

MARKKINAOIKEUS

PÄÄTÖS

Nro H409/2022

15.12.2022

Dnro 20030/03.04.04.00.03/2021

Esityksen tekijä

Kilpailu- ja kuluttajavirasto

Vastaajat

Suomen Isännöintiliitto ry
Colliers Finland Group Oy
IISOY
OP Koti Kainuu Oy
Oulun Kiinteistötieto Oy
Suomen Kiinteistöhallinta Oy
Retta Services Oy
Retta Group Oy
Retta Holding Oy
REIM Hämeenlinna Oy
REIM Group Oy Ltd

Asia

Seuraamusmaksuesitys kilpailuasiassa

Kilpailu- ja kuluttajaviraston seuraamusmaksuesitys	5
Suomen Isännöintiliitto ry:n vastaus	33
Colliers Finland Group Oy:n vastaus	35
IISOY:n vastaus	44
OP Koti Kainuu Oy:n vastaus	48
Oulun Kiinteistötieto Oy:n ja Suomen Kiinteistöhallinta Oy:n vastaus	51
Realia Services Oy:n, Realia Group Oy:n ja Realia Holding Oy:n vastaus	55
REIM Group Oy Ltd:n ja REIM Hämeenlinna Oy:n vastaus	72
Todistelu	76
Asiakirjatodistelu	76
Henkilötodistelu	83
Suullinen valmistelu	84
Suullinen käsittely markkinaoikeudessa	84
Markkinaoikeuden ratkaisu	85
Perustelut	85
1 Kysymyksenasettelu	85
2 Asian riidaton tausta	85
2.1 Isännöintipalvelut	85
2.2 Suomen Isännöintiliitto ry ja vastaajayhtiöt	86
3 Oikeudelliset lähtökohdat	89
4 Sopimus, yhdenmukaistettu menettelytapa tai yhteenliittymän päätös	90
5 Väitetty yhteisymmärrys isännöintipalveluiden hintojen korottamisesta	93
5.1 Tarkastelun lähtökohdat	93
5.2 Esitetyn näytön arviointia	93
5.2.1 Liiton hallituksen kokous 9.5.2014 ja sen yhteydessä pidetty työseminaari	94
5.2.2 Liiton tiedote 9.12.2014 ja sitä edeltäneet viestit	96
5.2.3 Liiton strategia ja sen hyväksyminen hallituksen kokouksessa 12.5.2015	99
5.2.4 Liiton tiedote 15.9.2015 ja sitä edeltänyt hallituksen kokous 1.9.2015	101
5.2.5 Liiton hallituksen kokous ja liiton tiedote 17.12.2015	102
5.2.6 Liiton ja eräiden yhtiöiden viestinvaihto 21.–23.12.2015	103
5.2.7 Liiton ja Ovenian viestinvaihto 17.12.2015	105
5.2.8 Liiton toimitusjohtajan ja hallituksen työvaliokunnan viestinvaihto 17.2.2016	106
5.2.9 Ovenian tiedote 16.3.2016 ja sitä edeltäneet viestit	106
5.2.10 Liiton tiedote 13.9.2016 ja sitä edeltäneet viestit	107
5.2.11 Viesti 23.9.2016 ja liiton teettämä selvitys hallintokuluista	111
5.2.12 Realian ja Kiinteistötahkolan viestinvaihto 26.9.2016	112
5.2.13 Liiton tiedote 14.12.2016	113

5.3	Keskeisimmät päätelmät näytöstä hintojen korottamista koskevan yhteisymmärryksen osalta	114
5.4	Oikeudellinen arviointi väitetyistä hintojen korottamista koskevasta yhteisymmärryksestä.....	118
5.4.1	Arvioinnin lähtökohdat	118
5.4.2	Väitetyn yhteisymmärryksen saavuttaminen liiton hallituksen tapaamisissa	118
5.4.3	Väitetty yhteisymmärrys liittyen liiton tiedotteisiin	121
5.4.3.1	Liiton tiedote 9.12.2014.....	121
5.4.3.2	Liiton tiedote 13.9.2016 ja siihen liittyvä tietojenvaihto	123
5.4.3.3	Liiton tiedote 14.12.2016 ja sitä edeltänyt selvitys hallintokuluista	125
5.4.3.4	Liiton rooli tiedotteiden valmistelussa.....	126
5.4.4	Muu yhteydenpito liiton ja vastaajayhtiöiden välillä sekä vastaajayhtiöiden kesken.....	127
5.4.5	Yhdenmukaistamista seuraava markkinakäyttäytyminen ja syy-yhteys.....	129
5.4.6	Johtopäätös oikeudellisesta arvioinnista	133
6	Väitetty yhteisymmärrys isännöintipalveluiden hinnoittelun yhdenmukaistamisesta	135
6.1	Esitetyn näytön arviointia.....	135
6.1.1	Liiton hallituksen kokous 9.5.2014 ja sen yhteydessä pidetty työseminaari	135
6.1.2	Liiton tiedote 19.6.2014 ja sitä edeltäneet tapaamiset sekä viestit	136
6.1.3	Liiton verkkosivuilla 6.11.2014 julkaistu artikkeli ja sitä edeltäneet viestit	140
6.1.4	Strategiamittarit liiton hallituksen kokouksessa ja liiton tiedote 17.12.2015	141
6.2	Keskeisimmät päätelmät näytöstä hinnoittelun yhdenmukaistamista koskevan yhteisymmärryksen osalta.....	143
6.3	Oikeudellinen arviointi väitetyistä hinnoittelun yhdenmukaistamista koskevasta yhteisymmärryksestä.....	145
6.3.1	Arvioinnin lähtökohdat	145
6.3.2	Palveluiden erillisveloitettavuus Roomassa.....	146
6.3.3	Rakentamisen ilmoitusvelvollisuus.....	147
6.3.4	Palveluiden erillisveloitettavuus liiton strategiassa	149
6.3.5	Johtopäätös oikeudellisesta arvioinnista	153
7	Liiton väitetyt hintasuositukset	153
7.1	Tarkastelun lähtökohdat	153
7.2	Esitetty näyttö ja oikeudellinen arviointi väitetyistä hintasuosituksista.....	155
8	Rikkomuksen luonne.....	159
9	Rikkomuksen yhtenäisyys ja kesto	163
10	Vastaajakohtainen vastuu rikkomuksesta	165
10.1	Arvioinnin lähtökohdat.....	165
10.2	Yhdenvertaiseen ja tasapuoliseen kohteluun liittyvät väitteet	167
10.3	Yksittäisiä vastaajia koskeva arviointi	168
10.3.1	Isännöintiliitto	168
10.3.2	Ovenia	169

10.3.3	IISOY	172
10.3.4	OPKK Kainuu	174
10.3.5	Kiinteistötahkola	176
10.3.6	Realia	178
10.3.7	REIM.....	180
10.4	Tehokkuuspuolustus.....	182
11	Seuraamusmaksun määrääminen	182
11.1	Arvioinnin lähtökohdat.....	182
11.2	Kaksoisrangaistavuuden kieltö.....	184
11.3	Seuraanto ja emoyhtiön vastuu tytäryhtiön rikkomuksesta.....	184
11.4	Seuraamusmaksun määräämiseen vaikuttavat seikat kaikkien rikkomukseen osallisten osalta	186
11.5	Yksittäisiä rikkomuksen osapuolia koskeva arviointi	189
11.5.1	Suomen Isännöintiiliitto ry.....	189
11.5.2	Colliers Finland Group Oy ja Retta Services Oy	190
11.5.3	IISOY	191
11.5.4	OP Koti Kainuu Oy.....	192
11.5.5	Oulun Kiinteistötieto Oy ja Suomen Kiinteistöhallinta Oy	193
11.5.6	Retta Services Oy, Retta Group Oy ja Retta Holding Oy	194
11.5.7	REIM Hämeenlinna Oy ja REIM Group Oy Ltd.....	196
12	Oikeudenkäyntikulut.....	197
	Lopputulot	198
	Muutoksenhaku.....	199
	Jakelu	199
	Ilmoitus	199

Kilpailu- ja kuluttajaviraston seuraamusmaksuesitys

Vaatimukset

Kilpailu- ja kuluttajavirasto (jäljempänä myös *virasto*) on vaatinut, että markkinaoikeus määrää kilpailulain 5 §:ssä kielletystä kilpailunrajoituksesta kilpailulain 12 §:ssä tarkoitetun seuraamusmaksun Suomen Isännöintiliitto ry:lle (jäljempänä myös *liitto*), Colliers Finland Group Oy:lle (aiemmin Ovenia Group Oy ja Colliers International Finland Group Oy; jäljempänä myös *Colliers*), IISOY:lle (jäljempänä myös *IISOY*), OP Koti Kainuu Oy:lle (jäljempänä myös *OPKK Kainuu*), Oulun Kiinteistötieto Oy:lle ja Suomen Kiinteistöhallinta Oy:lle (jäljempänä yhdessä myös *Kiinteistötahkola*), Realia Services Oy:lle, Realia Group Oy:lle ja Realia Holding Oy:lle (nykyisin Retta Services Oy, Retta Group Oy ja Retta Holding Oy; jäljempänä yhdessä myös *Realia*) sekä REIM Hämeenlinna Oy:lle ja REIM Group Oy Ltd:lle (jäljempänä yhdessä myös *REIM*) seuraavasti:

- Suomen Isännöintiliitto ry:lle 73.106 euroa
- Colliers Finland Group Oy:lle ja Realia Services Oy:lle 4.500.387 euroa, josta yhtiöt vastaavat yhteisvastuullisesti 1.391.900 eurosta ja tämän ylittävstä osasta vastaa yksin Colliers Finland Group Oy
- IISOY:lle 220.371 euroa
- OP Koti Kainuu Oy:lle 302.075 euroa
- Oulun Kiinteistötieto Oy:lle ja Suomen Kiinteistöhallinta Oy:lle 1.693.950 euroa, josta yhtiöt vastaavat yhteisvastuullisesti 82.632 eurosta, ja tämän ylittävstä osasta vastaa yksin Oulun Kiinteistötieto Oy
- Realia Services Oy:lle, Realia Group Oy:lle ja Realia Holding Oy:lle 13.887.627 euroa, josta yhtiöt vastaavat yhteisvastuullisesti 4.910.872 eurosta, ja tämän ylittävstä osasta vastaavat yhteisvastuullisesti Realia Services Oy ja Realia Group Oy sekä
- REIM Hämeenlinna Oy:lle ja REIM Group Oy Ltd:lle yhteisvastuullisesti 1.300.285 euroa.

Perusteet

1 Kilpailulain vastainen menettely

Seuraamusmaksuesityksen kohteena olevat yhtiöt ja liitto (jäljempänä yhdessä myös *vastaajat*) menettelivät kilpailulain 5 §:n vastaisesti vahvistamalla isännöintipalveluiden hintoja Suomessa vuosina 2014–2017.

Vastaajat muodostivat eri menettelyillään kokonaissuunnitelman, jonka pyrkimys oli rajoittaa yhtiöiden keskinäistä hintakilpailua, parantaa niiden

kannattavuutta ja nostaa isännöintitoimialan hintatasoa Suomessa. Kokonaissuunnitelma ilmeni kahdella tavalla: Yhtiöt sopivat isännöintipalveluiden hinnankorotuksista ja mainittujen palveluiden hinnoittelun yhdenmukaistamisesta.

Yhteisymmärrys saavutettiin liiton hallituksen kokouksissa ja muissa tapaamisissa sekä muussa keskinäisessä yhteydenpidossa. Liiton hallituksen kokoukset olivat keskenään kilpailevien elinkeinonharjoittajien välisiä tapaamisia.

Yhtiöt toteuttivat kokonaissuunnitelmaa liiton avulla koko Suomen isännöintitoimialalla käyttämällä toteutuskeinoina liiton julkaisemia hintasuosituksia ja laatimalla liitolle kilpailunvastaisia päämääriä edistävän strategian. Liitolla oli kilpailunrajoituksessa myös jäsenistään itsenäinen ja erillinen rooli.

Kokonaissuunnitelmaa olivat laatimassa ja toteuttamassa liiton hallitukseen kuuluneista yhtiöistä ja niiden vastuushenkilöistä Realian JM, Kiinteistötahkolan ST, REIMin MH ja SH sekä liiton TH koko tarkastellun ajanjakson, eli 9.5.2014–4.4.2017, IISOY:n IS 12.6.2014–4.4.2017 ja Ovenia Isännöinti Oy:n (sittemmin Colliers Isännöinti Finland Oy ja Arenna Oy; jäljempänä myös *Ovenia*) MT ja yhtiön aluejohtaja sekä OPKK Kainuun OH 28.11.2014–4.4.2017.

1.1 *Tapahtumakuvaus vuosi 2014*

Vastaajat saavuttivat yhteisymmärryksen hinnankorotuksista ja hinnoittelun yhdenmukaistamisesta. Yhteisymmärryksen mukaan hintoja korotetaan viemällä kasvaneesta työmäärästä syntyneet kustannukset suoraan eteenpäin asiakashintoihin ja uudet mahdolliset työtehtävät tarjotaan ja veloitetaan erillisveloitettavina palveluina. Esimerkkinä yhteisymmärryksestä käytettiin 1.7.2014 voimaan tullutta verotusmenettelystä annetun lain (1558/1995) 15 c §:n mukaista rakentamiseen liittyvien urakoiden ilmoitusvelvollisuutta (jäljempänä *rakentamisen ilmoitusvelvollisuus*).

1.1.1 *Liiton hallituksen työseminaari*

Liiton hallituksen kokouksessa 18.3.2014 esitettiin Rooman 7.–9.5.2014 työseminaarin yhdeksi aiheeksi isännöintialan liikevoittoprosentin nostaminen oikeasti kannattavalle tasolle.

Seminaarissa hallituksen jäsenet jaettiin työryhmiin keskustelemaan jäsenten ennalta määrittämistä aiheista ja lopuksi keskustelut purettiin. Liiton hallitus ideoi seminaarissa Kotitalo-lehdessä käsiteltäviä asioita. Liiton viestinnän johtaja lähetti 8.5.2014 liiton lakiasiantuntijalle sähköpostiviestin rakentamisen ilmoitusvelvollisuuteen liittyen.

Seminaarin tuloksia käsiteltiin hallituksen kokouksessa 9.5.2014, jonka pöytäkirjan liitteessä avattiin ryhmätöiden tuloksia. Kokouksessa arvioitiin

liiton roolia kannattavuuden tukijana ja viestinnän johtaja esitteli osana viestintä- ja julkaisuasioita Kotitalo-lehteä koskevaa raporttia.

1.1.2 Rakentamisen ilmoitusvelvollisuus

Liiton hallituksen työvaliokunta keskusteli 21.5.2014 sähköpostitse rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden viestinnästä.

Tapaamisessa 3.6.2014 erillinen työryhmä käsitteli rakentamisen ilmoitusvelvollisuutta. Tapaamisessa oli läsnä liiton edustajien lisäksi muun muassa Realian työntekijä. Realia Services Oy:n johtoryhmässä oli 22.4.2014 mainittu rakentamisen ilmoitusvelvollisuuteen liittyvän keskustelun käymisestä. Liiton viestinnän johtaja käsitteli aihetta 4.6.2014 liiton sisäisessä sähköpostiviestissä, jonka liitteenä on ollut hänen muistiinpanonsa siitä, mistä tapaamisessa on keskusteltu.

Liiton jäsenille 5.6.2014 järjestetyn Laki & Järjestys -koulutustilaisuuden avauspuheessa liiton TH käsitteli Kotitalo-lehteä, uusista töistä veloittamista ja erillisveloituksia.

Liiton sisäisessä sähköpostiviestiketjussa 9.–10.6.2014 keskusteltiin 3.6.2014 tapaamisesta.

Liiton viestintäsuunnittelija lähetti 12.6.2014 tapaamisen osallistujille kommentoitavaksi rakentamisen uusia velvoitteita koskevan tiedoteluonnoksen. Realian sisäisessä sähköpostiviestissä samana päivänä arvioitiin tiedoteluonnosta.

Liiton hallitus käsitteli 12.6.2014 tapaamisessaan mainittua tiedoteluonnosta ja erillistä luonnosta isännöitsijän työkaluksi rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden esittelemiseksi taloyhtiöiden hallituksille.

Realia Isännöinti Oy:n liiketoimintajohtaja lähetti liiton TH:lle 13.6.2014 sähköpostiviestin, jossa hän kommentoi tiedoteluonnosta sekä Realian ja liiton viestintää.

REIMin SH jakoi tiedoteluonnoksen sähköpostitse 16.6.2014 eteenpäin REIM Lahti Oy Ltd:ssä.

Tiedote ”Taloyhtiöille lisäkuluja remonttikustannuksista 1.7. alkaen” julkaistiin 19.6.2014 liiton verkkosivuilla ja jaettiin liiton jäsenille. Tiedotteen yhteydessä liitto julkaisi jäsenilleen jaettavan suosituksen tukemaan isännöitsijää rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden hoitamisen kertomisessa asiakkaille.

Liiton hallituksen kokouksessa 3.9.2014 käsiteltiin raporttia rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden siihenastisesta viestinnästä.

1.1.3 Viestintä isännöintipalveluiden hinnankorotuksista

Isännöinti-lehden haastattelussa 28.8.2014 liiton TH käsitteli isännöintipalvelun ostamista.

Liiton hallituksen kokouksessa 3.9.2014 keskusteltiin Isännöinnin ammattilaiset 2014 -tutkimuksesta ja alan palkkakehityksestä. TH jakoi osallistujille tiedoksi 4.9.2014 julkaistavan tiedotteen ”Isännöintiliitolla syvä huoli taloyhtiöiden tulevaisuudesta”. Tiedote julkaistiin 4.9.2014 liiton verkkosivuilla. Samana päivänä TH käsitteli Isännöintipäivien avauspuheessa isännöinnin hintatasoa.

Liiton hallituksen kokouksessa 22.10.2014 liiton viestinnän johtaja esitteli liiton viestinnän strategian.

Liiton hallituksen puheenjohtaja IISOY:n IS keskusteli 4.11.2014 sähköpostiviestiketjussa muun muassa TH:n ja viestinnän johtajan kanssa alalla toimiville elinkeinonharjoittajille kohdistettavasta mediajulkaisusta.

Liiton verkkosivuilla julkaistiin 6.11.2014 kirjoitus, joka sisälsi lainauksen IS:ltä muun muassa ilmaisen työn tekemisen lopettamisesta.

Liiton osaamispalveluiden johtaja kertoi liiton sisäisessä sähköpostiviestiketjussa 18.–19.11.2014 keskustelleensa alalla toimivien elinkeinonharjoittajien kanssa hinnankorotusten onnistumisesta. Liitto ryhtyi valmistelemaan isännöintipalveluiden hinnankorotuksista tiedottamista eri kanavissa.

Liiton verkkosivuilla julkaistiin 21.11.2014 Kotitalo-lehden artikkeli ”Isännöintiä myydään polkuhintaan”.

Liiton hallitus sai 28.11.2014 sähköpostitse kommentoitavaksi tiedoteluonnoksen. Muun muassa Realian EL ja Kiinteistötahkolan ST kommentoivat liitolle tiedotteen sisältöä. IISOY:n IS esitti kritiikkiä.

Liitto julkaisi 9.12.2014 mainitun tiedotteen ”Isännöintipalvelujen hinnoissa suuria korotuspaineita” verkkosivuillaan ja jakoi tiedotteen tiedotusvälineille ja jäsenilleen.

Ovenian MT jakoi tiedotteen yhtiön isännöintiliiketoiminnan avainhenkilöiden käyttöön. OPKK Kainuun OH viittasi tiedotteessa esitettyihin perusteisiin 22.12.2014 kirjeessä perustellessaan yhtiönsä asiakkaille yhtiön hinnankorotuksia vuodelle 2015.

1.2 Tapahtumakuvaus vuosi 2015

Vastaajat laativat ja hyväksyivät liiton strategian, joka osoittaa isännöintiyhtiöiden yhteisymmärrystä hinnoittelun yhdenmukaistamisesta lisäämällä erillisveloituksen osuutta niiden kokonaispalkkiosta. Lisäksi vastaajat jatkoivat kiellettyä menettelyä antamalla hintasuosituksia.

1.2.1 Liiton strategia

Liiton hallitus laati vuoden 2015 aikana liiton toimintaa vuosina 2016–2021 ohjaavan strategian. Hintojen vahvistaminen vakiinnutettiin strategiaan. Strategiatyö aloitettiin hallituksen kokouksessa 10.12.2014. Ulkopuolisen konsultin kokousmuistiinpanojen mukaan liiton hallituksen keskeinen tavoite strategialle oli isännöintiyritysten kannattavuuden parantaminen.

Liiton hallitus määritteli strategian perustana olevat isännöintitoimialan tavoitteet, joita liiton strategian tarkoitus oli edistää. Hallituksen kokouksessa ja työseminaarissa 15.–17.4.2015 yhdeksi tavoitteeksi määriteltiin palveluiden erikoistuminen.

Hallitus hyväksyi strategian kokouksessaan 12.5.2015. Liiton laatiman strategian kehityskertomuksen mukaan palveluiden erikoistuminen johtaa erillishinnoittelun tai suoritusperusteisen hinnoittelun yleistymiseen. Hallitus määritteli liiton toiminnan painopisteet. Liiton johtoryhmän tapaamisessaan 7.4.2015 käsittelemän strategialuonnoksen mukaan liiton keskeinen tehtävä oli edistää toimialan tavoitteita muun muassa mediaviestinnällä.

Liiton hallitus hyväksyi kokouksessaan 17.12.2015 strategiassa määriteltyjen tavoitteiden toteutumisen seurantaan mittarit, jotka työvaliokunta oli valmistellut hallituksen kommenttien perusteella. Palveluiden erikoistumista koskevan tavoitteen toteutumista oli tarkoitus seurata mittaamalla kasvua, kannattavuutta ja uudistumista tavoittelevien yritysten prosentuaalista osuutta toimialalla toimivista elinkeinonharjoittajista sekä muun kuin kiinteän kuukausiveloituksen osuutta näiden elinkeinonharjoittajien liikevaihdesta.

Liiton TH esitteli strategiaa Isännöintipäivien 16.–19.9.2015 avauspuheessaan. Strategiaa esiteltiin myös Isännöinti-lehdessä joulukuussa 2015.

1.2.2 Vastaaajien hintojen vahvistamiseen tähtäävä yhteistyö

Liiton hallituksen jäsenet keskustelivat WhatsApp-ryhmässä 25.6.2015 Helsingin Sanomien artikkelista, joka käsitteli viraston markkinaoikeudelle tekemää seuraamusmaksuesitystä Suomen Leipuriliitto ry:n asiassa. IISOY:n IS jakoi artikkelin 26.6.2015 liiton TH:lle ja lakiasiantuntijalle.

Hallituksen kokouksessa 1.9.2015 TH esitti tilannekatsauksen liiton strategian toteuttamisesta ja toimenpiteeksi hinnankorotuspaineista Isännöintipäiville tiedottamisen ja toiston loppuvuodesta.

Liitto julkaisi tiedotteen ”Isännöinnin palkkioita remonteissa on korotettava” 15.9.2015 ja toisti samansisältöisen viestin liiton hallitukselle etukäteen kommentoitavaksi jaetussa ja 6.10.2015 julkaistussa Kotitalo-lehdessä.

Liitto suunnitteli sisäisessä sähköpostikeskustelussa 7.12.2015 tiedotetta isännöinnin hinnankorotuksista. Liiton hallitus hyväksyi tiedotteen ”Isännöinnin työmäärä kasvaa – edessä hinnoitteluremontti” kokouksessaan 17.12.2015. Tiedote lähetettiin lehdistölle ja julkaistiin liiton verkkosivuilla.

samana päivänä. Ovenian MT jakoi tiedotteen 18.12.2015 yhtiön sisäiseen käyttöön.

Eräs liiton jäsen antoi liitolle 17.12.2015 palautetta Ovenian kampanjasta, jossa Ovenia lähestyi kilpailijoiden asiakkaita. Liiton TH välitti palautteen MT:lle, joka vastasi viestiin. Ovenian myyntijohtaja selvensi 8.1.2016 Ovenian yhteistyökumppanille Ovenian markkinointilinjaa.

Ovenian MT lähetti 21.12.2015 TH:lle, IISOY:n IS:lle, Realian JM:lle ja OPKK Kainuun OH:lle sähköpostitse joulutervehdyksen. TH vastasi viestiin 23.12.2015 välittämällä kuvakaappauksen liiton erään jäsenyhtiön julkiselta Facebook-sivulta, jossa yhtiö ilmoitti pitävänsä hinnat vuonna 2016 hinnankorotuspaineista huolimatta ennallaan. TH esitti näkemyksensä asiasta. Viestiin vastasivat IS, OH, MT ja JM.

1.3 Tapahtumakuvaus vuosi 2016

Vastaajat toteuttivat hintojen yhdenmukaistamiseen tähtäävää strategiaa, ylläpitivät ja panivat täytäntöön yhteisymmärrystä hinnankorotusten tarpeesta ja seurasivat strategiaan kirjattujen kilpailunvastaisten tavoitteiden toteutumista sekä jatkoivat hintasuositusten antamista.

Kotitalo-lehdessä julkaistiin 11.2.2016 liiton osaamispalveluiden johtajan kirjoitus isännöintialan hinnoittelusta ja työmäärästä.

Liiton hallituksen työvaliokunta keskusteli 17.2.2016 sähköpostitse yhteistyöstä Kiinteistöliiton kanssa. Liiton TH esitti näkemyksensä isännöinnin kilpailuttamisesta. IISOY:n IS, Realian JM ja OPKK Kainuun OH kommentoivat näkemystä.

Ovenian MT valmisti viestintätoimiston kanssa sähköpostitse 24.2.–4.3.2016 Ovenian tiedotetta, johon pyydettiin TH:ltä kommentteja. Ovenian verkkosivuilla 16.3.2016 julkaistussa tiedotteessa oli lainaus TH:lta.

Realian JM tiedusteli 19.8.2016 TH:lta sähköpostitse, millaisella kirjeellä tämä aikoo olla kyseisenä vuonna liikkeellä seuraavan vuoden hinnankorotuspaineesta. JM:n mielestä tulisi edetä samalla ajatuksella kuin edellisenä vuonna.

Liiton hallitus hyväksyi kokouksessaan 30.8.2016 työvaliokunnan valmisteleman liiton toimintasuunnitelman vuodelle 2017. Suunnitelmaan kirjattiin tavoite edistää palveluiden erikoistumista.

REIMin SH pyysi sähköpostitse 8.9.2016 TH:lta, että liitto tekisi vastineen Arvopaperi-lehden verkkosivujen artikkeliin ”Yksi selitys asumisen kalleuteen: Isännöinti ryöstöhinnoissa”, mihin TH suostui.

TH välitti mainitun sähköpostikeskustelun liiton hallituksen työvaliokunnalle ja liiton johtoryhmälle. Työvaliokunta ja johtoryhmä suunnittelivat liiton julkista viestintää isännöintipalveluiden hinnankorotustarpeista ja niiden perusteluista. OPKK Kainuun OH jakoi sisäisiä laskelmia yhtiön laskutuksen kasvusta ja

laskutusperusteista, Realian JM ilmoitti Realia Services Oy:n menneitä ja tulevia tavoitteita hinnankorotuksista ja IISOY:n IS jakoi tietoja yhtiön edellisvuosien hinnankorotuksista.

TH ehdotti työvaliokunnalle, että liitto toteuttaisi jäsenille kohdistetun kyselytutkimuksen isännöitsijöiden kasvaneesta työmäärästä ja sen kasvun tulevasta kehityksestä tukemaan isännöinnin hinnankorotuksia auttavaa viestintää. IS ja OH kannattivat kyselyä. Liiton asiantuntija lähetti 9.9.2016 kyselyn liiton jäsenyrityksille. Liitto julkaisi selvityksen pohjalta 13.9.2016 tiedotteen ”Isännöitsijöiden työmäärä on voimakkaassa kasvussa”. Tiedote jaettiin Isännöintipäivien 2016 osallistujille.

TH totesi 13.9.2016 sähköpostiviestissään työvaliokunnalle ja johtoryhmälle alan tarvitsevan tukea hinnaston muutosilmoituksiin ja aiheesta raportoitavan Kotitalo-lehdessä.

TH kommentoi isännöinnistä julkisuudessa käytyä keskustelua ja liiton julkaisemaa selvitystä Isännöintipäivien 14.–16.9.2016 avauspuheessaan.

Liittokokouksessa 14.9.2016 TH esitteli liiton hallituksen hyväksymää toimintasuunnitelmaa vuodelle 2017. Esityksen mukaan erillisveloituksen osuutta isännöinnin liikevaihdosta oli tarkoitus mitata isännöintialalla vuodesta 2017 alkaen.

Liittokokouksen yhteydessä liiton asiantuntija esitteli Talousbarometrin 2016 tuloksia. Barometrissa oli kysytty alan elinkeinonharjoittajilta tietoja liikevaihdon prosentuaalisesta jakautumisesta kiinteään kuukausiveloitukseen ja erillisveloitukseen sekä kiinteän kuukausiveloituksen keskimääräisiä prosentuaalisia hinnankorotuksia vuodelle 2015.

Viestinnän suunnittelua jatkettiin liiton johtoryhmän kokouksessa 19.9.2016 ja liiton sisäisessä kuukausipalaverissa 3.10.2016.

TH lähestyi 23.9.2016 sähköpostitse liiton hallituksen jäseniä ja varajäseniä isännöinnin hintaan, sen nostopaineisiin ja alan tukemiseen liittyen. Viestiin sisältyi pyyntö toimittaa vastaanottajien asiakkaina olevien asunto-osakeyhtiöiden tuloslaskelmia, pääkirjoja ja toimintakertomuksia tarkoituksena tehdä tutkimus taloyhtiöiden hallintokulujen kasvusta. Tuloksia aiottiin tuoda esille muun muassa Kotitalo-lehdessä.

Pyydettyä materiaalia toimittivat ainakin Kiinteistötahkolan ST, Ovenian MT ja Realian JM. IISOY:n IS kommentoi asiaa ja OPKK Kainuun OH suunnitteli materiaalin toimittamista. REIMin SH lainasi sähköpostiviestistä osion REIM Group -konsernin hallituksen kokouksessa pitämäänsä katsaukseen.

Realian JM lähetti 26.9.2016 Kiinteistötahkolan ST:lle WhatsApp-viestin ja ilmoitti Realia Services Oy:n laittaneen hinnankorotuskirjeet postiin ja tavoittelevan 3,8 prosentin korotusta sekä tiedusteli Kiinteistötahkolan tulevia korotustavoitteita. ST vastasi päättäneensä tavoiteltavaksi korotukseksi 2,7 prosenttia.

Liiton johtoryhmän jäsenet keskustelivat sähköpostitse 8.11.2016 erään jäsenyrityksen antamasta liiton viestintää koskevasta palautteesta.

Liitto lähetti 13.12.2016 hallintokuluselvitystä käsittelevän tiedoteluonnoksen kommentoitavaksi paikallisille asiantuntijoilleen. REIMin SH välitti luonnoksen REIM Lahti Oy Ltd:n henkilökunnalle. Tiedote julkaistiin liiton verkkosivuilla 14.12.2016. Kuluselvitystä käsiteltiin liiton hallituksen kokouksessa 15.12.2016, jossa vahvistettiin myös liiton toiminnan TOP-linjaukset.

1.4 Tapahtumakuvaus vuosi 2017

Vuoden 2017 alkupuolella vastaajat jatkoivat kilpailunvastaisten tavoitteidensa toteutumisen seuranta ja suunnittelivat sen jatkamista.

Alkuvuonna 2017 liitto jatkoi syksyllä 2016 järjestämäänsä koulutuskierrosta ”Lisävirtaa Isännöintiin: asiakas, digi, raha”. Tapahtuman markkinointimateriaalissa isännöinnin hintakeskustelu esitettiin alan yleisenä ongelmana. REIM Porvoo Oy:n toimitusjohtaja esitti sähköpostiviestinvaihdossa 3.–6.2.2017 näkemyksensä liiton edustajien tapahtumassa esittämästä.

Liiton hallituksen kokouksessa 1.2.2017 liiton toimitusjohtaja TH esitteli raportin liiton toiminnasta edellisenä vuonna. Liittokokouksessa 16.2.2017 raportoitiin isännöinnin hinnan kuuluneen liiton vaikuttamisen niin sanottuihin TOP 5 -aiheisiin vuonna 2016.

Isännöinti-lehdessä 22.2.2017 konkretisoitiin TOP-linjauksia. Numerossa markkinoitiin tulevaa Laki & Järjestys -koulutusta, jossa oli tarkoitus paneutua isännöitsijöille tuleviin uusiin lisätyötä aiheuttaviin velvoitteisiin ja uusien töiden hinnoitteluun.

TH jakoi sähköpostitse 15.3.2017 liiton sisäisesti linkin artikkeliin, joka käsitteli kilpailunrajoituksista toimialayhdistyksille määrättävien seuraamusmaksujen tason nousua.

Liitto ilmoitti 5.4.2017 virastolle, ettei sen tiedotteissa kommentoida jatkossa hinnoittelukysymyksiä.

2 Asian kilpailuoikeudellinen arviointi

Isännöintiyhtiöt ovat elinkeinonharjoittajia ja liitto niiden yhteenliittymä. Kysymys on keskenään kilpailevien elinkeinonharjoittajien kokonaissuunnitelmasta, jonka tarkoitus oli vahvistaa isännöintipalveluiden hintoja Suomessa.

Yhden jäsenvaltion koko alueelle ulottuvat horisontaaliset kartellit ovat yleensä omiaan vaikuttamaan jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Tällainen yhteistyö ei kuitenkaan poikkeuksetta täytä kauppavaikutuskriteeriä.

Yhtiöiden tarjoamilla isännöintipalveluilla ei ole ollut kytkentää muihin unionin jäsenvaltioihin. Isännöitsijöiden tehtävien luonne edellyttää elinkeinonharjoittajalta paikallista läsnäoloa, ja isännöintipalvelut on vahvasti kytketty kansallisen lainsäädäntöön. Vaikka vastaajien menettelyllä olisi vaikutuksia jäsenvaltioiden väliseen kauppaan, vaikutukset olisivat todennäköisesti vähäisiä. SEUT 101 artiklan säännökset eivät tule sovellettaviksi asiassa. Asiaan sovelletaan siten yksinomaan kilpailulain säännöksiä.

Asiassa on kysymys kilpailulain 5 §:n vastaisesta rikkomuksesta, jonka tarkoituksena on ollut rajoittaa kilpailua. Asiassa ei ole esitetty näyttöä, jonka perusteella voitaisiin katsoa menettelyn täyttävän kilpailulain 6 §:ssä säädetty edellytykset. Epätodennäköistä on, että kyseessä oleva kilpailunrajoitus täyttäisi nämä edellytykset.

Kun kysymys on tarkoitukseen perustuvasta kilpailunrajoituksesta, merkityksellisten markkinoiden tarkka määrittely ei ole tarpeen. Yhtiöt IISOY:tä ja OPKK Kainuuta lukuun ottamatta tarjosivat isännöintipalveluita ympäri Suomea. Yhtiöt pyrkivät valtakunnallisen etujärjestön avulla vaikuttamaan koko toimialan hinnoitteluun. Vastaajien menettely kohdistui isännöintipalveluiden hintoihin koko Suomen alueella.

2.1 *Sopimus, yhdenmukaistettu menettelytapa ja yhteenliittymän päätös*

Yhtiöt saavuttivat sopimuksen tai yhdenmukaistetun menettelytavan mukaisen yhteisymmärryksen isännöintipalveluiden hintojen korottamisesta ja mainittujen palveluiden hinnoittelun yhdenmukaistamisesta.

Yhtiöt saavuttivat yhteisymmärryksen erilaisin keskinäisin menettelyin. Lisäksi liitto toteutti yhteisymmärrystä elinkeinonharjoittajien yhteenliittymän päätöksen tunnusmerkistön täyttävillä hintasuosituksilla.

Sopimuksen syntymiseen riittää osallistuminen kokouksiin, joissa on tehty kilpailunvastaisia sopimuksia. Yhdenmukaistetun menettelytavan syntyminen ei edellytä täyden varmuuden saavuttamista muiden osallisten tulevasta markkinatoiminnasta eikä jatkumoa, joka osoittaisi yhteisymmärryksen ja sen perusteella syntyneen yhdenmukaisen menettelyn. Yhteistyön olemassaolo ei edellytä sen noudattamista tai sitä, että elinkeinonharjoittajalla olisi mahdollisuus toimia sen mukaisesti.

Passiiviset osallistumistavat rikkomismenettelyihin antavat toisille osallistujille sen vaikutelman, että elinkeinonharjoittaja hyväksyi menettelyn tuloksen ja noudattaisi sitä. Tällaisissa tilanteissa vastaajan on esitettävä selvitystä siitä, että sen osallistumisella ei ollut kilpailua rajoittavaa tarkoitusta tai että se on vastustanut sopimuksia osoittamalla ilmoittaneensa kilpailijoilleen sillä olleen asiasta eri näkemys, tai kumottava oletama, jonka mukaan se oli tietoinen kilpailunvastaisesta menettelystä. Tällaista selvitystä ei ole esitetty. Yhdenmukaistetun menettelytavan osalta elinkeinonharjoittajan on näytettävä toteen, ettei yhteistoiminta ole vaikuttanut sen markkinakäyttäytymiseen. Tällaista selvitystä ei ole esitetty.

2.1.1 Liiton tapaamiset

Yhtiöt tekivät liiton toimintaan liittyvissä keskinäisissä tapaamisissa hintojen vahvistamista koskevia kilpailunvastaisia sopimuksia tai määrittivät yhdenmukaistettuja menettelytapoja sekä hyväksyivät kilpailunvastaisia aloitteita.

Liiton hallituksen työseminaarissa 7.–9.5.2014 yhtiöt keskustelivat tulevasta markkinakäyttäytymisestä, esittivät yhteisymmärryksen yhtenäisestä hinnoittelupolitiikasta ja tunnistivat erillisveloitusten merkityksen kannattavuuden kasvattamisessa. Tapaaminen on kilpailulain 5 §:ssä tarkoitettu sopimus tai yhdenmukaistettu menettelytapa, jonka tarkoitus oli rajoittaa kilpailua. Seminaari muodostaa alkupisteen tavalle, jolla vastaajat käsittelevät hinnoittelua. Osallisuus yhtenä kokonaisuutena pidettävään kilpailunrajoitukseen ei ole edellyttänyt työseminariin osallistumista tai täsmällisen tiedon saamista sen sisällöstä.

Yhtiöt saavuttivat yhteisymmärryksen myös tapaamisissa, joissa ne käsittelevät isännöintipalveluiden hintojen ohjaamiseen pyrkiviä liiton toimenpiteitä. Yhtiöiden välille syntynyttä sopimusta toteutettiin tiedottamalla siitä koko toimialalle liiton toiminnan avulla seuraavasti:

Liiton hallituksen kokouksessa 9.5.2014, työryhmätapaamisessa 3.6.2014 ja hallituksen tapaamisessa 12.6.2014 saavutettiin rakentamisen ilmoitusvelvollisuuteen liittyvät kilpailunvastaiset sopimukset, joiden toteutuskeinona oli liiton 19.6.2014 julkaisema tiedote ja suositus. Hallituksen kokouksessa 1.9.2015 saavutettiin isännöintipalveluiden hintojen korottamista koskeva sopimus, jonka toteutuskeinona oli liiton 15.9.2015 julkaisema tiedote. Hallituksen kokouksessa 17.12.2015 saavutettiin isännöintipalveluiden hintojen korottamista ja erillisveloitettavien palveluiden osuutta isännöintiyhtiöiden liikevaihdosta koskeva sopimus, jonka toteutuskeinona oli liiton samana päivänä julkaisema tiedote.

Vastaajat ylittivät liiton viestinnällä toimialayhdistyksen tavanomaisen hinnoittelu- tai kustannustekijöistä tiedottamisen.

Yhtiöt saavuttivat yhteisymmärryksen lisäksi tapaamisissa laatiessaan liiton strategiaa vuonna 2015. Strategia 2016–2021 -asiakirja on yhteisymmärryksen pohjalta muodostetun konkreettisen suunnitelman kirjallinen ilmaus.

Strategian keskeinen tavoite oli isännöintiyritysten kannattavuuden parantaminen. Strategialla pyrittiin palveluiden erikoistumiseen, joka johtaisi erillishinnoittelun tai suoritusperusteisen hinnoittelun yleistymiseen. Strategia-asiakirjan kirjaukset eivät yksinään osoita, mitä vastaajat tavoittelivat liiton strategialla, vaan strategian arvioinnissa tulee ottaa huomioon koko sen valmisteluun liittyvä yhteistyö.

Vastaajat mittasivat tavoitteen toteutumista seuraamalla muun kuin kiinteän kuukausiveloituksen osuutta toimialalla toimivien elinkeinonharjoittajien liikevaihdosta ja erillisveloitusten osuutta liikevaihdosta yrityksissä. Väitteet strategiamittareiden vähämerkityksellisyydestä ovat merkityksettömiä.

Strategia on osoitus yhteisymmärryksestä kasvattaa isännöintiyhtiöiden kannattavuutta lisäämällä erillisveloitettavien palveluiden osuutta liikevaihdosta ja siitä, että liiton tuli ohjata muita toimialan elinkeinonharjoittajia tähän tavoitteeseen. Toimialan ohjaaminen pois hintakilpailusta ja hinnankorotusten suosittaminen alan elinkeinonharjoittajille olivat osa strategiaa. Strategiaan kirjatut tavoitteet sisällytettiin liiton toimintasuunnitelmaan vuodelle 2017 ja tavoitteiden toteutumista seurattiin vuosina 2016 ja 2017.

Yhtiöt eivät päättäneet itsenäisesti hinnoittelupolitiikastaan, vaan loivat keskinäisen luottamuksen ilmapiirin. Toteennäyttämättömät väitteet itsenäisestä päätöksenteosta eivät ole uskottava vaihtoehtoisselitys.

Väitteet siitä, että rakentamisen ilmoitusvelvollisuutta koskevissa keskusteluissa käsiteltiin eri vaihtoehtoja tehtävän hoitamiseksi ja että yhteistyössä oli kysymys toimintatapojen tehostamisesta, laskutuksen selkeyttämisestä, palveluiden kehittämisestä, edunvalvonnasta ja asiakkaiden tarpeisiin vastaamisesta tai että alalla oli jo aiemmin ryhdytty tarjoamaan enenevässä määrin erillisveloitettavia palveluja ja että tällaisten palveluiden osuuden kasvu selittyy muilla toimialaan liittyvillä tekijöillä, eivät ole uskottavia.

Väitteet kilpailun paikallisesta luonteesta ja muiden tekijöiden mahdollisesta merkityksestä isännöintipalveluiden kilpailussa eivät oikeuta hintojen vahvistamista eivätkä tarjoa uskottavaa vaihtoehtoisselitystä.

Väitteet siitä, että yhteistyön tarkoitus on ollut laatukilpailun lisääminen, eivät nekään ole uskottavia. Joka tapauksessa se, että yhteistyöllä pyritäisiin mahdollisesti myös hyväksyttävään tavoitteeseen, ei ole osoitus siitä, ettei yhteistyön tarkoitus olisi ollut rajoittaa kilpailua.

2.1.2 Liiton toiminnan ohjaus

Yhtiöt toteuttivat yhteisymmärrystä liiton toiminnan avulla pyrkien edistämään kilpailunvastaisten tavoitteidensa toteutumista koko toimialalla. Liiton toiminnan ohjaamiseen liittyvässä yhteistyössä yhtiöiden välinen sopimus tai yhdenmukaistettu menettelytapa saavutettiin nimenomaisen tai hiljaisen hyväksymisen perusteella seuraavasti.

Hallituksen jäsenet saivat 28.11.2014 sähköpostitse kommentoitavaksi tiedoteluonnoksen, jonka mukaan isännöintipalveluiden hintaa tulisi korottaa 10–20 prosenttia. Vastaanottajat olivat tietoisia menettelyn sisällöstä ja muista vastaanottajista. Realia ja Kiinteistötahtkola hyväksyivät menettelyn. Toteutuskeinona oli liiton 9.12.2014 julkaisema tiedote.

Sähköpostikeskustelussa 8.–13.9.2016 liiton hallituksen työvaliokunta suunnitteli hinnankorotussuosituksia. Keskusteluun osallistuneet hyväksyivät menettelyn tai olivat siitä vähintään tietoisia. Toteutuskeinona oli liiton 13.9.2016 julkaisema tiedote.

Liiton TH:n hallitukselle lähettämän sähköpostiviestin 23.9.2016 mukaan liitto aikoi suositella isännöintipalveluiden hintojen korottamista. Vastaanottajat olivat tietoisia menettelyn sisällöstä ja muista vastaanottajista. Kiinteistötahkola, Ovenia, Realia, IISOY ja OPKK Kainuu hyväksyivät menettelyn ja REIM oli siitä sekä osallisista vähintään tietoinen. Toteutuskeinona oli liiton 14.12.2016 julkaisema tiedote.

2.1.3 Yhtiöiden keskinäinen yhteydenpito

Yhtiöt saavuttivat sopimuksen tai yhdenmukaistetun menettelytavan muussa keskinäisessä yhteydenpidossaan seuraavasti:

IISOY:n IS, Realian JM, Ovenian MT ja OPKK Kainuun OH ilmaisivat sähköpostikeskustelussa 21.–23.12.2015 tahtotilan tulevasta hinnoittelupolitiikasta. Keskustelussa oli mukana liiton TH.

IISOY:n IS, Realian JM, OPKK Kainuun OH ja liiton TH ilmaisivat 17.2.2016 yhteisymmärryksen siitä, että toimialan elinkeinonharjoittajien ei pidä kilpailla hinnalla ja toimintaa pitäisi yhdenmukaistaa rajoittamalla hintakilpailua.

Realian JM ja Kiinteistötahkolan ST ilmoittivat 26.9.2016 toisilleen yhtiöidensä tulevat hinnankorotukset. Vaikka vaihdetut tiedot koskivat jo tehtyjä hinnankorotuspäätöksiä, niiden arvioinnissa on otettava huomioon tietojenvaihdon asiayhteys. Vaihdetuissa tiedoissa oli kysymys hinnankorotustavoitteista.

IISOY:n IS, Realian JM ja OPKK Kainuun OH jakoivat 8.–9.9.2016 sähköpostitse keskenään tietoja yhtiöidensä kustannuksista ja palveluiden hinnoista.

2.1.4 Yksittäisten yhtiöiden ja liiton välinen yhteydenpito

Yksittäisten yhtiöiden ja liiton keskinäinen yhteydenpito ilmensi saavutettua yhteisymmärrystä. Yhtiöt toteuttivat edellä kuvattuja sopimuksia tai yhdenmukaistettuja menettelyitä liiton kanssa seuraavasti:

IISOY:n ja liiton välisessä sähköpostikeskustelussa 21.5.2014 liiton TH totesi liiton viestivän, että rakentamisen ilmoitusvelvollisuus tulisi veloittaa erillisveloitettavana palveluna. Realian ja liiton välisessä sähköpostikeskustelussa 13.6.2014 Realia Isännöinti Oy:n liiketoimintajohtaja totesi Realian ja liiton yhtenäisen viestinnän olevan hyvä keino vaikuttaa toimialaan ja kommentoi tiedoteluonnosta rakentamisen ilmoitusvelvollisuudesta. Toteutuskeinona mainittujen menettelyiden osalta oli liiton 19.6.2014 julkaisema tiedote ja suositus.

IISOY:n ja liiton välisessä sähköpostikeskustelussa 4.11.2014 IS sekä liiton TH ja viestinnän johtaja suunnittelivat liiton julkaisua, jonka mukaan toimialalla toimivien elinkeinonharjoittajien tulisi veloittaa kaikesta tekemästään työstä jokaisen tehdyn työtunnin perusteella. Toteutuskeinona oli liiton 6.11.2014 julkaisema artikkeli.

Ovenian ja liiton välisessä sähköpostikeskustelussa 17.12.2015 MT ilmaisi TH:lle, ettei Ovenia kilpaile isännöintipalveluiden hinnalla. Toteutuskeinona Ovenia ilmoitti 8.1.2016 asiakashankintaansa toteuttavalle yhtiölle, ettei kilpaile asiakashankinnassaan hinnalla.

Ovenia ja liitto tekivät yhteistyötä koskien Ovenian tiedotetta 16.3.2016. Niillä oli sama tavoite välttää isännöintipalveluiden kilpailutuksesta puhumista. Menettelyn toteutuskeinona Ovenia julkaisi verkkosivuillaan tiedotteen, joka sisälsi lainauksen TH:lta.

Realian ja liiton välisessä sähköpostikeskustelussa 19.8.2016 JM ja TH sopivat liiton tiedottavan vuoteen 2017 kohdistuvasta isännöintipalveluiden hinnankorotuspaineesta samalla ajatuksella kuin edellisenä vuonna. Toteutuskeinona liitto julkaisi tiedotteet 13.9.2016 ja 14.12.2016.

REIMin ja liiton välisessä sähköpostikeskustelussa 8.9.2016 SH pyysi TH:ta laatimaan isännöintipalveluiden hinnankorotuksia helpottavan vastineen Arvopaperi-lehden artikkeliin. Toteutuskeinona liitto julkaisi tiedotteen 13.9.2016.

2.1.5 Liiton antamat hintasuositukset

Liitto toteutti vastaajien yhteisymmärrystä myös omasta aloitteestaan elinkeinonharjoittajien yhteenliittymän päätöksillä. Liitto julkaisi itsenäisesti tiedotteita sekä lehti- ja verkkokirjoituksia, jotka sisälsivät yhtiöiden sopimusten tai yhdenmukaistettujen menettelytapojen mukaisia suosituksia toimialan hinnoittelusta.

Hintasuosituksia sisälsivät liiton TH:n esitys koulutustilaisuudessa 5.6.2014 ja haastattelu Isännöinti-lehdessä 28.8.2014, liiton tiedote 4.9.2014, TH:n avauspuhe Isännöintipäivillä 4.9.2014, Kotitalo-lehden artikkelit 21.11.2014 ja 11.2.2016, TH:n avauspuhe Isännöintipäivillä 14.9.2016, liiton koulutuskierros 1.11.2016–16.2.2017 ja Isännöinti-lehden artikkeli 22.2.2017.

Vaikka liitto laati itsenäisesti antamansa suositukset omasta aloitteestaan, yhtiöt olivat liiton tiedottamisesta tavoitteineen tietoisia eivätkä irtisanoutuneet niistä. Liiton hallituksen kokouksissa 3.9.2014, 22.10.2014, 1.9.2015, 14.9.2016 ja 15.12.2016 sekä liittokokouksessa 16.2.2017 esitettiin liiton viestinnän tavoitteena olleen alalla toimivien elinkeinonharjoittajien hinnoitteluun vaikuttaminen. Ottaen lisäksi huomioon yhtiöiden menettelyiden ja liiton hintasuositusten yhteneväinen sisältö ja se, että yhtiöiden menettelyt pääosin edelsivät liiton hintasuosituksia, hallituksessa toimineiden yhtiöiden on katsottava hyväksyneen hintasuositukset vähintään hiljaisesti. Liiton hintasuositukset osoittavat myös yhtiöiden yhteistä tahtoa toimia markkinoilla niiden mukaisesti.

Liiton itsenäisesti antamien hintasuositusten lisäksi liitto on edeltä ilmenevästi julkaissut tiedotteita, joiden laadintaan tai hyväksyntään vastaajayhtiöt ovat osallistuneet. Näitä tiedotteita ja niihin liittyviä menettelyjä virasto on arvioinut osoituksina vastaajayhtiöiden välisistä sopimuksista tai yhdenmukaistetuista

menettelytavoista ja tuon yhteistyön toteutuskeinoina. Asiassa ei ole tarpeen eritellä, miltä osin saavutetun yhteisymmärryksen toteutuskeinoihin sisältyy myös erikseen arvioituina hintasuosituksia. Näyttö osoittaa, että tiedotteiden taustalla on ollut vastaajien tahto yhdenmukaistaa liiton jäsenten hinnoittelukäyttäytymistä ja useat tiedotteista ovat sisältäneet hinnoittelua koskevia nimenomaisia suosituksia. Esitys ei kuitenkaan sisällä nimenomaista väitettä siitä, että näiden osalta olisi kyse hintasuosituksista.

2.2 *Yksi yhtenäinen rikkomus*

Vastaajien eri menettelyt muodostivat yhtenä yhtenäisenä rikkomuksena arvioitavan kokonaissuunnitelman, jolla oli yksi yhtenäinen kilpailunvastainen tavoite. Kokonaisuuteen kuului myös itsenäisiä rikkomisia, joita yhdistivät sama tavoite ja samat subjektit.

Menettelyiden tavoite oli vahvistaa isännöintipalveluiden hintoja. Keskiössä toimivat pääosin samat elinkeinonharjoittajat samoine vastuuhenkilöineen.

Kilpailunvastainen yhteydenpito oli säännönmukaista ja laajaa. Liiton strategian tavoitteiden yhteys muihin kilpailunvastaisiin menettelyihin osoittaa kokonaissuunnitelman olemassaoloa. Menettelyt kohdistuivat kaikkien isännöintitoimialalla Suomessa toimivien elinkeinonharjoittajien isännöintipalveluiden hinnoitteluun ja hinnankorotuksiin.

Kokonaissuunnitelmaa toteutettiin liiton antamilla hintasuosituksilla, jotka vakiinnutettiin osaksi strategiaa. Suositusten julkaiseminen toistuvasti tiettyinä ajankohtina on osoitus vastaajien suunnitelmallisuudesta ja tavoitteellisuudesta ja siten kokonaissuunnitelmasta.

Kokonaissuunnitelmaan kuului myös sarja muita toimenpiteitä, jotka liittyivät olennaisesti menettelyyn. Yksittäisten yhtiöiden ja liiton keskinäisellä yhteydenpidolla ja liiton antamilla hintasuosituksilla oli yhteys edellä mainittuun yhteiseen tavoitteeseen.

2.3 *Kilpailua rajoittava tarkoitus*

Asiassa on kysymys keskenään kilpailevien elinkeinonharjoittajien hintojen vahvistamisesta. Horisontaalista hintojen vahvistamista toteutettiin myös liiton toiminnalla. Liitolla oli kilpailunrajoituksen toteuttamisessa myös tiettyssä määrin yhtiöistä itsenäinen ja erillinen rooli. Yhtiöt tarjosivat luonteeltaan homogeenisia isännöintipalveluita suurelta osin alueellisesti päällekkäin. Toisiaan vastaavien palveluiden yksi keskeinen kilpailuparametri on hinta. Yhtiöt kilpailivat siten keskenään suoraan tarjoamiensa palveluiden ja maantieteellisen toiminta-alueensa osalta.

Yhtiöiden menettelyiden tarkoitus oli vahvistaa isännöintipalveluiden hintoja. Se oli myös yhtiöiden subjektiivinen tarkoitus. Liiton tapaamiset, joissa yhtiöt käsitelivät palveluiden hinnoittelua, osoittavat menettelyn kilpailunvastaista tarkoitusta. Tarkoitus korottaa hintoja ja yhdenmukaistaa hinnoittelua näkyi erityisesti yhtiöiden käsitellessä rakentamisen ilmoitusvelvollisuutta. Yhtiöt

olivat myös liiton toiminnan ohjauksen yhteydessä mukana menettelyissä, joilla ne poistivat epävarmuutta toistensa tulevasta hinnoittelupolitiikasta. Myös yhtiöiden keskinäiseen yhteydenpitoon liittyvät menettelyt osoittavat niiden tarkoitusta vahvistaa isännöintipalveluiden hintoja.

Liitto julkaisi hintasuosituksia. Liitolla oli myös subjektiivinen tarkoitus vaikuttaa isännöintipalveluiden hinnoitteluun suosituksillaan. Säännönmukainen tiedottaminen ennen valtakunnallista toimialatapahtumaa, suositusten käsitteleminen siellä sekä tiedottaminen loppuvuodesta toimialalla toimivien elinkeinonharjoittajien hinnankorotusten yhteydessä ja vastauksina isännöintipalveluiden hinnoittelua koskevaan kritiikkiin osoittavat menettelyn tarkoituksen olleen vaikuttaa toimialalla toimivien elinkeinonharjoittajien hinnoitteluun. Tarkoitusta osoittavat myös toimialalla toimivilta elinkeinonharjoittajilta saatu palaute ja vastaajien toteamukset tavoitteesta.

Liiton antamissa hintasuosituksissa on kyse kielletystä horisontaalisesta menettelystä, jolla on pyritty vaikuttamaan tosiasiallisesti tai mahdollisesti keskenään kilpailevien isännöintitoimialalla toimivien elinkeinonharjoittajien väliseen markkinakäyttäytymiseen vahvistamalla välillisesti hintoja.

Horisontaalisella hintojen vahvistamisella ja hintasuositusten antamisella on kilpailua rajoittava tarkoitus, eikä menettelyn vaikutuksia tai vaihtoehtoisia selityksiä ole tarpeellista selvittää enempää.

Väitteet siitä, ettei virasto ole selvittänyt yhteistyöstä aiheutuneita kilpailunvastaisia vaikutuksia eivätkä yhtiöt ole hyötynet yhteistyöstään, ovat merkityksettömiä ottaen huomioon, että kyse on tarkoitukseen perustuvasta kilpailunrajoituksesta.

Virasto on näyttöön perustuvalla arviolla yhteistyön sisällöstä, tavoitteista ja sen asiayhteydestä osoittanut yhteistyön olevan kilpailijoiden välistä hintojen vahvistamista ja siten arvioinut menettelyn asiayhteyttä edellytetyllä tavalla.

Virastolla ei ole ollut velvollisuutta arvioida yhteistyön kilpailua mahdollisesti edistäviä vaikutuksia. Tällaiset vaikutukset tulee ottaa huomioon menettelyn asiayhteyden osatekijöinä silloin, kun menettelyn osapuolet vetoavat niihin. Huomioonottaminen edellyttää kuitenkin, että vaikutukset näytetään toteen, ne ovat riittävän merkityksellisiä ja kyseessä olevalle yhteistyölle ominaisia. Vastaajien viittaus epävarmojen kilpailua edistävien vaikutusten mahdolliseen olemassaoloon ei riitä kyseenalaistamaan hintojen vahvistamisen vahingollisuutta kilpailulle.

2.4 Vastaajakohtainen vastuu

Menettelyn tavoitteena oli vaikuttaa koko Suomen isännöintitoimialalla toimivien elinkeinonharjoittajien hinnoitteluun. Yksittäisen isännöinti-yhtiön vastuuta arvioitaessa ei siten ole merkitystä sillä, millä maantieteellisellä markkina-alueella se tarkasteltuna ajanjaksona toimi.

Yhtiöiden vastuu ei perustu ainoastaan niiden vastuuhenkilöiden muodolliseen jäsenyyteen liiton hallituksessa. Jäsenyydellä on kuitenkin merkitystä vastuun

syntymiseen, kun otetaan huomioon läsnäolo kokouksissa, joilla oli kilpailunvastainen tavoite. Yhtiöt ovat vastuussa kilpailunvastaisesta kokonaissuunnitelmasta siitä huolimatta, että menettelyjä toteutettiin suurelta osin liiton toiminnan yhteydessä. Yhtiöiden rooli liiton hallituksessa ei ole ollut vähäistä tai passiivista. Merkitystä ei ole sillä, että tietyt yhtiöt eivät osallistuneet työvaliokunnan toimintaan tai että materiaalia oli paljon. Väite siitä, etteivät yhtiöiden edustajat edustaneet liiton hallituksessa toimiessaan niitä elinkeinonharjoittajia, joiden palveluksessa he toimivat, ei ole uskottava.

Vastuun kohdentumisen kannalta ei ole merkitystä sillä, onko vastaaja osallistunut välittömästi jokaiseen kokonaissuunnitelman muodostavaan yksittäiseen menettelyyn, koska menettelyillä on ollut sama tavoite. Se, ettei elinkeinonharjoittaja noudata saavutettua yhteisymmärrystä, ei poista sen vastuuta yhtenä kokonaisuutena arvioitavasta kilpailunrajoituksesta.

Liiton tapaamisilla oli kilpailunvastainen tavoite. Kaikki yhtiöt osallistuivat kilpailunvastaisiin tapaamisiin ja hyväksyivät nimenomaisesti tai hiljaisesti niissä esitettyjä kilpailunvastaisia aloitteita. Yksikään yhtiö ei vastustanut aloitteita tai irtisanoutunut niistä julkisesti.

Vaikka yhtiöiden vastuuhenkilöt eivät osallistuneet jokaiseen tapaamiseen, yksittäisen yhtiön vastuuta arvioitaessa on otettava huomioon tapaamisten kiinteä yhteys kilpailunvastaiseen kokonaissuunnitelmaan. Osallistuminen tapaamisiin osoittaa yhtiön osallistuneen rikkomuksen suunnitteluun ja olleen tietoinen muiden tapaamisissa läsnä olleiden ja samoihin päämääriin pyrkineiden yhtiöiden suunnittelemasta isännöintipalveluiden hintojen vahvistamista merkinneestä käyttäytymisestä tai saattaneen kohtuudella ennakoida sen ja olleen valmis hyväksymään siihen liittyvän riskin tapaamisissa käsiteltyjen kilpailunvastaisten aloitteiden osalta.

Varsinaisten tapaamisten ulkopuolella toteutetut kilpailunvastaaiset menettelyt liittyvät kiinteästi liiton hallituksen toimintaan ja sen yhteydessä järjestettyihin kilpailunvastaisiin tapaamisiin. Liiton tiedotteilla toteutettu kilpailunvastainen toiminta oli hallituksen jäsenten hyväksymää tai vähintään niiden tiedossa, ja ne olivat tietoisia muista tähän toimintaan osallisista. Hallituksen jäsenet olivat tietoisia myös liiton tiedottamisen tarkoituksista ja saattoivat ennakoida liiton itsenäisen kilpailunvastaisten toiminnan. Yhtiöt ovat vastuussa myös näistä osista kilpailunvastaista kokonaissuunnitelmaa.

Näyttöä ei ole siitä, että kokonaissuunnitelmaan kuuluvista yhtiöiden keskinäisestä tai yksittäisten yhtiöiden ja liiton keskinäisestä yhteydenpidosta olisivat olleet tietoisia muut yhtiöt kuin näihin menettelyihin välittömästi osallistuneet. Nämä menettelyt on otettava huomioon ainoastaan arvioitaessa kokonaissuunnitelmaan osallistuneiden yhtiöiden ja liiton kilpailusääntöjen rikkomisen vakavuutta, mutta ei arvioitaessa näihin menettelyihin osallistumattomien yhtiöiden osallisuutta kilpailunvastaiseen kokonaissuunnitelmaan.

Kokonaisuutena arvioiden yhtiöt olivat tietoisia muiden samoihin päämääriin pyrkineiden elinkeinonharjoittajien kilpailunvastaisesta käyttäytymisestä tai vähintään pystyivät ennakoimaan sen ja olivat valmiita hyväksymään siihen

liittyvän riskin. Kaikki yhtiöt ovat vastuussa koko rikkomuksesta siltä ajalta, kun ne osallistuivat siihen.

Yhtiöt eivät voi vedota yhdenvertaisen kohtelun periaatteen loukkaamiseen vapautuakseen seuraamusmaksulta. Yhtiöiden vastuu rikkomuksesta ei perustu ainoastaan niiden vastuuhenkilöiden muodolliseen jäsenyyteen liiton hallituksessa, vaan virasto on harkintavaltansa puitteissa kohdistanut seuraamusmaksuesityksensä niihin liiton hallituksessa toimineisiin elinkeinonharjoittajiin, joiden edustajien on katsottu olleen keskeisessä roolissa rikkomuksessa.

Liiton toimitusjohtaja oli läsnä tapaamisissa ja osallistui lähes kaikkeen yhtiöiden keskinäiseen kilpailunvastaiseen yhteydenpitoon. Liitto laati ja julkaisi itsenäisesti hintasuosituksia. Kokonaisuutena arvioiden liitto oli tietoinen yhtiöiden kilpailunvastaisesta käyttäytymisestä ja tavoitteesta ja myötävaikutti sen toteuttamiseen toimimalla yhtiöiden välineenä rikkomuksen toteuttamisessa ja edistämällä niiden kilpailunvastaisia tavoitteita itsenäisesti. Liitto on vastuussa koko rikkomuksesta siltä ajalta, kun se osallistui siihen.

2.5 Rikkomuksen kesto

Kilpailusääntöjen rikkominen alkoi 9.5.2014 ja päättyi 4.4.2017. Ensimmäinen kokonaissuunnitelmaan kuuluva kilpailunvastainen menettely oli liiton hallituksen kokous 9.5.2014. Virasto on viitannut myös rikkomusaikaa edeltäviin osatekijöihin vahvistaakseen arviotaan siitä, että rikkomusaikainen näyttö ilmentää vastaajien välistä kilpailunvastaista yhteistyötä.

Kilpailusäännöt soveltuvat elinkeinonharjoittajien toimintaan niin kauan, kun elinkeinonharjoittajat toteuttavat kilpailusääntöjen vastaista käyttäytymistä. Vastaajat ovat vaikuttaneet loppuvuoden 2016 menettelyillään vuoden 2017 hinnoitteluun ja hinnankorotuksiin ja jatkaneet menettelyään vielä ainakin vuoden 2017 alkupuoliskolla. Liitto ilmoitti 5.4.2017 virastolle pidättäytyvänsä palveluiden hinnoittelun kommentoinnista tiedottamisessaan.

3 Seuraamusmaksu

3.1 Seuraanto

Arenna Oy ja Colliers International Finland Group Oy

Kilpailurikkomukseen osallistunut ja siitä koko sen kestoajalta vastuussa oleva elinkeinonharjoittaja on Arenna Oy (entinen Ovenia Isännöinti Oy ja Colliers Isännöinti Finland Oy), joka siirtyi vuonna 2018 Colliers International Finland Group Oy:n (nykyisin Colliers Finland Group Oy) omistuksesta osaksi Realia Group -konsernia. Sulautuessaan vuoden 2019 lopussa Realia Services Oy:öön Arenna Oy lakkasi olemasta erillinen oikeushenkilö ja sen varat ja velat mukaan lukien vastuu kilpailusääntöjen rikkomisesta siirtyivät Realia Services Oy:lle. Vastuu Arenna Oy:n rikkomuksesta koko rikkomuksen ajalta on siirtynyt Realia Services Oy:lle.

Realia Services Oy, Realia Group Oy ja Realia Holding Oy

Realia Group -konsernin emoyhtiönä toimii Realia Holding Oy (entinen APMH Finland Oy), joka omistaa kokonaan Realia Group Oy:n. Realia Group Oy omistaa kokonaan Realia Services Oy:n. Seuraamusmaksuesityksessä tarkasteltuna ajanjaksona Realia Services Oy:n osakekannan omisti Realia Management Oy, jonka omisti Realia Group Oy. Realia Management lakkasi olemasta erillinen oikeushenkilö sulautuessaan Realia Services Oy:öön 31.12.2020.

Realia Group Oy:n, Realia Services Oy:n ja Realia Group -konsernin emoyhtiönä toimi 30.6.2016 asti Realia Holding Oy (jäljempänä vanha Realia Holding Oy), joka omisti Realia Group Oy:n kokonaan ja sen kautta Realia Management Oy:n ja Realia Services Oy:n.

Realia Holding Oy:n (silloinen APMH Finland Oy) omistama tytäryhtiö APMB Finland Oy osti 30.6.2016 vanhan Realia Holding Oy:n osakekannan. Siitä lähtien Realia Holding Oy toimi Realia Group -konsernin emoyhtiönä ja omisti kokonaisuudessaan APMB Finland Oy:n kautta vanhan Realia Holding Oy:n, Realia Group Oy:n, Realia Management Oy:n ja Realia Services Oy:n. Vanha Realia Holding Oy lakkasi olemasta erillinen oikeushenkilö sulautuessaan 1.1.2017 emoyhtiöönsä APMB Finland Oy:öön. Viimeksi mainittu yhtiö lakkasi olemasta erillinen oikeushenkilö sulautuessaan 1.1.2018 tytäryhtiöönsä Realia Group Oy:öön.

Vanha Realia Holding Oy oli vastuussa tytäryhtiöidensä toteuttamasta rikkomuksesta sulautumiseensa 1.1.2017 saakka. Vanhan Realia Holding Oy:n varat ja velat mukaan lukien vastuu kilpailusääntöjen rikkomisesta siirtyivät mainittuna ajankohtana APMB Finland Oy:lle.

APMB Finland Oy oli vastuussa sen ja tytäryhtiöidensä sekä vanhan Realia Holding Oy:n ja sen tytäryhtiöiden rikkomuksesta sulautumiseensa 1.1.2018 saakka. APMB Finland Oy:n varat ja velat mukaan lukien vastuu kilpailusääntöjen rikkomisesta siirtyivät mainittuna ajankohtana Realia Group Oy:lle. Vastuu vanhan Realia Holding Oy:n ja APMB Finland Oy:n sekä niiden tytäryhtiöiden rikkomuksesta koko rikkomuksen ajalta on siirtynyt Realia Group Oy:lle.

Realia Management Oy oli vastuussa sen ja tytäryhtiöidensä toteuttamasta rikkomuksesta sulautumiseensa 31.12.2020 saakka. Realia Management Oy:n varat ja velat mukaan lukien vastuu kilpailusääntöjen rikkomisesta siirtyivät mainittuna ajankohtana Realia Services Oy:lle. Vastuu Realia Management Oy:n rikkomuksesta koko rikkomuksen ajalta on siirtynyt Realia Services Oy:lle.

3.2 *Emoyhtiön vastuu tytäryhtiön rikkomuksesta*

Arenna Oy ja Colliers International Finland Oy

Colliers International Finland Group Oy (nykyisin Colliers Finland Group Oy) ja Arenna Oy (aiemmin Ovenia Isännöinti Oy ja Colliers Isännöinti Finland Oy)

kuuluivat tarkasteltuna ajanjaksona samaan taloudelliseen kokonaisuuteen, jossa ensiksi mainittu yhtiö käytti ratkaisevaa vaikutusvaltaa jälkimmäisessä yhtiössä. Yhtiöt ovat yhdessä vastuussa Arenna Oy:n toteuttamasta kilpailunrajoituksesta. Koska Arenna Oy on lakannut olemasta erillinen oikeushenkilö, Colliers International Finland Group Oy ja Realia Services Oy ovat yhdessä vastuussa Arenna Oy:n toteuttamasta kilpailunrajoituksesta.

Oulun Kiinteistötieto Oy ja Suomen Kiinteistöhallinta Oy

Oulun Kiinteistötieto Oy tytäryhtiöineen ja Suomen Kiinteistöhallinta Oy kuuluivat 24.3.2017 alkaen samaan taloudelliseen kokonaisuuteen, jossa Suomen Kiinteistöhallinta Oy käytti tosiasiallisesti ratkaisevaa vaikutusvaltaa tytäryhtiössään omistussuuden perusteella. Yhtiöiden toimitusjohtaja ST toimi liiton hallituksessa koko tarkastellun ajanjakson ja osallistui kilpailun rajoittaviin menettelyihin. Suomen Kiinteistöhallinta Oy ja Oulun Kiinteistötieto Oy ovat yhdessä vastuussa niiden toteuttamasta kilpailunrajoituksesta, ensiksi mainittu yhtiö kuitenkin vasta 24.3.2017 lähtien, jolloin se hankki omistukseensa Oulun Kiinteistötieto Oy:n tytäryhtiöineen. Suomen Kiinteistöhallinta Oy:n emoyhtiöasemaan perustuvan vastuun alkamisen kannalta merkitystä ei ole sillä, että virasto oli suorittanut tarkastuksia tiettyjen vastaajien tiloissa ennen kuin mainitusta yhtiöstä tuli emoyhtiö.

Realia Services Oy, Realia Group Oy ja Realia Holding Oy

Realia Group -konsernilla oli tarkasteltuna ajanjaksona kaksi eri emoyhtiötä.

Konsernin emoyhtiönä toimi 30.6.2016 saakka vanha Realia Holding Oy, joka omisti Realia Group Oy:n ja sen kautta Realia Management Oy:n ja Realia Services Oy:n. Nämä yhtiöt kuuluivat mainittuun ajankohtaan saakka samaan taloudelliseen kokonaisuuteen, jossa vanha Realia Holding Oy käytti tosiasiallisesti ratkaisevaa vaikutusvaltaa Realia Group Oy:n toimintaan ja sen kautta välillisesti Realia Management Oy:n ja Realia Services Oy:n toimintaan.

Konsernin emoyhtiönä toimi 30.6.2016 lähtien Realia Holding Oy, joka omisti kokonaisuudessaan APMB Finland Oy:n kautta vanhan Realia Holding Oy:n, Realia Group Oy:n, Realia Management Oy:n ja Realia Services Oy:n. Nämä yhtiöt kuuluivat mainitusta ajankohdasta lähtien samaan taloudelliseen kokonaisuuteen, jossa Realia Holding Oy käytti tosiasiallisesti ratkaisevaa vaikutusvaltaa vanhaan Realia Holding Oy:öön ja sen kautta välillisesti Realia Group Oy:n, Realia Management Oy:n ja Realia Services Oy:n toimintaan.

Vanha Realia Holding Oy ja APMB Finland Oy ovat lakanneet olemasta erillisinä oikeushenkilöinä, ja vastuu niiden rikkomuksesta on siirtynyt Realia Group Oy:lle. Myös Realia Management Oy on lakannut olemasta erillisenä oikeushenkilönä, ja vastuu sen rikkomuksesta on siirtynyt Realia Services Oy:lle.

Realia Services Oy, Realia Group Oy ja Realia Holding Oy kuuluvat samaan taloudelliseen kokonaisuuteen ja ovat yhdessä vastuussa Realia Services Oy:n toteuttamasta kilpailunrajoituksesta. Realia Holding Oy on kuitenkin vastuussa

rikkomuksesta vasta siitä lähtien, kun se hankki omistukseensa vanhan Realia Holding Oy:n tytäryhtiöineen 30.6.2016.

Realia ei ole esittänyt perusteita, jotka kumoaisivat omistukseen perustuvan oletaman siitä, että Realia Management Oy käytti rikkomusaikana ratkaisevaa vaikutusvaltaa Realia Isännöinti Oy:öön (sittemmin Realia Services Oy).

REIM Hämeenlinna Oy ja REIM Group Oy Ltd

REIM Group Oy Ltd käytti tosiasiallisesti ratkaisevaa vaikutusvaltaa REIM Hämeenlinna Oy:ssä omistussosuutensa perusteella. REIM Group Oy Ltd:n ja REIM Hämeenlinna Oy:n vastuuhenkilöt toimivat liiton hallituksessa tarkastellun ajanjakson, ja SH osallistui kilpailua rajoittaviin menettelyihin. REIM Group Oy Ltd ja REIM Hämeenlinna Oy kuuluvat samaan taloudelliseen kokonaisuuteen ja ovat yhdessä vastuussa niiden toteuttamasta kilpailunrajoituksesta.

3.3 Rikkomuksen laatu, laajuus, moitittavuuden aste sekä kesto

Horisontaalista hintojen vahvistamista koskeva rikkomus on laadultaan erittäin vakava ja tarkoitukseltaan kilpailua rajoittava. Rikkomuksessa keskeisessä roolissa oli liitto ja sen hallituksessa edustettuina olleita yhtiöitä. Vakavuutta korostaa vastaajien subjektiivinen pyrkimys kilpailun rajoittamiseen.

Menettely kattoi koko Suomen. Vaikka isännöintipalveluita hankitaan pääasiassa paikallisesti, valtakunnallisen toimialajärjestön piirissä toteutettu menettely ulottui laajemmalle alueelle. Liitto ja osa yhtiöistä toimivat valtakunnallisesti. Liitto edusti vuonna 2017 noin kahta kolmasosaa Suomen isännöintitoimialasta. Rikkomus oli taloudellisesti merkittävä.

Rikkomukseen osallistuivat alan suurimmat toimijat. Kartellin osapuolilla oli liiton toiminnan välityksellä todellinen mahdollisuus vääristää hintojen muotoutumista koko isännöintialalla. Rikkomuksen moitittavuutta korostaa sen suunnitelmallisuus. Osapuolet pyrkivät suunnitelmallisesti rajoittamaan hintakilpailua koko Suomen isännöintimarkkinoilla. Suunnitelmallisuutta osoittaa lisäksi kilpailunvastaisten tiedotteiden julkaiseminen samoina ajankohtina ennen valtakunnallista toimialatapahtumaa ja toimialalla toimivien elinkeinonharjoittajien hinnankorotusprosessin aikana. Vastaajat olivat tietoisia menettelyn mahdollisesta lainvastaisuudesta. Yhtiöiden tavoite oli hyötyä taloudellisesti kilpailunvastaisella menettelyllä. Rikkomus on moitittava. Yksi yhtenäinen rikkomus kesti lähes kolme vuotta.

4 Seuraamusmaksun perustelut vastaajittain

4.1 Suomen Isännöintiliitto ry

Liitto oli tietoinen rikkomukseen osallistuneiden yhtiöiden kilpailunvastaisesta käyttäytymisestä ja tavoitteesta ja osallistui aloitteellisesti kilpailunvastaisten toimenpiteiden valmisteluun ja täytäntöönpanoon. Lisäksi liitto pyrki

edistämään yhtiöiden yhteisymmärryksen toteutumista itsenäisillä ja jäsenistään erillisillä toimilla. Liitto osallistui rikkomukseen koko sen keston ajan.

Liiton toiminnan moitittavuutta korostaa liiton toimitusjohtajan aktiivisuus kilpailunvastaisten tavoitteiden valmistelussa ja toteuttamisessa. Liitto oli tietoinen siitä, että sen menettelyssä oli kyse vakavasta rikkomuksesta. Kilpailunvastaisten tavoitteiden edistäminen oli liiton subjektiivinen tarkoitus. Hinnoittelua koskeva tiedottaminen oli suunnitelmallista, säännöllistä ja tavoitteellista, ja sillä pyrittiin vaikuttamaan kilpailunvastaisten tavoitteiden toteutumiseen koko Suomen isännöintialalla.

Liitto ei ole rikkomusaikana tai sen jälkeen avustanut virastoa kilpailunrajoituksen selvittämisessä. Liiton toimenpiteet ovat tapahtuneet viraston suorittamien tarkastusten jälkeen. Rikkomuksen kestossa on otettu huomioon, että liitto on lopettanut kilpailua rikkoneen toiminnan välittömästi tarkastusten jälkeen.

Liiton menettelyyn ei liity lieventäviä tai raskauttavia seikkoja.

Liitolle on esitetty kilpailulaissa asetettu 10 prosentin enimmäismäärä huomioon ottaen 73.106 euron seuraamusmaksua.

4.2 *Colliers Finland Group Oy ja Realia Services Oy*

Ovenian vastuuhenkilöistä liiton hallituksessa toimivat tarkastellulla ajanjaksolla MT 18.10.2014–15.12.2016 ja varajäsenenä yhtiön aluejohtaja 11.9.2013–17.10.2014 ja 16.9.2015–6.9.2017. MT oli toimikaudellaan läsnä valtaosassa tapaamisista.

Ovenia tuli viimeistään 28.11.2014 päivätyn tiedoteluonnoksen myötä tietoiseksi samaan päämäärään pyrkineiden elinkeinonharjoittajien kilpailunvastaisesta käyttäytymisestä tai vähintään pystyi ennakoimaan sen ja oli valmis hyväksymään siihen liittyvän riskin. Ovenia osallistui rikkomukseen 28.11.2014–4.4.2017.

Ovenian vastuun syntymisessä olennaista on kilpailunvastaisen aloitteen hiljainen hyväksyminen. MT ei suhtautunut 28.11.2014 tiedoteluonnokseen torjuvasti, vaan jakoi luonnoksen perusteella laadittua tiedotetta eteenpäin yhtiön sisällä. Sillä, että MT ei kommentoinut tiedotetta tai vastaanottanut kilpailijoiden kommentteja sen sisällöstä, ei ole merkitystä osallisuuden arvioinnissa.

MT oli osapuolena useissa kilpailunvastaisissa aloitteissa hiljaisesti hyväksyneenä osapuolena. MT oli osallinen yhdessä useamman vastaajan välisessä suorassa kilpailunvastaisessa yhteydenpidossa, hyödynsi hintasuosituksia Ovenian liiketoiminnassa ja totesi liitolle, ettei Ovenia kilpaile hinnalla, sekä hyväksyi liiton kanssa yhteistyössä tehdyn Ovenian tiedotteen.

Osallistumisensa aikana Ovenia osallistui aktiivisesti lähes kaikkiin keskeisiin rikkomusta koskeviin kokouksiin ja muutamiin tapaamisten ulkopuolisiin kilpailunvastaisiin yhteydenpitoihin. Ovenia oli tietoinen lähes kaikista

tapaamisten ulkopuolella toteutetuista kilpailunvastaisista aloitteista ja muiden elinkeinonharjoittajien kilpailunvastaisesta käyttäytymisestä sekä myötävaikutti yhteisen kilpailunvastaisen päämäärän tavoittelemiseen.

MT hyväksyi strategian ja sen kilpailunvastaaiset tavoitteet hallituksen kokouksessa 12.5.2015 ja osallistui 1.9.2015, 27.10.2015 ja 17.12.2015 kokouksiin ja oli tietoinen strategiatyön yhteydessä tapahtuvasta kilpailunvastaisesta käyttäytymisestä ja myötävaikutti omalla toiminnallaan vastaajien yhteisten kilpailua rajoittavien päämäärien tavoittelemiseen.

Rakentamisen ilmoitusvelvollisuutta koskevat keskustelut eivät yksinään muodostaneet vastaajien hinnoittelupolitiikan yhtenäistämistä koskevaa yhteisymmärrystä, vaan yhteisymmärrys koostui lukuisista jatkumona arvioitavista menettelyistä, joihin myös Ovenian edustaja oli osallinen. Se, ettei edustaja osallistunut rakentamisen ilmoitusvelvollisuutta koskeneisiin keskusteluihin, ei tarkoita, etteikö yhtiö olisi osallistunut muihin saman kokonaissuunnitelman muodostaviin menettelyihin ja tullut osalliseksi rikkomukseen.

Kilpailunvastaisella kokonaissuunnitelmalla oli vaikutusta Ovenian päätöksenteon itsenäisyyteen. Selvitystä siitä, että yhteistoiminta ei olisi vaikuttanut yhtiön markkinakäyttäytymiseen ei ole esitetty.

Realia Services Oy ja Colliers International Finland Group Oy (nykyinen Colliers Finland Group Oy) ovat yhdessä vastuussa kilpailunrajoituksesta kokonaisuudessaan ajalta 28.11.2014–4.4.2017.

Arenna Oy ja Colliers International Finland Group Oy eivät 5.7.2018 lähtien kuuluneet samaan taloudelliseen kokonaisuuteen. Kilpailulain 13 §:n mukaista lakisääteistä 10 prosentin enimmäismäärää tulee soveltaa näiden seuraamusmaksuesityksen kohteiden osalta erikseen.

Vuodelta 2017 Ovenia Group -konsernin kokonaisliikevaihto oli 45.003.879 euroa ja Arenna Oy:n kokonaisliikevaihto 13.919.808 euroa.

Ovenian menettelyyn ei liity lieventäviä tai raskauttavia seikkoja.

Realia Services Oy:lle ja Colliers International Finland Group Oy:lle on esitetty kilpailulaissa asetettu 10 prosentin enimmäismäärä huomioon ottaen 4.500.387 euron seuraamusmaksua, josta ne vastaavat yhteisvastuullisesti 1.391.900 eurosta, ja tämän ylittävistä osasta eli 3.108.487 eurosta vastaa yksin Colliers International Finland Group Oy.

4.3 IISOY

IISOY:n IS toimi liiton hallituksen varapuheenjohtajana ja puheenjohtajana sekä työvaliokunnan jäsenenä tarkastellun ajanjakson. IS oli muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta läsnä tapaamisissa.

IS ei osallistunut liiton hallituksen kokoukseen 9.5.2014, mutta oli tietoinen siitä, että tapaamisessa käsiteltäisiin keinoja kasvattaa alalla toimivien

elinkeinonharjoittajien kannattavuutta. IS sai viimeistään 20.5.2014 tietää liiton tiedottavan rakentamisen ilmoitusvelvollisuudesta. Liiton hallituksen tapaamisessa 12.6.2014 IS sai tiedon julkaistavasta tiedotteesta.

IISOY tuli viimeistään 12.6.2014 tietoiseksi elinkeinonharjoittajien kilpailunvastaisesta käyttäytymisestä tai vähintään pystyi ennakoimaan sen ja oli valmis hyväksymään siihen liittyvän riskin.

IS oli lukuisissa kilpailunvastaisissa aloitteissa aloitteellisena ja nimenomaisesti tai hiljaisesti hyväksyneenä osapuolena. IS oli osallinen lähes kaikissa vastaajien välisissä tapaamisten ulkopuolisissa kilpailunvastaisissa yhteydenpidoissa.

IISOY osallistui rakentamisen ilmoitusvelvollisuutta koskevaan yhteistyöhön ja oli mukana liiton strategiasta ilmenevässä kilpailunvastaisessa yhteisymmärryksessä. IS osallistui liiton strategian keskeisiin tapaamisiin ja kokouksiin, joissa esitettiin hinnankorotuspaineista tiedottamisen kuuluvan liiton strategiaan.

Sillä, että IS ei osallistunut johtoryhmän tapaamiseen 7.4.2015, liiton toimitusjohtajan Isännöintipäivien puheen valmisteluun tai Isännöinti-lehdessä julkaistun artikkelin laadintaan, ei ole merkitystä yhtiön osallisuutta arvioitaessa.

IS käsitteli 6.11.2014 julkaistua hintasuositusta liiton henkilöstön kanssa ennen sen julkaisua. Lisäksi IS pystyi vähintään ennakoimaan 15.9.2015 julkaistun tiedotteen, hyväksyi 17.12.2015 julkaistun tiedotteen hallituksen kokouksessa ja oli tietoinen 13.9.2016 ja 14.12.2016 julkaistuista tiedotteista.

Vaikka IS ilmaisi liiton henkilöstölle olevansa eri mieltä liiton 9.12.2014 tiedotteesta, ilmaisu ei ole kaikkien osallistujien tietoon saatettu julkinen irtisanoutuminen, jonka perusteella elinkeinonharjoittaja välttäisi vastuun osallisuudestaan tähän kokonaissuunnitelman osaan. Julkisen irtisanoutumisen ei voi pitää sitäkään, että IS esitti yksittäisen samaa tiedotetta koskevan kriittisen kommentin liiton hallituksen kokouksessa tiedotteen julkaisemisen jälkeen. Kommentti koski vain yhtä rikkomuksen yksittäisistä menettelyistä, ja kommentin jälkeen IS jatkoi rikkomukseen osallistumista.

IISOY osallistui aktiivisesti lähes kaikkiin keskeisiin rikkomusta koskeviin kokouksiin ja sähköpostiviestinvaihtoihin. IISOY oli tietoinen lähes kaikista tapaamisten ulkopuolella toteutetuista kilpailunvastaisista aloitteista ja ehdotti niitä. IISOY:lla oli keskeinen rooli rikkomuksessa. IISOY on vastuussa kilpailunrajoituksesta kokonaisuudessaan ajalta 12.6.2014–4.4.2017.

IISOY:n kokonaisliikevaihto vuonna 2017 oli 2.203.718 euroa.

Esitetyn seuraamusmaksun määrää arvioidessaan virasto on ottanut lieventävinä seikkoina huomioon IISOY:n muita rikkomukseen osallistuneita yhtiöitä pienemmän koon ja sen toiminnan paikallisuuden sekä IS:n kritiikin 9.12.2014 tiedotetta kohtaan.

IISOY:lle on esitetty kilpailulaissa asetettu 10 prosentin enimmäismäärä huomioon ottaen 220.371 euron seuraamusmaksua.

4.4 OP Koti Kainuu Oy

OPKK Kainuun OH toimi liiton hallituksen varapuheenjohtajana ja työvaliokunnan jäsenenä 18.10.2014 alkaen vähintään seuraamusmaksuesityksen kattaman ajan loppumisajankohtaan saakka. OH oli toimikautensa aikana lähes poikkeuksetta läsnä tapaamisissa.

OPKK Kainuun vastuun syntymisessä olennaista on kilpailunvastaisen aloitteen hiljainen hyväksyminen. OH sai tiedon ensimmäisestä kilpailunvastaisesta aloitteesta ja siihen osallisista 28.11.2014. OH ei irtisanoutunut aloitteesta eikä suhtautunut tiedoteluonnokseen torjuvasti, sillä hän viittasi sen perusteella julkaistussa tiedotteessa esitettyihin perusteisiin perustellessaan yhtiön hinnankorotuksia asiakkaille.

OPKK Kainuu tuli viimeistään 28.11.2014 tietoiseksi elinkeinonharjoittajien kilpailunvastaisesta käyttäytymisestä tai vähintään pystyi ennakoimaan sen ja oli valmis hyväksymään siihen liittyvän riskin. OPKK Kainuu osallistui rikkomukseen 28.11.2014–4.4.2017.

OH oli lukuisissa kilpailunvastaisissa aloitteissa nimenomaisesti tai hiljaisesti hyväksyneenä osapuolena. OH oli osallinen lähes kaikissa vastaajien välisissä tapaamisten ulkopuolisissa kilpailunvastaisissa yhteydenpidoissa. Lisäksi OH hyödynsi vastaajien laatimia hintasuosituksia OPKK Kainuun liiketoiminnassa.

Osallistumisensa aikana OPKK Kainuu osallistui lähes kaikkiin keskeisiin rikkomusta koskeviin kokouksiin ja sähköpostiviestinvaihtoihin. OPKK Kainuu oli tietoinen lähes kaikista tapaamisten ulkopuolella toteutetuista kilpailunvastaisista aloitteista ja ehdotti niitä toteutettavaksi. OPKK Kainuu oli tietoinen muiden elinkeinonharjoittajien kilpailunvastaisesta käyttäytymisestä ja myötävaikutti yhteisen kilpailunvastaisen päämäärän tavoittelemiseen. OPKK Kainuulla oli keskeinen rooli rikkomuksessa osallistumisensa aikana.

Liiton hallituksen kokouksessa 10.12.2014 käytiin liiton strategiaa koskeva lähetekeskustelu ja päätettiin strategiaprosessista työvaliokunnan, johon myös OH kuului, esityksen pohjalta. Konsultin muistion yksityiskohtaisuus huomioiden ei ole syytä epäillä, etteivät muistiinpanot vastaisi kokouksessa käytyä keskustelua. Kirjaus kannattavuuden parantamisesta keskeisenä tavoitteena ei ole yleisluonteinen. Väite siitä, ettei lopullinen strategia sisällä kyseistä tavoitetta, on virheellinen.

OPKK Kainuun rooli väitetyssä rikkomuksessa ei ollut passiivinen ja vähäinen. Elinkeinonharjoittaja voi tulla osalliseksi rikkomukseen myös Rooman seminaarin tai rakentamisen ilmoitusvelvollisuutta koskeneiden keskustelujen jälkeen.

OPKK Kainuun kokonaisliikevaihto vuonna 2017 oli 3.020.754 euroa.

Esitettävän seuraamusmaksun suuruudessa virasto on ottanut lieventävinä seikkoina huomioon OPKK Kainuun muita rikkomukseen osallistuneita yhtiöitä pienemmän koon ja sen toiminnan paikallisuuden.

OPKK Kainuulle on esitetty kilpailulaissa asetettu 10 prosentin enimmäismäärä huomioon ottaen 302.075 euron seuraamusmaksua.

4.5 Oulun Kiinteistötieto Oy ja Suomen Kiinteistöhallinta Oy

Kiinteistötahkolan ST toimi liiton hallituksen jäsenenä tarkastellun ajanjakson ja oli muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta läsnä tapaamisissa.

ST osallistui liiton hallituksen kokoukseen 9.5.2014. Kiinteistötahkola oli mainitusta ajankohdasta lähtien tietoinen elinkeinonharjoittajien kilpailunvastaisesta käyttäytymisestä tai vähintään pystyi ennakoimaan sen ja oli valmis hyväksymään siihen liittyvän riskin. ST aikoi tuosta lähtien myötävaikuttaa vastaajien yhteisten kilpailunvastaisen päämäärien tavoittelemiseen ja tuli tietoiseksi kokonaissuunnitelmasta. ST osallistui myös liiton hallituksen kokoukseen 3.9.2014 ja viittasi rakentamisen ilmoitusvelvollisuuteen ehdottaessaan lisäystä 28.11.2014 tiedoteluonnokseen. Kiinteistötahkola osallistui rikkomukseen koko sen keston ajan.

ST osallistui liiton strategian keskeisiin tapaamisiin, oli tietoinen strategiatyön yhteydessä tapahtuneesta kilpailunvastaisesta käyttäytymisestä ja myötävaikutti toiminnallaan vastaajien yhteisten kilpailua rajoittavien päämäärien tavoittelemiseen.

ST osallistui 1.9.2015 hallituksen kokoukseen. Hintasuositus julkaistiin 15.9.2015. ST hyväksyi 17.12.2015 julkaistun tiedotteen ja sai etukäteen kommentoitavakseen 14.12.2016 julkaistun tiedotteen. Kiinteistötahkola oli osallinen näihin liiton hintasuosituksiin. Lisäksi Kiinteistötahkola pystyi ennakoimaan liiton omasta aloitteestaan antamat hintasuositukset ja hyväksymään niihin sisältyvän riskin.

Väite siitä, ettei ST ehtinyt perehtyä liiton toiminnan yhteydessä toimitettuihin materiaaleihin, ei ole uskottava. Väite siitä, ettei hallituksen jäsenten ollut mahdollista vaikuttaa liiton toimenpiteiden sisältöön, ei pidä paikkaansa.

ST oli useissa kilpailunvastaisissa aloitteissa nimenomaisesti tai hiljaisesti hyväksyneenä osapuolena ja hyödynsi vastaajien laatimia hintasuosituksia Kiinteistötahkolan liiketoiminnassa. Lisäksi ST osallistui tapaamisten ulkopuoliseen yhteydenpitoon vaihtamalla Realian JM:n kanssa tietoja hinnankorotusprosesteista.

Kiinteistötahkola osallistui lähes kaikkiin keskeisiin rikkomusta koskeviin kokouksiin ja oli tietoinen lähes kaikista tapaamisten ulkopuolella toteutetuista kilpailunvastaisista aloitteista ja muiden elinkeinonharjoittajien kilpailunvastaisesta käyttäytymisestä sekä myötävaikutti yhteisen kilpailunvastaisen päämäärän tavoittelemiseen.

Kiinteistötahkola ei ole näyttänyt, että se olisi tehokkaasti irtisanoutunut kilpailunvastaisesta kokonaissuunnitelmasta. Joka tapauksessa seikalla ei ole ratkaisevaa merkitystä Kiinteistötahkolan rikkomukseen osallistumisen kokonaisarvioinnin kannalta.

Oulun Kiinteistötieto Oy on vastuussa rikkomuksesta kokonaisuudessaan koko sen kestoajalta. Suomen Kiinteistöhallinta Oy on sen kanssa vastuussa rikkomuksesta 24.3.2017–4.4.2017.

Kiinteistötahkolan menettelyyn ei liity lieventäviä tai raskauttavia seikkoja.

Suomen Kiinteistöhallinta -konsernin kokonaisliikevaihto vuonna 2017 oli 16.939.508 euroa.

Oulun Kiinteistötieto Oy:lle ja Suomen Kiinteistöhallinta Oy:lle on esitetty kilpailulaissa asetettu 10 prosentin enimmäismäärä huomioon ottaen 1.693.950 euron seuraamusmaksua, josta ne vastaavat yhteisvastuullisesti 82.632 eurosta, ja tämän ylittävistä osasta eli 1.611.318 vastaa yksin Oulun Kiinteistötieto Oy.

4.6 *Realia Services Oy, Realia Group Oy ja Realia Holding Oy*

Realia Services Oy, Realia Group Oy ja Realia Holding Oy kuuluivat tarkasteltuna ajanjaksona samaan taloudelliseen kokonaisuuteen ja ovat yhdessä vastuussa Realia Services Oy:n toteuttamasta kilpailunrajoituksesta.

Realia Services Oy:n aiemman emoyhtiön Realia Management Oy:n TK toimi liiton hallituksen jäsenenä 11.9.2013–16.9.2015. Realia Services Oy:n JM toimi liiton hallituksen jäsenenä 11.9.2013–18.10.2014 ja hallituksen varapuheenjohtajana ja työvaliokunnassa 18.10.2014 alkaen. Lisäksi Realia Services Oy:n työntekijöistä toimivat hallituksen varajäseninä EL 11.9.2013–16.9.2015, yhtiön yksikön päällikkö 18.10.2014–16.9.2015 ja Realia Isännöinti Oy:n liiketoimintajohtaja 16.9.2015–6.9.2017. Heistä JM oli keskeisesti mukana liiton toiminnassa ja osallistui toiminnan ohjaamiseen. JM oli toimikautensa aikana muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta läsnä tapaamisissa.

Realian edustajat osallistuivat liiton hallituksen kokoukseen 9.5.2014. Realian tavoitteena oli 22.4.2014 yhtiön johtoryhmän sisäisesti käymän keskustelun perusteella löytää rakentamisen ilmoitusvelvollisuuteen isojen toimijoiden kanssa yhteinen menettelytapa. Realia oli mainitusta ajankohdasta lähtien tietoinen samaan päämäärään pyrkineiden elinkeinonharjoittajien kilpailunvastaisesta käyttäytymisestä tai vähintään pystyi ennakoimaan sen ja oli valmis hyväksymään siihen liittyvän riskin. Hallituksen työseminaariin 7.–9.5.2014 osallistumisen myötä Realian edustajat aikoivat myötävaikuttaa omalla käyttäytymisellään vastaajien yhteisten kilpailunvastaisen päämäärien tavoitteluun ja tulivat tietoisiksi yhteisestä kokonaissuunnitelmasta. Realia osallistui rikkomukseen koko sen keston ajan.

Realian edustaja osallistui hallituksen ja työvaliokunnan jäsenenä strategian keskeisiin tapaamisiin. Realia oli hallitustyöskentelyn kautta mukana strategian

valmistelussa, ja sen rooli ulottui strategia-asiakirjan muodollista hyväksymistä pidemmälle. Realia ja Ovenia osallistuivat aktiivisesti tiedotteiden ja muiden liiton toiminnan yhteydessä toteutettujen menettelyiden valmisteleminen.

JM oli lukuisissa kilpailunvastaisissa aloitteissa aloitteellisena ja nimenomaisesti tai hiljaisesti hyväksyneenä osapuolena. JM oli osallinen lähes kaikissa vastaajien välisissä tapaamisten ulkopuolisissa kilpailunvastaisissa yhteydenpidoissa. Realia Isännöinti Oy:n liiketoimintajohtaja hyväksyi rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden hinnoittelua koskevan tiedotteen sisällön ja myötävaikutti sen julkaisemiseen sekä oli tietoinen 9.12.2014 tiedotteen sisällöstä ja hyväksyi hiljaisesti sen julkaisemisen.

Realia osallistui lähes kaikkiin keskeisiin rikkomusta koskeviin kokouksiin sekä sähköpostiviestinvaihtoihin. Realia oli tietoinen lähes kaikista tapaamisten ulkopuolella toteutetuista kilpailunvastaisista aloitteista ja ehdotti niitä. Realialla oli keskeinen rooli rikkomuksessa. Realia oli tietoinen muiden elinkeinonharjoittajien kilpailunvastaisesta käyttäytymisestä ja myötävaikutti yhteisen kilpailunvastaisen päämäärän tavoittelemiseen.

Realia Services Oy ja Realia Group Oy ovat yhdessä vastuussa rikkomuksesta kokonaisuudessaan koko sen kestoajalta. Realia Holding Oy on niiden kanssa vastuussa rikkomuksesta 30.6.2016–4.4.2017.

Realia Group -konsernin kokonaisliikevaihto vuonna 2017 oli 138.876.276 euroa.

Realian menettelyyn ei liity lieventäviä tai raskauttavia seikkoja.

Realia Services Oy:lle, Realia Group Oy:lle ja Realia Holding Oy:lle on esitetty kilpailulaissa asetettu 10 prosentin enimmäismäärä huomioon ottaen 13.887.627 euron seuraamusmaksua, josta Realia Services Oy, Realia Group Oy ja Realia Holding Oy vastaavat yhteisvastuullisesti 4.910.872 eurosta, ja tämän ylittävistä osasta eli 8.976.755 eurosta vastaavat yhteisvastuullisesti Realia Services Oy ja Realia Group Oy.

4.7 REIM Hämeenlinna Oy ja REIM Group Oy Ltd

Vastuu rikkomuksesta on kohdistettu samaan taloudelliseen kokonaisuuteen kuuluneisiin REIM Hämeenlinna Oy:öön ja REIM Group Oy Ltd:hen sen perusteella, miten ne osallistuivat rikkomukseen kokonaisuutena arvioiden. Joka tapauksessa mainitut yhtiöt muodostivat tarkasteltuna ajanjaksona yhden elinkeinonharjoittajan, jonka rikkomuksesta nämä oikeushenkilöt vastaavat. Liiton hallituksen jäsenenä toimi koko tarkastellun ajanjakson REIM Hämeenlinna Oy:n MH tai REIM Group Oy Ltd:n SH, joka toimi lisäksi varajäsenenä. He olivat toimikausiensa aikana muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta läsnä tapaamisissa.

MH osallistui liiton hallituksen kokoukseen 9.5.2014. REIM oli mainitusta ajankohdasta lähtien tietoinen elinkeinonharjoittajien kilpailunvastaisesta käyttäytymisestä tai vähintään pystyi ennakoimaan sen ja oli valmis

hyväksymään siihen liittyvän riskin. REIM osallistui rikkomukseen koko sen keston ajan.

SH oli yhdessä kilpailunvastaisessa aloitteessa aloitteellisena osapuolena pyytäen liittoa viestimään julkisuuteen hinnankorotuksiin auttavalla tavalla. Muissa liiton hallituksen tapaamisten ulkopuolisissa aloitteissa SH oli hiljaisesti hyväksyvänä osapuolena. SH hyödynsi vastaajien laatimia hintasuosituksia REIMin liiketoiminnassa. Sen sijaan näyttöä ei ole siitä, että SH tai MH olisivat pitäneet muiden yhtiöiden kanssa yhteyttä kilpailunvastaisessa tarkoituksessa liiton hallituksen toiminnan ulkopuolella. MH osallistui hallituskautensa aikana kaikkiin viraston viittaamiin liiton hallituksen kokouksiin ja oli etukäteen tietoinen 9.12.2014 tiedotteesta.

REIM osallistui lähes kaikkiin keskeisiin rikkomusta koskeviin kokouksiin ja oli tietoinen lähes kaikista tapaamisten ulkopuolella toteutetuista kilpailunvastaisista aloitteista ja muiden elinkeinonharjoittajien kilpailunvastaisesta käyttäytymisestä sekä myötävaikutti yhteisen kilpailunvastaisen päämäärän tavoitteluun.

Se, että keskustelu hinnoista oli REIMin mukaan kärjistynyt, ei REIM Group Oy Ltd:n hallituksen kokouksen 5.10.2016 pöytäkirjan valossa osoita, että yhtiön edustajalla olisi ollut erilainen käsitys hinnankorotuksista viestimisestä. Yhtiön sisäinen sähköpostikeskustelu 3.–6.2.2017 osoittaa vain sen, että yhtiön edustajat suhtautuivat kielteisesti Kiinteistöliiton kyselyyn, joka olisi voinut helpottaa isännöintipalveluiden hintojen vertailua.

Osallistuminen kokouksiin ilman julkista irtisanoutumista niissä hyväksytyistä kilpailunvastaisista aloitteista loi oletaman osallistumisen lainvastaisuudesta.

REIM Group -konsernin kokonaisliikevaihto vuonna 2017 oli 13.002.857 euroa.

Esitettävän seuraamusmaksun suuruudessa virasto on ottanut lieventävänä seikkana huomioon REIMin muita vastaajia vähäisemmän roolin rikkomuksessa.

REIM Hämeenlinna Oy:lle ja REIM Group Oy Ltd:lle on yhteisvastuullisesti esitetty kilpailulaissa asetettu 10 prosentin enimmäismäärä huomioon ottaen 1.300.285 euron seuraamusmaksua.

4.8 Vaatimukset seuraamusmaksun määräämättä jättämisestä tai alentamisesta

Seuraamusmaksun määräämättä jättämiselle laissa asetetut edellytykset eivät täyty. Se, ettei virasto ole luokitellut menettelyä niin sanotuksi paljaaksi tai alastomaksi kartelliksi, ei tarkoita, ettei sitä tulisi tarkastella vakavana kilpailunrajoituksena.

Virasto on seuraamusmaksuesityksessään yksilöinyt esittämiensä seuraamusmaksujen perustelut ja ottanut huomioon kunkin vastaajan osallisuuteen liittyvät yksilölliset seikat. Virasto on käyttänyt komission

sakkosuuntaviivoja esimerkkinä siitä, mitä kilpailulaissa mainittujen rikkomusten piirteiden johdonmukainen huomioon ottaminen seuraamusmaksun määrää arvioitaessa merkitsisi.

Virasto on soveltanut lakisääteistä 10 prosentin enimmäismäärää, koska rikkomus olisi edellyttänyt suurempia seuraamusmaksuja senkin jälkeen, kun kunkin vastaajan osallisuutta lieventävät yksilölliset seikat on otettu huomioon.

Virasto on käyttänyt seuraamusmaksun kokonaisarvioinnin lähtökohtana kunkin vastaajan osalta rikkomuksen kohteena olevalta markkinalta kertynyttä liikevaihtoa. Yhtiöiden osalta tämä liikevaihto oli niille isännöintipalveluiden tarjoamisesta kertynyt liikevaihto ja liiton osalta liiton tuotot. Arvioinnissa pohjana käytettävä merkityksellinen liikevaihto on eri asia kuin lakisääteisen enimmäismäärän laskemisessa vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan huomioon otettava kaikkien samaan taloudelliseen kokonaisuuteen kuuluvien yhtiöiden yhteenlaskettu maailmanlaajuinen liikevaihto.

Rikkomuksesta aiheutuneen vahingon määrän tai rikkomukseen osallistuneille aiheutuneen taloudellisen hyödyn selvittäminen ei ole edellytyksenä seuraamusmaksun määräämiselle. Rikkomiseen liittyvän taloudellisen edun puuttumista tai elinkeinonharjoittajan aiempaa osallistumattomuutta kilpailun rajoittamiseen ei voi pitää lieventävänä olosuhteena.

Se, että laissa asetettu enimmäismäärä on tullut sovellettavaksi vastaajille esitettyjen seuraamusmaksujen kohdalla, ei ole loukannut yhdenvertaisen kohtelun periaatetta.

Kaksoisrangaistavuuden kieltä ei estä seuraamusmaksun määräämistä rikkomukseen osallistuneiden elinkeinonharjoittajien ohella myös rikkomukseen itsenäisesti osallistuneelle elinkeinonharjoittajien yhteenliittymälle, eikä tätä ole tarpeen ottaa huomioon seuraamusmaksun määrää alentavana seikkana. Mainittu kieltä ei ole este seuraamusmaksun määräämiselle vastaajayhtiöille ja liitolle erikseen, koska ne ovat erillisiä oikeushenkilöitä.

Suomen Isännöintiliitto ry:n vastaus

Vaatimukset

Suomen Isännöintiliitto ry on vaatinut, että markkinaoikeus ensisijaisesti hylkää seuraamusmaksuesityksen kokonaan tai ainakin liiton osalta taikka toissijaisesti jättää seuraamusmaksun määräämättä kokonaan tai osittain kilpailulain 12 §:n 1 momentin nojalla. Lisäksi liitto on vaatinut, että markkinaoikeus velvoittaa viraston korvaamaan sen oikeudenkäyntikulut 206.211 eurolla viivästyskorkoineen.

Perusteet

Viraston seuraamusmaksuesitys perustuu virheelliseen oletukseen kokonaissuunnitelmasta, mistä virasto ei ole esittänyt riittävää näyttöä. Liiton toimien tarkoituksena ei ole ollut kilpailun rajoittaminen, vaan liitto on pyrkinyt nostamaan alan arvostusta ja laatua. Toimet eivät ole johtaneet kilpailun rajoittumiseen.

Vaikka osassa liiton viestinnästä olisi ollut kyse kilpailulain vastaisesta menettelystä, kyse olisi yksittäisistä toimenpiteistä. Viestintä on ollut yleistasoista.

Liitto ei ole tavoitellut hintojen yhtenäistämistä, vaan palveluiden eriytymistä ja sitä kautta laatukilpailua. Tavoite on kilpailun kannalta myönteinen. Suomen Kiinteistöliitto ry:n (jäljempänä *Kiinteistöliitto*) julkaisema isännöintitehtäväluettelo on ohjannut käyttämään kiinteää kuukausilaskutusta. Myös isännöinnin hintaa koskevaa keskustelua on johtanut Kiinteistöliitto.

Liiton tavoitteena on ollut isännöintiyritysten palveluiden erikoistuminen, mikä tulee johtamaan erillishinnoittelun tai suoriteperusteisen hinnoittelun yleistymiseen. Liiton kokouksissa alalle on esitelty erilaisia toiminta- ja hinnoittelumalleja. Myös muussa viestinnässä ja koulutuksissa on painotettu palveluiden kehittämisen tärkeyttä ja asiakastyytyväisyyden nostamista.

Liiton viestinnässä on korostettu selkeiden sopimusten tärkeyttä, jotta asiakkaat tietävät, mitä palveluita ovat ostamassa. Alan sopimustilannetta on pyritty parantamaan julkaisemalla vuonna 2013 isännöintipalveluiden hankintaohje.

Liiton tavoite laadun nostamiseksi on perustunut jäsenyrityksiltä ja taloyhtiöiltä saatuun palautteeseen. Työseminaarissa ja hallituksen kokouksessa 7.–9.5.2014 käyty keskustelu kuvastaa liiton ja sen jäsenten tahtotilana olleen isännöinnin laadun parantaminen. Ilmaiseista työstä ja palvelukohtaisesta laskutuksesta käyty keskustelu on tähdännyt tehokkuuden kasvuun.

Rakentamisen ilmoitusvelvollisuudesta käydyn keskustelun tarkoituksena tai seurauksena ei ole ollut kilpailun rajoittaminen. Keskustelun taustalla on ollut tilanne, jossa useat isännöintiyritykset eivät ole halunneet ottaa hoitaakseen lainmuutoksen tuomia uusia tehtäviä. Asiaa on käsitelty liiton tilaisuuksissa, ja liiton kanta lakimuutoksen tuomiin lisätöihin on kirjattu ohjeistukseen, jossa on todettu, että rakentamisen ilmoitusvelvollisuus kannattaa siirtää isännöintiyritykselle. Ohjeessa ei ole pyritty yhtenäistämään hinnoittelua. Liiton valmistelumateriaalissa on tuotu esiin useita vaihtoehtoisia palvelu- ja hinnoittelumalleja. Liitto on ajanut alan palveluiden ja laadun kehittämistä.

Liiton kokouksessa 12.6.2014 on tuotu esiin erilaisia hinnoitteluvaihtoehtoja rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden hoitamiseksi ja suositeltu toimintatapaa, jossa isännöitsijä esittelee oman palvelumallinsa kustannuksineen taloyhtiölle. Samaan aihepiiriin liittyy hallituksen kokouksessa 15.12.2016 viestinnän linjauksiin lisätöistä kirjattu. Viestiä on tuotu esiin liiton koulutuksissa. Linjaukseksi kirjattu selkeä hinnoittelu ja avoin rahasta puhuminen ovat kilpailumyönteisiä.

Liiton strategia vuosille 2016–2021 on yleisluontoinen, eikä sen tarkoituksena tai seurauksena ole ollut kilpailun rajoittaminen. Strategian visiot ovat lainmukaisia. Strategiaan ei ole kirjattu tavoitetta hinnoittelun yhdenmukaistamisesta tai hintojen nostamisesta, eikä siinä ole otettu kantaa toimialan yritysten hinnoitteluun. Strategian valmistelussa on haluttu erottaa toimialan tavoitteet liiton tavoitteista. Strategiaan liittyneet mittarit eivät ole olleet kilpailua rajoittavia. Joka tapauksessa mittarit ovat merkityksettömiä, koska ne on otettu käyttöön vasta vuoden 2017 aikana ja väitetty kilpailunrajoitus on viraston mukaan päättynyt viimeistään 4.4.2017.

Näytön arvioinnissa on huomioitava syyttömyysolettama. Liitto on esittänyt uskottavan selityksen strategiaan ja rakentamisen ilmoitusvelvollisuuteen liittyvien keskusteluiden tavoitteista. Keskustelut eivät ole tarkoitukseen perustuva kilpailunrajoitus. Menettelyn nimeäminen tarkoitukseen perustuvaksi kilpailunrajoitukseksi ei vapauta kilpailuviranomaista velvollisuudesta yksilöidä väitetyn vahingon luonne.

Liitto on osoittanut, että on olemassa vähintään *a priori* viitteitä siitä, että strategia paransi kilpailuolosuhteita ja keskustelu rakentamisen ilmoitusvelvollisuudesta lisäsi toimialan laatukilpailua.

Menettelyitä, joilla liitto pyrki monipuolistamaan alan palvelurakenteita, ei voi pitää tarkoitukseen perustuvana kilpailunrajoituksena. Koska virasto ei ole osoittanut menettelyiden kilpailunvastaisia vaikutuksia, viraston vaatimukset on näiltä osin hylättävä.

Liiton yleistason viestinnän tavoitteena on ollut laatukilpailun lisääminen ja alan palvelurakenteen monipuolistaminen. Molemmat tavoitteet ovat kilpailumyönteisiä ja hyödyttävät kuluttajia. Liiton viestintä on kokonaisuutena arvioiden lisännyt alan kilpailua.

Liitto ei ole toiminut tahallisesti tai tuottamuksellisesti kilpailulain vastaisesti. Väitetystä kilpailunrajoituksessa ei ole ollut kyse niin sanotusta alastomasta kartellista. Liitto on toiminut avoimesti. Väitetystä kilpailunrajoituksesta ei ole aiheutunut haittaa asiakkaille tai kuluttajille.

Liitto ei ole aiemmin ollut epäiltynä kilpailurikkomuksesta. Liitto on lopettanut kilpailua väitetysti rikkoneen toiminnan viraston tarkastuksen jälkeen ja tehnyt viraston kanssa yhteistyötä, joka tulisi lukea myös seuraamusmaksuesityksen kohteina olevien liiton jäsenyritysten eduksi.

Colliers Finland Group Oy:n vastaus

Vaatimukset

Colliers Finland Group Oy on vaatinut, että markkinaoikeus hylkää seuraamusmaksuesityksen sen osalta kokonaisuudessaan tai toissijaisesti jättää seuraamusmaksun määräämättä tai alentaa sitä. Lisäksi Colliers Finland Group Oy on vaatinut, että markkinaoikeus velvoittaa viraston korvaamaan sen oikeudenkäyntikulut 563.682,59 eurolla viivästyskorkoineen.

Perusteet

1 *Isännöintipalvelumarkkinat*

Eri asiakkaille tarjotut isännöintipalvelut eivät ole toisiaan vastaavia. Palvelun sisältö ja hinta määräytyvät osin tapauskohtaisesti kulloisenkin asiakkaan tarpeiden mukaisesti. Vastaajina olevien yhtiöiden lisäksi palveluita ovat tarjonneet paikalliset isännöintitoimistot. Palveluiden hinnoittelu on tyypillisesti paikallista, ja hinnoittelussa on alueellista vaihtelua. Oveniassa mahdolliset hinnankorotukset on päätetty tapauskohtaisesti. Kyse on hajanaisesta ja tehokkaasti kilpaillusta markkinasta, jolla ei ole oligopolistisia piirteitä.

2 *Ovenian toiminnan itsenäisyys*

Seuraamusmaksuesityksessä Colliersille on esitetty vastuuta sen aiemman tytäryhtiön Ovenian väitetyistä menettelyistä. Ovenian toiminta on perustunut itsenäisiin päätöksiin. Ovenia on uudistanut hinnoittelu- ja palvelumalliaan, jonka suunnittelu on käynnistynyt vuonna 2013. Uuden palvelumallin käyttöönotto on aloitettu syksyllä 2014, eli ennen Ovenian väitettyä kartelliosallisuutta, ja toteutettu pääosin vuosina 2015–2016.

Mallissa oli tarkoitus laskuttaa suurempi osuus kiinteällä kuukausiveloituksella ja vähentää erillisveloitettavien palveluiden määrää. Mallin tarkoitus on ollut päinvastainen viraston väittämälle kielletylle sopimiselle tai yhdenmukaiselle menettelylle. Uuden palvelukonseptin tavoitteena on ollut läpinäkyvä ja yksinkertainen hinnoittelu, jossa suuri osa palvelusta laskutetaan kiinteällä kuukausihinnalla runsaiden erillisveloitusten sijaan.

Siirrettäessä asiakasyhtiö uuden hinnoittelu- ja palvelumallin piiriin hintoja ei ole korotettu lainkaan. Muilta osin mahdollisista korotuksista on päätetty alue- ja tapauskohtaisesti. Korotuksista on myös neuvoteltu asiakkaiden kanssa. Väitetyn kartellin aikana toteutetut korotukset ovat olleet maltillisia ja samaa suuruusluokkaa tai osin jopa alhaisempia kuin sitä ennen. Ovenian erillisveloitettavien palveluiden osuus liikevaihdosta ei ole kasvanut väitetyn kartellin aikana vaan päinvastoin laskenut. Väitetyn yhteistoiminnan ja Ovenian markkinakäyttäytymisen välillä ei ole syy-yhteyttä. Ovenia ei ole ollut osallinen sopimisessa, jolla erillisveloitettavien palveluiden osuutta liikevaihdosta olisi sovittu lisättäväksi.

Ovenian tavoitteena on ollut olla hinta-laatusuhteeltaan alan paras toimija. Laadun painottaminen hintaa korkeammalle ja sen lausuminen liiton edustajalle ei ole kilpailuoikeudellisesti kiellettyä. Ovenia on päättänyt hinnoittelusta täysin itsenäisesti. Ovenian kannattavuus on yleisesti laskenut eikä parantunut väitetyn kartellin aikavälillä.

3 Väitetty kilpailulain vastainen menettely

Asiassa ei ole näyttöä kilpailulain vastaisen yhteisen tahdon ilmaisemisesta vastaajien välillä. Ainakaan näyttöä ei ole siitä, että Ovenia olisi ilmaissut tällaisen tahdon muille tai tullut tai voinut tulla tietoiseksi ja hyväksynyt muiden vastaajien väitetyn tahdon.

Yhdenmukaistetun menettelyn osalta virasto ei ole esittänyt riittävää näyttöä siitä, että vastaajat olisivat saaneet varmuuden toistensa tulevasta markkinakäyttäytymisestä. Ainakaan Ovenia ei ole saanut tällaista varmuutta eikä paljastanut tietoa, jonka perusteella kilpailijat olisivat voineet saavuttaa varmuuden sen tulevasta toiminnasta. Ovenian markkinakäyttäytyminen ei ole ollut väitetyn yhteisymmärryksen mukaista. Syy-yhteys on puuttunut.

Asiassa on otettava huomioon syyttömyysolettama. Viraston väitteet perustuvat hajanaisen näytön virheelliseen ja tarkoitushakuiseen arviointiin. Pääosa viraston esittämästä näytöstä ei koske Oveniaa millään tavoin. Virasto ei ole arvioinut näyttöä kokonaisvaltaisesti.

Viraston mukaan hinnoittelupolitiikan yhtenäistämistä koskevan yhteisymmärryksen muodostivat lukuisat jatkumona arvioitavat menettelyt, joihin Ovenia oli osallinen. Epäselväksi on jäänyt, mitkä nämä menettelyt ovat.

Viraston tapahtumakuvaus ja johtopäätökset ovat virheellisiä. Ovenia ei ole osallistunut aktiivisesti väitettyä rikkomusta koskevaan toimintaan, eikä ollut tietoinen tapaamisten ulkopuolella toteutetuista väitetystä kilpailulain vastaisista aloitteista.

MT on tullut Oveniaan vuonna 2014 isännöintialan ulkopuolelta ja siirtynyt takaisin alan ulkopuolelle. MT:n jäsenyys liiton hallituksessa päättyi joulukuussa 2016 ja hänen työsuhteensa Oveniassa käytännössä jo lokakuussa 2016. MT ei siis ole ollut liiton hallituksessa keväällä 2014 eikä osallistunut Rooman seminaariin. Hän ei ole ollut liiton hallituksessa ajankohtana, jona virasto on väittänyt rakentamisen ilmoitusvelvollisuuteen liittyvän sopimisen tapahtuneen. Virasto ei ole näyttänyt, että Ovenia olisi myöhemmin saanut tietoonsa sellaiset faktat, joiden perusteella se olisi voinut tulla tietoiseksi väitetystä aiemmin laaditusta kilpailulain vastaisesta kokonaissuunnitelmasta ja sitoutunut siihen.

MT:n osallisuus liiton hallitustyöskentelyyn on ollut ajallisesti ja asiallisesti vähäistä. Liiton toimitusjohtaja ja työntekijät ovat valmistelleet liiton tiedotteet ja kokoukset. Mikäli asioita on ollut tarpeellista valmistella enemmän, tämä on tapahtunut liiton työvaliokunnassa tai muussa liiton organisoimassa toiminnassa, johon MT ei ole osallistunut. Hallituskäsittely on MT:n kohdalla ollut muualla valmisteltujen esitysten muodollista hyväksymistä. MT:llä ei ole ollut liitossa hallituksen jäsenyyden lisäksi muita luottamustehtäviä tai muitakaan tehtäviä.

Viraston vetoamiin liiton hallituksen kokouksiin on osallistunut MT:tä aktiivisemmin sellaisten yritysten edustajia, joiden virasto ei ole katsonut tulleen osallisiksi väitettyyn kartelliin. Colliers ei vetoa muiden liitossa

edustettuina olleiden yhtiöiden saamaan perusteettoman edulliseen kohteluun vapautuakseen seuraamusmaksun määräämiseltä, vaan näytön yhtäläiseen arviointiin. Saman näytön perusteella ei voi päätyä eri johtopäätökseen eri vastaajien osalta. Jättäessään seuraamusmaksuesityksen kohdistamatta tiettyihin liiton hallituksessa edustettuna olleisiin yhtiöihin virasto on katsonut niiden osalta aineiston riittämättömäksi. Tällaiset tahot ovat esimerkiksi osallistuneet samoihin tai useampiin hallituksen kokouksiin kuin MT, vastaanottaneet samat tiedoteluonnokset ja muut liiton hallituksen jäsenille lähettämät sähköpostiviestit sekä olleet päättämässä liiton strategian hyväksymisestä hallituksen kokouksessa. Kun samaa aineistoa arvioi Ovenian osalta, näytön riittävyyden osalta ei voi päätyä toiseen johtopäätökseen.

Ovenian tosiasiallinen toiminta osoittaa, ettei se ole myötävaikuttanut väitettyjen yhteisten päämäärien tavoittelemiseen eikä tiennyt niistä.

Viraston esittämän näytön perusteella ei voi todeta kilpailusääntöjen rikkomista yksiselitteisesti. Uskottavan vaihtoehtoisselityksen esittäminen on riittävää. Näyttöä arvioitaessa ei voida sivuuttaa sitä reaaliargumenttia, että väitetyt sopimuksen vastainen vastaajan toiminta tukee vastaajan väitettä siitä, ettei se ole ollut osallinen kiellettyyn sopimiseen tai tietoinen siitä. Tilanteessa, jossa seuraamusmaksuesitys perustuu hajanaisen asiakirjanäytön perusteella tehtyihin päätelmiin, väitetyistä sopimuksesta poikkeava menettely voi merkitä vaihtoehtoisselitystä. Vaihtoehtoisesti kyse voi olla siitä, ettei väitetyt yhdenmukaistetun menettelyn ja vastaajan markkinakäyttäytymisen välillä ole syy-yhteyttä.

3.1 *Liiton tapaamiset*

Liiton hallituksen kokouspöytäkirjoissa ei ole kirjauksia, jotka viittaisivat siihen, että kokouksissa edustettuina olleet yritykset olisivat saavuttaneet yhteisymmärryksen isännöintipalveluiden hintojen vahvistamisesta. Ainakaan pöytäkirjat kokouksista, joissa MT on ollut läsnä, eivät tätä osoita. Se, että jokin muu asiakirja mahdollisesti osoittaisi kiellettyä sopimista jossain toisessa tilaisuudessa, ei oikeuta päättelemään, että sopimista olisi tapahtunut myös muissa yhteyksissä. Toimialajärjestön kokoukseen osallistuminen ei itsessään ole näyttö kilpailunvastaisesta yhteistyöstä – ei edes siinä tilanteessa, että toimialajärjestön jossain muussa toiminnassa katsottaisiin tapahtuneen kiellettyä sopimista. Hallituksen kokouksissa ei ole keskusteltu tai sovittu isännöintipalveluiden hinnoittelusta, hintojen korottamisesta, hinnoittelun yhdenmukaistamisesta tai isännöintiyhtiöiden kannattavuuden parantamisesta.

Edellä todetusti MT ei ole osallistunut Rooman seminaariin 7.–9.5.2014. Sinänsä osallisuus ei edellytä osallistumista tähän seminaariin, mutta osallisuus kartelliin ei kuitenkaan voi syntyä ilman, että yritys tulee tai sen pitäisi tulla tietoiseksi kilpailulain kieltämästä menettelystä. Virasto ei ole esittänyt näyttöä siitä, että Ovenia olisi tullut tietoiseksi väitetyistä kokonaissuunnitelmasta tai sen osaelementeistä.

Liiton hallituksen kokouksen 1.9.2015 pöytäkirja ei osoita kokouksella olleen kilpailua rajoittava tarkoitus. Kokouksessa liiton toimitusjohtaja on esitellyt

tilannekatsauksen strategian toteuttamisesta. Strategialla ei ole kilpailua rajoittavaa tarkoitusta. Esityksen yleisluontoinen maininta alan hinnankorotuspaineesta ei osoita, että hintojen korottamisesta olisi keskusteltu.

Hallituksen kokouksen 17.12.2015 pöytäkirjassa ei ole viitteitä väitetystä kilpailulain vastaisesta menettelystä. MT ei ole osallistunut visio- ja strategiamittareita koskevan asian valmisteluun, eikä voinut ymmärtää osallistuvansa väitettyyn kartelliin päättäessään muualla valmisteltujen asiakastytyvyyteen linkittyvien mittareiden hyväksymisestä hallituksessa.

Väite hintojen vahvistamista koskevan yhteisymmärryksen saavuttamisesta lukuisissa tapaamisissa ja liiton strategiaa laadittaessa on ainakin Ovenian osalta virheellinen. MT ei ole osallistunut strategian valmisteluun toimitilissa eikä ollut läsnä hallituksen kokouksessa 10.12.2014 eikä hallituksen kokouksessa ja työseminaarissa 15.–17.4.2015. Pelkästään se, että liiton hallitus on kokouksessaan 12.5.2015 hyväksynyt strategian, ei synnytä Ovenian osallisuutta väitettyyn kartelliin. Ovenia ei ole voinut tulla tietoisesti väitetystä kartellin osatekijästä.

Viraston tekemät johtopäätökset liiton strategiasta ovat virheellisiä. Strategiassa mainitut liiton toiminnan painopistealueet ovat kilpailuoikeudellisesti sallittuja. Viraston väitettä isännöintiyritysten kannattavuuden parantamisesta strategian keskeisenä tavoitteena ei ole havaittavissa asiakirjasta. Siinäkin tapauksessa, että liitto tai yksittäinen yhtiö olisi asettanut strategialle väitetyn tavoitteen, tavoite ei ole tullut tai voinut tulla Ovenian tietoon.

Strategian valmisteluun liittyvissä kokouksissa, joissa virasto on esittänyt saavutetun yhteisymmärryksen hintojen vahvistamisesta, on ollut edustettuina yrityksiä, jotka eivät ole vastaajina esillä olevassa asiassa. Sen sijaan vastaajaksi asetetun Ovenian edustaja ei ole osallistunut strategian valmisteluun ja laatimiseen liittyviin kokouksiin ja tapaamisiin.

Ovenia ei ole osallistunut rakentamisen ilmoitusvelvollisuutta koskeviin keskusteluihin, jotka muodostaisivat esimerkin väitetystä erillisveloitettavien palveluiden lisäämistä koskevasta yhteisymmärryksestä.

3.2 *Liiton toiminnan ohjaus*

Liiton hallituksen jäsenille 28.11.2014 lähettämässä tiedoteluonnoksen sisältäneessä viestissä on ollut runsaasti vastaanottajia. MT ei ole osallistunut luonnoksen laatimiseen, kommentoinut sitä eikä vastaanottanut muiden kommentteja. Luonnoksessa ei ole suositettu konkreettisia hinnankorotuksia eikä vahvistettu konkreettista hintatasoa. Luonnos on lähetetty vain kuukausi sen jälkeen, kun MT oli valittu hallitukseen. MT:lle ei ole annettu tarkempia tietoja eikä toimitettu materiaalia koskien liiton hallituksen toimintaa ajalta ennen MT:n valintaa hallituksen jäseneksi 18.10.2014. Virasto on väittänyt useiden vastaajien sopineen hintojen korottamisesta ja hinnoittelun yhdenmukaistamisesta puoli vuotta ennen luonnosta. Kun Ovenian ei ole väitettykään olleen osallisena tällaiseen sopimiseen, on epäuskottavaa väittää

Ovenian osallisuuden syntyneen luonnoksen vastaanottamisella. Liito vastaa tiedotteesta yksin.

MT on jakanut tiedotteen Oveniassa sisäisesti. Tämä ei ole osoitus hyväksynnästä sellaiselle väitetysti kilpailunvastaiselle menettelylle, josta Ovenia ei ole ollut tietoinen. Väite siitä, että Ovenia olisi hyödyntänyt tiedotetta perustellessaan hinnankorotuksia, on virheellinen.

Liiton toimitusjohtaja TH:n 23.9.2016 hallitukselle lähettämän sähköpostiviestin vastaanottajina on ollut myös sellaisten yritysten edustajia, jotka eivät ole vastaajina asiassa. Viestissä on ollut kyse hyväksyttävästä edunvalvontatyöstä. Se, että MT on toimittanut liitolle yhden taloyhtiön esimerkkilinpäätökset vuosilta 2009 ja 2015, ei ole osoitus kilpailulain vastaisesta menettelystä. Historiatiedon toimittaminen tutkimusta varten ei osoita hiljaista hyväksyntää sellaisille päämäärille, joista lähettäjä ei ole ollut tai voinut olla tietoinen. Mikäli TH:n näkemysten katsottaisiin ilmentävän kilpailulain vastaisia päämääriä, menettelystä vastaa tältä osin yksin liitto.

3.3 *Yhtiöiden keskinäinen yhteydenpito*

MT on 21.12.2015 lähettänyt joulutervehdyksen sähköpostitse liiton toimitusjohtajalle ja hallituksen puheenjohtajistolle. Tätä seuranneessa viestiketjussa MT ei ole ollut aloitteellinen. Sähköpostiviestinvaihtoon 21.–23.12.2015 sisältynyt MT:n kommentti on ollut yleisluonteinen, eikä sillä ole ollut kilpailunvastaista tavoitetta tai vaikutusta. MT on kokenut hyvien tapojen mukaiseksi vastata, kun hänet oli sisällytetty joulutervehdystä seuranneeseen viestiketjuun. Ovenia ei ole saanut tietoa muiden yhtiöiden mahdollisista tulevista hinnoittelumuutoksista ja on tehnyt päätökset hinnoittelusta itsenäisesti. Kyseessä on ainoa viraston esittämä asiakirja koskien Ovenian väitetysti kiellettyä keskinäistä yhteydenpitoa muiden vastaajayhtiöiden edustajien kanssa.

MT:n ei ole näytetty olleen mukana viraston vetoamassa liiton hallituksen WhatsApp-ryhmässä ja vastaanottaneen WhatsApp-viestiä 25.6.2015.

3.4 *Yksittäisten yhtiöiden ja liiton keskinäinen yhteydenpito*

MT:n ja liiton välinen yhteydenpito ei kuvaa Ovenian tietoisuutta yhteisymmärryksen sisällöstä, yhteisymmärrykseen sitoutumista eikä hyväksyntää liiton toiminnalle.

Ovenian tiedote sekä Ovenian ja liiton välinen viestintä eivät osoita, että Ovenia olisi pyrkinyt myötävaikuttamaan vastaajien väitettyjen kilpailua rajoittavien päämäärien tavoittelemiseen.

Liiton TH:n ja MT:n 17.12.2015 välinen sähköpostiviestinvaihto ei ole suunnattu Ovenian kilpailijoille eikä viestissä ole esitetty tietoa Ovenian tulevasta hinnoittelusta tai poissuljettu mahdollisuutta tarjota muita toimijoita halvempia hintoja. Ovenian käyttämälleen palveluntarjoajalle lähettämä

sähköpostiviesti 8.1.2016 osoittaa Ovenian tarkoitusta olla laadukas palveluntarjoaja.

Viraston johtopäätökset Ovenian 16.3.2016 tiedotteesta ovat virheellisiä. Se, ettei TH ole kannattanut kilpailuttamistermin käyttöä, ei ole vaikuttanut tiedotteeseen. Ovenian tiedote on kannustanut kilpailuttamiseen. Ovenia ei ole vastuussa TH:n mielipiteistä. Tiedotteeseen sisältynyt TH:n kommentti ei ole lainvastainen eikä se osoita Ovenian tulleen tietoiseksi tai osalliseksi väitettyyn kartelliin.

3.5 *Liiton tiedotteet*

Liiton hallituksen kokouspöytäkirjat eivät tue sitä, että kokouksissa olisi säännöllisesti esitetty liiton viestinnän tavoitteena olleen hinnoitteluun vaikuttaminen. Ovenia ei ole ollut tai voinut olla tietoinen väitetyistä tavoitteista.

Yksittäisiä liiton tiedotteita on lähetetty laajalla jakelulla ja lyhyellä määräajalla kommentoitavaksi, mutta näyttö ei osoita, että yhtiöt tai ainakaan Ovenia olisivat osallistuneet tiedotteiden tai muiden julkaisujen laatimiseen. Ovenia ei ole kommentoinut yhtäkään viraston vetoamaa liiton tiedotetta, eikä vastaanottanut muiden mahdollisia kommentteja. Liiton tiedotteet eivät ole väitetyn kilpailunvastaisen kokonaissuunnitelman toteutuskeino. Vastaajilla ei ole ollut kokonaissuunnitelmaa tai ainakaan Ovenia ei ole tullut tietoiseksi siitä eikä sitoutunut siihen. Tiedotteet ovat yleisluonteisia.

Väite siitä, että Ovenia olisi hyödyntänyt liiton väitettyjä hintasuosituksia, on toteennäyttämätön. Viraston viittaamat asiakirjat koskevat Ovenian sisäistä kirjeenvaihtoa. Ovenian hinnankorotusilmoitus pohja viittaa liiton selvitykseen, joka on koskenut isännöitsijöiden kokonaistyydytysmäärää. Ovenia ei ole ollut osallinen tämän selvityksen tekemiseen.

Viraston mukaan liiton tiedotteiden arvioinnissa olisi otettava huomioon se, että vastaajat totesivat pyrkivänsä vaikuttamaan liiton viestinnällä toimialalla toimivien elinkeinonharjoittajien hinnoitteluun. Väite on perusteeton vähintään Ovenian osalta. Viraston väitteensä tueksi viittaamat todisteet eivät valtaosin koske Oveniaa. Oveniaa koskevia ovat vain sen yhden isännöitsijän liiton tiedotteen pohjalta yhtiön sisäisesti esittämä ehdotus ja MT:n yhtiön sisäisesti jakama liiton tiedote, jotka eivät osoita edellä tarkoitettua pyrkimystä.

Liiton tiedotteet eivät ole hintasuosituksia. Niihin ei sisälly täsmällisiä ja tarkkoja hinnankorotuksiin tai tietyn hinnan asettamiseen velvoittavia tai kehottavia mainintoja. Joka tapauksessa liitto on itse vastuussa tiedotteistaan.

4 *Väitetty tarkoitukseen perustuva kilpailunrajoitus*

Kysymys ei ole ollut tarkoitukseen perustuvasta kilpailunrajoituksesta. Väitetyksi tarkoitukseen perustuvien kilpailunrajoitusten osalta on arvioitava tapauskohtaisesti, onko menettely jo luonteensa puolesta riittävän vahingollinen kilpailulle, jotta sen vaikutusten täsmällisempi tutkiminen ei ole tarpeen.

Arvioinnissa ei voi sivuuttaa kilpailulle ja asiakkaille myönteisten seikkojen olemassaolon merkitystä. Virasto ei ole arvioinut asiaa asianmukaisesti.

Ovenian subjektiivinen tarkoitus ei ole ollut vahvistaa hintoja, eikä asiassa esitetty näyttö osoita, että yhtiöiden subjektiivinen tavoite olisi ollut rajoittaa kilpailua. Viraston väittämässä menettelyssä ei ole ollut kyse niin sanotusta alastomasta hintakartellista.

Edellä todetusti MT ei ole osallistunut liiton strategian valmisteluun eikä rakentamisen ilmoitusvelvollisuutta koskeneisiin keskusteluihin. Toiminnalla, johon Ovenian on näytetty osallistuneen, ei ole osoitettu olleen kilpailua rajoittavaa tarkoitusta. Palveluiden eriyttäminen ei ota kantaa hinnoitteluun ja voi olla asiakkaan kannalta myös myönteistä. Ovenian ei ole väitettykään sopineen tietyn nimetyn palvelun laskuttamisesta erillisveloituksena. Hinnankorotuspaineeseen yleisesti viittaava epätasällinen viestintä ei ole tarkoitukseltaan kilpailua rajoittavaa. Virasto on jättänyt huomioimatta, että isännöintimarkkinat ovat kilpaillut eikä isännöintipalvelu ole homogeeninen.

Koska kyseessä ei ole tarkoitukseen perustuva kilpailunrajoitus, viraston olisi tullut arvioida, onko menettelyllä ollut kilpailulle haitallisia vaikutuksia.

5 *Ovenian väitetty osallisuus kokonaissuunnitelmaan*

Virasto ei ole osoittanut menettelyiden yhtä yhtenäistä päämäärää. Siinäkin tapauksessa, että niillä katsottaisiin olleen sellainen, asiaa on arvioitava vastaajakohtaisesti.

Virasto ei ole näyttänyt, että Ovenia olisi ollut tai sen olisi pitänyt olla tietoinen väitetyistä kilpailunvastaisista päämääristä tai kartellin osatekijöistä. Muualla valmisteltujen asioiden muodollinen hyväksyminen liiton hallituksen kokouksissa ei osoita MT:n tietoisuutta. Liiton hallitukseen kuului puheenjohtajisto mukaan lukien 14 jäsentä, minkä lisäksi kokouksiin osallistui liiton henkilökuntaa. Hallituksen ajallisesti rajatuissa kokouksissa ei ollut mahdollisuutta käydä laajaa keskustelua. Hallitus teki päätökset valmiisiin päätösesityksiin ja sai joitakin asioita tiedoksi vaihtelevalla tarkkuudella. Virasto ei ole näyttänyt, että kokouksissa olisi keskusteltu hintojen korottamisesta tai erillisveloitettavien palveluiden osuuden lisäämisestä. Osallistuminen kokouksiin, joissa ei ole näytetty käydyn sanotun laista keskustelua, ei synnytä tietoisuutta. Virasto ei ole myöskään näyttänyt, että Ovenia olisi käyttäytymisellään myötävaikuttanut väitettyjen yhteisten päämäärien tavoittelemiseen. Ovenian toiminta on ollut väitetyistä tavoitteista poikkeavaa.

Mikäli Ovenian katsottaisiin tulleen tietoiseksi väitetystä hinnankorotuksista koskevasta sopimuksesta tai yhteisymmärryksestä, tämä tietoisuus ei merkitse tietoisuutta erillisveloitettavien palveluiden määrällistä lisäämistä koskevasta väitetystä sopimuksesta tai päinvastoin.

Viimesijaisesti Ovenian osallisuuden rajallisuus on joka tapauksessa otettava huomioon seuraamusmaksun määrää alentavana tekijänä.

6 *Ovenian väitetyn osallisuuden kesto*

Virasto ei ole perustellut, miten Ovenia olisi voinut tulla tiedoteluonnoksen vastaanottamisella 28.11.2014 tietoiseksi muiden vastaajien aiemmin väitetysti tekemästä kilpailulain vastaisesta sopimuksesta tai menettelystä. Virasto ei ole väittänyt kaikkien luonnoksen vastaanottaneiden yhtiöiden tulleen osallisiksi väitettyyn rikkomukseen. Asianmukaista perustetta päätyä Ovenian kohdalla toisenlaiseen johtopäätökseen ei ole.

Seuraamusmaksuesityksessä ei ole tiedoteluonnoksen vastaanottamisen lisäksi esitetty näyttöä, joka kytkisi Ovenian väitetysti kilpailulain vastaiseen menettelyyn ajalla 23.10.2014–11.5.2015. Viraston näyttö 11.5.2015 jälkeiseltä ajalta koskee strategiaan liittyviä liiton hallituksen kokouksia. Virasto tulkitsee mainittujen kokousten pöytäkirjoja sitä vasten, että se on väittänyt vastaajien saavuttaneen yhteisymmärryksen jo keväällä 2014. Tulkinta ei ole perusteltu, kun arvioidaan sitä tietoisuutta, joka Ovenialla on ollut tai voinut olla. MT ei ole osallistunut strategian valmisteluun tai laatimiseen. Ovenian osallisuuden ei voi katsoa alkaneen ainakaan ennen joulukuun 2015 loppua.

MT ei ole osallistunut hallituksen kokouksiin, jotka on järjestetty 15.12.2016 jälkeen. Ovenian väitetty osallisuus on päättynyt viimeistään tuolloin, eli Ovenian osallisuus on kestänyt enintään vuoden. Virasto vaikuttaa perustaneen näkemyksensä Ovenian osallisuudesta vuoden 2016 jälkeen ainoastaan yhtiön aluejohtajan jäsenyyteen liiton hallituksessa. Hän ei ole osallistunut yhteenkään viraston asiassa väittämään kilpailunvastaiseen tapaamiseen, ei ennen eikä jälkeen joulukuun 2016. Virasto ei ole esittänyt näyttöä Ovenian osallisuudesta rikkomukseen vuonna 2017. Mikäli virasto näyttäisi, että yritykset ovat väitetysti tekemänsä kilpailulain vastaisen sopimuksen mukaisesti korottaneet hintoja loppuvuodesta, asiakkaat olisivat tuolloin tulleet sidotuiksi korotettuihin hintoihin ja rikkomuksen olisi katsottava päättyneen silloin.

7 *Seuraamusmaksu*

Mikäli Ovenian katsottaisiin menettelleen kilpailulain vastaisesti, seuraamusmaksu on jätettävä määräämättä kilpailulain 12 §:n 1 momentin perusteella. Esitetty seuraamusmaksu on joka tapauksessa määrältään kohtuuton. Määrän arvioinnin tulee perustua kansalliseen lainsäädäntöön.

Ovenian roolin passiivisuus, osallisuuden rajoittuneisuus ja muita osapuolia lyhyempi kesto sekä se, ettei Ovenia ole hyötynyt väitetystä rikkomuksesta, on otettava huomioon seuraamusmaksua alentavina tekijöinä. Ovenian kannattavuus on yleisesti laskenut väitetyn kartellin ajanjaksolla. Ovenian liiketoiminta on ollut tappiollista vuosina 2015–2017.

Ovenian isännöinti liiketoiminnasta kertynyt liikevaihto vuonna 2017 on ollut 9.637.210 euroa.

IISOY:n vastaus

Vaatimukset

IISOY on vaatinut, että markkinaoikeus ensisijaisesti hylkää seuraamusmaksuesityksen tai toissijaisesti jättää seuraamusmaksun määräämättä kilpailulain 12 §:n 1 momentin nojalla tai kohtuullistaa sitä. Lisäksi IISOY on vaatinut, että markkinaoikeus velvoittaa viraston korvaamaan sen oikeudenkäyntikulut 58.178,38 eurolla viivästyskorkoineen.

Perusteet

1 Väitetty kilpailulain vastainen menettely

IISOY ei ole rikkonut kilpailulakia. Virasto on virheellisesti olettanut, että liiton ja yhtiöiden toiminnan taustalla olisi kokonaissuunnitelma. Näyttöä ei ole esitetty yhteisymmärryksestä, kokonaissuunnitelmasta eikä siitä, että ainakaan IISOY:n toiminnassa olisi syyllistytty menettelyihin, joiden tarkoituksena olisi ollut kilpailun merkittävä rajoittaminen, estäminen tai vääristyminen. Näyttöä ei ole esitetty myöskään siitä, että kilpailu olisi ylipäänsä IISOY:n menettelyn johdosta rajoittunut, estynyt tai vääristynyt.

Näytön arvioinnissa on otettava huomioon syyttömyysolettama. IISOY on esittänyt liiton strategiaan ja rakentamisen ilmoitusvelvollisuuteen liittyvistä keskusteluista uskottavan selityksen. Keskustelut ovat olleet yleisluonteisia ja kilpailun kannalta myönteisiä tarkoituksena monipuolistaa isännöintiyhtiöiden palvelurakennetta.

IISOY on pieni paikallinen toimija, jonka toiminta painottuu Tampereelle. IS:n toiminta on rajoittunut osallistumiseen liiton hallituksen ja työvaliokunnan kokouksiin. Pelkkä kokouksiin osallistuminen ei tarkoita, että IISOY olisi vastuussa kaikesta liiton toiminnasta. Liiton palveluksessa olevat henkilöt ovat valmistelleet hallituksen kokousten materiaalit. Niiden laajuus ja käytettävissä oleva aika huomioon ottaen koko aineiston tarkastaminen ennen kokousta ei ole ollut mahdollista.

IS ei ole ollut aloitteellinen väitetyissä kilpailunrajoituksissa. Hän ei ole ilmaissut hinnoittelua koskevia tietoja muille yhtiöille tai vastaanottanut niiltä vastaavia tietoja. IS on liiton hallituksen puheenjohtajaksi tultuaan vastustanut hinnoittelua koskevien tiedotteiden julkaisemista ja hinnankorotuksia sekä saattanut kantansa muiden toimijoiden tietoon. IISOY ei ole osallistunut kahdenvälisiin keskusteluihin palveluiden hinnoittelusta eikä ollut tietoinen muiden yhtiöiden välisistä keskusteluista.

IISOY tai IS eivät ole vastuussa liiton henkilökunnan laatimista tiedotteista. Liiton viestintä on ollut yleisluonteista. Siihen ei ole sisältynyt varsinaisia kehotuksia hintojen nostamiseen tai hinnoittelun muuttamiseen, eikä se ole mahdollistanut kilpailijoiden hintapolitiikan ennustamista. Liiton tiedotteissa on kyse yksittäisistä toimenpiteistä, joista on päättänyt liiton henkilökunta.

IISOY:n edustaja tai muut hallituksen jäsenet eivät ole osallistuneet liiton henkilökunnan johtamiseen. Liiton viestinnän pääasiallisena tavoitteena on ollut laatukilpailun lisääminen ja alan palvelurakenteen monipuolistaminen. Tavoitteet ovat kilpailumyönteisiä ja hyödyttävät kuluttajia.

Liiton strategia tai rakentamisen ilmoitusvelvollisuuteen liittyvät keskustelut eivät ole tarkoitukseen perustuvia kilpailunrajoituksia. Virasto ei ole esittänyt selvitystä menettelyn haitallisista vaikutuksista kilpailulle. Pelkällä osallistumisella hallituksen ja työvaliokunnan kokouksiin ei ole kilpailua rajoittavaa tarkoitusta. IISOY ei ole toiminut tahallisesti tai tuottamuksellisesti kilpailulain vastaisesti. Vaikka jonkun vastaajan menettelyn katsottaisiin olleen kilpailulain vastaista, kyse on ollut korkeintaan yksittäisistä toimenpiteistä, jotka eivät ole muodostaneet yhtenäistä kokonaisuutta.

Väitetystä kilpailunrajoituksesta ei ole aiheutunut haittaa asiakkaille tai kuluttajille. Liiton toiminta ei ole johtanut hinnoittelun yhdenmukaistumiseen tai hintojen nousemiseen yli markkinahintojen.

2 *IISOY:n osallisuus väitettyyn rikkomukseen*

2.1 *Vuosi 2014*

Hinnankorotuksia ja hinnoittelun yhdenmukaistamista koskevaa väitettyä yhteisymmärrystä ei ole ollut. IISOY ei ole ollut mukana sellaisessa eikä ole ryhtynyt veloittamaan rakentamisen ilmoitusvelvollisuutta erillisveloitettavana palveluna.

IISOY ei ole osallistunut Rooman työseminaariin eikä ole vastuussa siellä käsitellystä. IISOY ei ole osallistunut myöskään rakentamisen ilmoitusvelvollisuutta koskevan liiton tiedotteen laatimiseen, sitä koskeviin keskusteluihin tai asian valmisteluun. Alan toimijoiden kanssa ei ole saavutettu yhteisymmärrystä siitä, että tällainen palvelu tultaisiin tarjoamaan erillisveloitettavana. IISOY ei ole tehnyt lain muuttuessa muutoksia hinnoitteluunsa, ja IS on suhtautunut kielteisesti hinnoittelua koskevaan tiedottamiseen. Rakentamisen ilmoitusvelvollisuutta koskevan keskustelun tarkoituksena ei ole ollut kilpailun rajoittaminen.

Päätelmä siitä, että IISOY olisi tullut tietoiseksi vastaajien väitetystä kokonaissuunnitelmasta 12.6.2014 ei saa tukea tapahtumainkulusta. IS on esittänyt liitolle kritiikkiä tiedoteluonnoksesta muutama kuukausi mainitun ajankohdan jälkeen. Viraston näkemys siitä, että tahdonilmaisu olisi tullut osoittaa erikseen kaikille rikkomukseen osallistuneille, on tosielämässä mahdollon. IS ei ole ollut tietoinen vastaajien yhteisymmärryksestä, vaan hänen tiedossaan on ollut ainoastaan liiton henkilökunnan toimesta julkisuuteen saatettu näkemys, josta hän on irtisanoutunut. IS on tuonut kantansa ilmi julkisesti rajoittamattomalle joukolle, eikä ainoastaan liiton henkilökunnalle. Tämän jälkeen IS:n kantaa tiedotteiden sisältöön ei ole tiedusteltu.

IISOY tai IS eivät ole osallistuneet 6.11.2014 julkaistun kirjoituksen laatimiseen. Siihen sisällytetystä IS:n yksittäisestä lausahduksesta ei voi tehdä

päätelmiä väitetystä rikkomuksesta. Liiton tiedoteluonnos on toimitettu hallituksen jäsenille kommentoitavaksi 28.11.2014. IS on ilmoittanut sähköpostitse vastustavansa tiedotteen julkaisemista ja hinnankorotuksiin liittyvää viestintää ylipäänsä. IS on tuonut vastustuksensa julki myös tiedotteen julkaisemista seuranneessa hallituksen kokouksessa.

2.2 Vuosi 2015

IISOY ei ole ollut mukana väitetystä yhteisymmärryksessä, jota liiton strategia vuosille 2016–2021 osoittaisi. IISOY on vastustanut väitettyjä hinnankorotuksia eikä ole lisännyt erillisveloituksen osuutta kokonaispalkkioistaan.

Liiton strategia ei ole kilpailua rajoittava. Kyse on liitolle eikä toimialalle laaditusta strategiasta. Strategiaan sisältyvät visiot ovat lainmukaisia. Strategiaan ei ole kirjattu tavoitetta hinnoittelun yhdenmukaistamisesta tai hintojen nostamisesta, eikä siinä ole otettu kantaa toimialalla toimivien yritysten hinnoitteluun. Strategian valmistelussa käytetyn konsultin näkemys siitä, että strategian tavoitteena olisi ollut isännöintiyritysten kannattavuuden parantaminen, ei käy ilmi liiton hallituksen hyväksymästä strategiasta. IS ei ole osallistunut strategian julkistamista koskevaan tiedottamiseen eikä liiton johtoryhmän tapaamiseen 7.4.2015 eikä ollut tietoinen siellä käsitellyistä aiheista.

Strategiaan liittyneet mittarit eivät ole olleet kilpailua rajoittavia. Joka tapauksessa mittarit ovat merkityksettömiä, koska ne on otettu käyttöön vasta vuoden 2017 aikana ja väitetty kilpailunrajoitus on viraston mukaan päättynyt viimeistään 4.4.2017.

IS on ainoastaan tiedottanut liittoa julkisuudessa käsitellystä asiasta jakamalla Helsingin Sanomien artikkelin liiton toimitusjohtajalle ja lakiasiantuntijalle 26.6.2015.

IISOY tai IS eivät ole osallistuneet liiton vuonna 2015 julkaisemien tiedotteiden laadintaan, eikä tiedotteiden sisältöä ole käsitelty hallituksessa. Taustalla on ollut liitossa työskentelevien tietoisuus IS:n kielteisestä suhtautumisesta hinnoittelua koskevaan tiedottamiseen.

Kukaan joulutervehdysviestin jälkeiseen keskusteluun osallistuneista ei ole kertonut yhtiönsä tulevista hinnoittelusuunnitelmista. IS:n toteamus keskustelussa on viitannut siihen, että jokainen yritys on itse velvollinen päättämään hinnoittelustaan ja sen perusteleminen asiakasyhtiöille.

2.3 Vuosi 2016

Vuotta 2016 koskeva näyttö ei koske pääosin IISOY:tä. IISOY ei ole ollut osallisena väitetystä hinnankorotuksia koskevassa yhteisymmärryksessä, osallistunut väitettyjen kilpailunvastaisten tavoitteiden toteutumisen seurantaan eikä tehnyt muutoksia palveluhinnastoonsa. IISOY tai IS eivät ole osallistuneet

seuraamusmaksuesityksessä tarkoitettujen tiedotteiden, puheiden tai artikkeleiden laatimiseen.

Liiton vuoden 2017 toimintasuunnitelman strategiset painopistealueet eivät ole sisältäneet kilpailulain vastaista. Suunnitelmaan sisältyvä visio alan kehityksestä ei ole liiton strategian osa-alue, vaan oletama alan yleisestä kehityksestä.

IS:n sähköpostiviesti 8.9.2016 ei ole sisältänyt IISOY:n hinnoitteluun liittyviä tietoja. IS:n lähettämä taulukko ei ole koskenut IISOY:n kulurakennetta, vaan keskivertotaloyhtiön hallintokuluja yhdistelmälukuina. Kyse on yleisellä tasolla esitetystä historiatiedosta, josta ei ole käynyt ilmi isännöintipalkkioita tai niiden määräytymisperusteita. IISOY tai IS eivät ole osallistuneet liiton ulkopuolisella teettämän kustannusselvityksen laatimiseen tai toimittaneet sitä varten tietoja tai vastaanottaneet toisten yritysten tietoja.

2.4 Vuosi 2017

Vastaajat eivät ole vuoden 2017 alkupuolella jatkaneet kilpailunvastaisten tavoitteiden toteuttamisen seurantaa eivätkä pyrkineet jatkamaan hintojen vahvistamista. IISOY ei ole korottanut hintojaan tai lisännyt erillisveloitettavien palkkioiden osuutta kokonaispalkkioissaan.

IS:n esitys liiton koulutustilaisuuksissa vuosina 2016 ja 2017 on koskenut ainoastaan digitaalisuutta ja sen lisäämistä isännöintiyrityksissä. IS ei ole osallistunut muun tilaisuuksiin laaditun koulutusmateriaalin laatimiseen, eikä IISOY ole niistä vastuussa. Muut seuraamusmaksuesityksessä käsitellyt vuoden 2017 tapahtumat liittyvät liiton toimintaan, eikä IISOY ole niistä vastuussa.

3 Seuraamusmaksu

IISOY:n väitetty osallisuus perustuu käytännössä IS:n osallistumiseen liiton hallituksen ja työvaliokunnan kokouksiin. Näyttöä siitä, että IISOY olisi yrityksenä syylistynyt väitetyn kokonaissuunnitelman mukaisiin kilpailunrajoituksiin ei ole esitetty. Virasto ei ole esittänyt selvitystä väitetyn rikkomuksen aiheuttamasta vahingosta tai rikkomukseen osallistuneiden saamasta hyödystä.

Virasto on seuraamusmaksuesityksessään nostanut esille IISOY:n vastuuta lieventäviä seikkoja. Tästä huolimatta IISOY:lle on esitetty lain salliman enimmäistason suuruista seuraamusmaksua. Seuraamusmaksu tulee IISOY:n kohdalla jättää määräämättä tai se voi olla korkeintaan nimellinen.

OP Koti Kainuu Oy:n vastaus

Vaatimukset

OP Koti Kainuu Oy on vaatinut, että markkinaoikeus ensisijaisesti hylkää seuraamusmaksuesityksen sen osalta tai toissijaisesti jättää seuraamusmaksun määräämättä kilpailulain 12 §:n 1 momentin nojalla tai määrää esitettyä alhaisemman seuraamusmaksun. Lisäksi OP Koti Kainuu Oy on vaatinut, että markkinaoikeus velvoittaa viraston korvaamaan sen oikeudenkäyntikulut 163.937 eurolla viivästyskorkoineen.

Perusteet

Liiton toiminnan tavoitteena ei ole ollut isännöintipalveluiden hintojen yhdenmukaistaminen tai kilpailun rajoittaminen. Ainakaan se ei ole ollut OPKK Kainuun tavoitteena eikä OPKK Kainuu ole ollut mukana tai tietoinen väitetystä kokonaissuunnitelmasta. Menettelyillä ei myöskään ole ollut merkittävästi kilpailua rajoittavia vaikutuksia.

OPKK Kainuulla ei ole ollut Rooman työseminaarin 7.–9.5.2014 ajankohtana edustajaa liiton hallituksessa eikä osallistujaa seminaarissa.

OPKK Kainuu ei ole tullut tietoiseksi väitetystä rikkomuksesta 28.11.2014. Yhtiön edustaja on ollut liiton hallituksen jäsenille lähettämän tiedoteluonnoksen passiivinen vastaanottaja. Yhtiön edustaja ei ole ennen edellä mainittua ajankohtaa ollut mukana liiton toiminnassa valmistelemassa tai laatimassa viitattua tiedotetta eikä muutoinkaan aktiivinen asian suhteen. Uusi hallituksen jäsen ei ole voinut olla tietoinen siitä, että hänelle lähetetty luonnos olisi muodostanut osan väitetysti puoli vuotta aiemmin lanseerattua kilpailua rajoittavaa kokonaissuunnitelmaa. Liitto on lähettänyt luonnoksen kommentoitavaksi myös yrityksille, joiden ei ole katsottu olevan vastuussa väitetystä rikkomuksesta.

OPKK Kainuun menettelyn arvioinnissa ei voi sivuuttaa asiayhteyttä, jossa yhtiö on vastaanottanut tiedoteluonnoksen 28.11.2014. Virasto ei ole itsekään esittänyt, että OPKK Kainuun edustaja olisi ollut tietoinen liiton piirissä käydyistä luonnosta edeltäneistä keskusteluista. Luonnoksen on perustellusti voinut tulkita liiton silloisen toimitusjohtajan ja johtajan yleisiksi mielipiteiksi isännöintialan kannattavuudesta. Luonnoksen vastaanottaminen ei synnytä tahdonilmaisua väitettyyn kilpailua rajoittavaan sopimukseen, eikä luonnoksesta ilmene väitettyä kokonaissuunnitelmaa.

OPKK Kainuun asema luonnoksen vastaanottajana ei rinnastu tilanteeseen, jossa yritys osallistuu kilpailunvastaaiseen kokoukseen tai keskusteluun irtisanoutumatta julkisesti siellä sovitusta kilpailunrajoituksesta.

Tiedoteluonnoksella ei ole yhteyttä OPKK Kainuun 22.12.2014 lähettämään hinnankorotuskirjeeseen. OPKK Kainuu ei ole tullut tietoiseksi eikä hyväksynyt kilpailunvastaista toimintaa tai aikonut myötävaikuttaa sellaiseen sillä perusteella, että se on kirjeessään viitannut tiedotusvälineissä esillä olleisiin

hinnankorotusperusteisiin. Kirjeessä ei ole todettu, että taustalla olisi liiton tiedote. Liitto oli kommentoinut alan tilannetta tiedotusvälineissä myös muissa yhteyksissä. Joka tapauksessa OPKK Kainuu on hinnoitellut palvelunsa itsenäisesti. OPKK Kainuun vuoden 2015 hinnankorotus ei ole vastannut tiedotteessa esitettyä korotuspainetta. Myös OPKK Kainuun tosiasiallinen hinnoittelu osaltaan vahvistaa, ettei sen hinnoittelu ole perustunut liiton suosituksiin. OPKK Kainuu on muutoinkin hinnoitellut palvelunsa itsenäisesti, eikä esimerkiksi vuonna 2016 ole nostanut kiinteän isännöintipalkkion hintaa.

Ainoa liiton hallituksen kokous, johon OPKK Kainuun edustaja on ennen toukokuuta 2015 osallistunut on pidetty 10.12.2014. OPKK Kainuu ei ole tullut osalliseksi rikkomukseen sillä perusteella, että sen edustaja on osallistunut tähän hallituksen kokoukseen, jossa on päätetty strategiaprosessin käynnistämisestä. Kokouksella ei ole ollut väitettyä kilpailunvastaista tavoitetta. Kokouspöytäkirjassa ei ole viitteitä kielletystä yhteistyöstä. Ulkoisen konsultin muistiinpanojen perusteella ei voi katsoa, että kokoukseen osallistuneet yhtiöt olisivat saavuttaneet yhteisymmärryksen kilpailunvastaisista tavoitteista. Muistiinpanot lähetettiin ainoastaan liiton johdolle ja hallituksen puheenjohtajalle. Joka tapauksessa kokous ei muodosta OPKK Kainuulle osallisuutta väitettyyn kilpailunrajoitukseen vuonna 2014.

OPKK Kainuu ei ole tullut osalliseksi rikkomukseen myöskään sillä perusteella, että sen edustaja on osallistunut liiton hallituksen 12.5.2015 kokoukseen, jossa strategia on hyväksytty. OPKK Kainuun edustaja ei ole osallistunut 15.–17.4.2015 pidettyyn työseminaariin ja hallituksen kokoukseen. Strategian valmistelusta on pääsääntöisesti ollut vastuussa liiton johto.

Liiton vuosien 2016–2021 strategiassa ei ole eritelty kannattavuuden parantamista tavoitteena eikä sovittu kilpailunvastaisista menettelyistä. Hyväksytyssä strategiassa tai työvaliokunnan strategialuonnoksessa ei ole mainittu kannattavuuden parantamista keskeisenä tavoitteena. Ulkoisen konsultin muistiinpanot vaikuttavat liittyvän strategiatyön kick off -seminaariin. Hyväksytyyn strategiaan sisältynyt toteamus palveluiden erikoistumisesta ei ole kilpailurikkomus eikä ainakaan tarkoitukseen perustuva rikkomus.

Mikäli vastaajat olisivat saavuttaneet yhteisymmärryksen hinnankorotuksista ja hinnoittelun yhdenmukaistamisesta vuonna 2014, OPKK Kainuu ei ole ollut osallisena tällaiseen toimintaan tai edes tietoinen siitä.

OPKK Kainuun edustaja ei ole ollut liiton hallituksessa tai työryhmässä keväällä ja kesällä 2014 eikä 3.9.2014, kun muut vastaajat ovat käsitelleet rakentamisen ilmoitusvelvollisuutta. OPKK Kainuu on lakimuutoksen mukanaan tuomista uusista tehtävistä johtuen päivittänyt itsenäisesti erillisveloitushinnastoaan lisäämällä sinne rakennuttamisen ilmoitusvelvollisuuden. Palvelua ei ole järkevää lisätä kuukausittain veloittettavaan kiinteään isännöintipalkkioon, vaan veloittaa kustannukset niiltä taloyhtiöiltä, joille palvelu tuotetaan. Isännöintialalla on tarjottu eräitä palveluita erillisveloitettavina jo ennen väitetyn rikkomuksen alkua. Alan tapa jaotella tehtävät erillisveloitettaviin ja kiinteään kuukausipalkkioon sisältyviin tehtäviin ei ilmennä rikkomusta. OPKK Kainuu on jo ennen väitettyä rikkomusta hinnoitellut kiinteän palkkion ulkopuoliset tehtävät tuntihinnalla.

OPKK Kainuu ei ole osallistunut liiton viestintään isännöintipalveluiden hinnankorotuksista, ei ainakaan vuoden 2014 aikana, jolloin yhtiö oli ainoastaan yhden tiedoteluonnoksen vastaanottaja.

OPKK Kainuu ei ole vastuussa ainakaan väitetystä vuoden 2014 aikana tapahtuneesta hintayhteistyöstä. OPKK Kainuu ei ole ollut laatimassa väitettyä kokonaissuunnitelmaa, sillä yhtiöllä ei ole ollut edustajaa liiton hallituksessa ajankohtana, jona väitetty rikkomus olisi saanut alkunsa. Muutoinkin OPKK Kainuun osallisuus väitettyyn rikkomukseen rajoittuu muutamiin yksittäisiin yhteydenpitoihin ja tapaamisiin, joissa yhtiön edustaja on ollut passiivisessa roolissa. OPKK Kainuulla ei ole ollut liiton tai muiden vastaajien kanssa kahdenkeskeistä yhteydenpitoa.

OPKK Kainuun edustaja ei ole ollut ohjaamassa kilpailunvastaista toimintaa. Väitetyssä rikkomuksessa on ollut kyse liiton silloisen johdon menettelystä. Mikäli markkinaoikeus katsoisi menettelyn olleen kilpailulain vastaista, tulisi seuraamusmaksuesitys kohdistua ainoastaan liittoon. OPKK Kainuun rooli väitetyssä rikkomuksessa on ollut korkeintaan passiivinen ja vähäinen.

OPKK Kainuu on Kainuun alueella toimiva yhtiö, jonka asiakaskunta rajautuu pääsääntöisesti kyseiselle alueelle. OPKK Kainuulla ja muilla vastaajayhtiöillä ei ole ollut vuosina 2014–2017 alueellisesti päällekkäistä toimintaa, eikä väitetty rikkomus ole vaikuttanut Kainuun alueen hinnoitteluun.

Näyttö on kokonaisuutena arvioiden puutteellinen osoittamaan OPKK Kainuun osallisuutta. Asiassa on huomioitava syyttömyysolettama. Virasto on tulkinnut tarkoitushakuisesti ja puutteellisesti merkittävää osaa OPKK Kainuun osallisuuteen väitetystä liittyvästä aineistosta. Esimerkiksi hallitusjäsenen WhatsApp-keskustelu 25.6.2015 ei ole osoitus osallisuudesta. Lisäksi virasto on tehnyt paikoin pitkälle meneviä tulkintoja aineistosta, kuten 17.2.2016 sähköpostikirjeenvaihdosta.

Se, että OPKK Kainuulle on tietyissä yhteyksissä tullut liiton valmistelemaa viraston kielletyksi luonnehtimaa viestintää, ei ole riittävä osoitus yhtiön osallisuudesta. Joka tapauksessa yhtiöllä ei ole ollut keskeistä roolia väitetyssä rikkomuksessa. Yhtiön rooli poikkeaa eräistä muista asianosaisyhtiöistä.

OPKK Kainuulle esitetty seuraamusmaksu on kohtuuton ja ylimitoitettu. Seuraamusmaksu voidaan OPKK Kainuun osalta jättää määräämättä kilpailulain 12 §:n 1 momentin perusteella. OPKK Kainuu ei ole pyrkinyt eikä sen ole ollut mahdollista vaikuttaa isännöintipalveluiden valtakunnalliseen hinnoitteluun. Pääasiallisesti liiton viestintään liittyvää menettelyä ei tule arvioida vakavana horisontaalisena hintakartellina. OPKK Kainuuta koskevien tapahtumien lukumäärä ja intensiteetti on ollut vähäistä, mikä tulee huomioda seuraamusmaksua alentavana tekijänä. Jos OPKK Kainuulle määrättäisiin seuraamusmaksu, sen tulisi olla esitettyä alhaisempi. Seuraamusmaksussa ei ole huomioitu, että OPKK Kainuu on pieni paikallinen toimija ja että yhtiön rooli väitetyssä rikkomuksessa on ollut passiivinen ja vähäinen. Virasto on ilmeisesti soveltanut komission sakkosuuntaviivoja vastaavia laskentaperiaatteita. Komission sakkosuuntaviivat eivät ole Suomessa noudatettava oikeusohje.

Esitetty seuraamusmaksu on myös tästä näkökulmasta ylimitoitettu ja kohtuuton.

Oulun Kiinteistötieto Oy:n ja Suomen Kiinteistöhallinta Oy:n vastaus

Vaatimukset

Oulun Kiinteistötieto Oy ja Suomen Kiinteistöhallinta Oy ovat vaatineet, että markkinaoikeus hylkää seuraamusmaksuesityksen niiden osalta tai toissijaisesti jättää niille esitetyt seuraamusmaksut määräämättä tai alentaa niitä. Lisäksi Oulun Kiinteistötieto Oy ja Suomen Kiinteistöhallinta Oy ovat vaatineet, että markkinaoikeus velvoittaa viraston korvaamaan niiden oikeudenkäyntikulut 77.904,50 eurolla viivästyskorkoineen.

Perusteet

1 Väitetty kilpailulain vastainen menettely

Isännöintialalla on voimakas paikallinen kilpailu. Alalla ei ole montaa valtakunnallista toimijaa, ja nekin osallistuvat kilpailuun paikallisten toimipisteidensä kautta. Valtakunnallinenkaan toimija ei voi kilpailla eri puolilla maata yhdellä hinnoittelulla tai soveltaa kaikkialla samaa hinnankorotusta. Hinta ei ole ainoa isännöintiyrityksen valintaan vaikuttava seikka.

Isännöintiyritysten edustajilla ei ole ollut päätyönsä ohella mahdollisuutta käyttää aikaa viestinnän tai kokousten valmisteluun, vaan liiton toimihenkilöt ovat tehneet valmistelua. Kokousten asialistat ovat pitkiä, ja kokouksissa asioita on käyty läpi nopeasti. Valmiit tiedotteet ovat usein tulleet liiton hallituksen jäsenille etukäteen tiedoksi, mutta heillä ei ole ollut mahdollisuutta vaikuttaa sisältöön tai puuttua liiteasiakirjojen yksittäisiin kohtiin. Kiinteistötahkolan edustajan asiaan perehtyminen on jäänyt pintapuoliseksi.

Virasto on käyttänyt aineistoa valikoiden ja irrottanut yksittäisiä lauseita kokonaisuudesta. Väitettyä kokonaissuunnitelmaa ei ole ollut tai ainakaan Kiinteistötahkola ei ole ollut osallisena sellaisessa tai tietoinen siitä eikä saavuttanut väitettyä yhteisymmärrystä kilpailunvastaisista tavoitteista. Liiton tavoitteena ei ole ollut hintayhteistyö eikä kilpailun rajoittaminen. Mikäli tällaista katsottaisiin tapahtuneen, se ei ole ollut vastaajayhtiöiden yhteinen suunniteltu tarkoitus. ST on viestinyt liiton toimitusjohtajalle, ettei liiton tarvitsisi viestiä hinnoittelusta, koska se on asiakkaan ja yrityksen välinen asia.

Vastaajayhtiöt eivät ole sopineet hintojen korottamisesta eivätkä hinnoittelun yhdenmukaistamisesta eikä siitä ole ollut yhteisymmärrystä. Tulevat hinnankorotusten euromäärät tai prosentit eivät ole olleet keskustelujen tai viestinnän kohteena.

Liiton viestinnän hinnankorotuspainetta koskeva osuus on ollut yleisluontoista. Viestinnässä on ollut kyse isännöintialaa koskevan tiedon ja alan yleisen arvostuksen lisäämisestä sekä vastaamisesta mediassa esillä olleisiin alan hinnoittelua koskeviin virheellisiin väittämiin. Liiton tiedotteet eivät ole olleet hintasuosituksia, ja joka tapauksessa tiedotteista vastaa yksin liitto.

Kiinteistötahkola on tehnyt mahdolliset hinnankorotukset itsenäisesti. Väitettynä rikkomusajana korotukset ovat olleet samansuuruisia tai pienempiä kuin ennen ja jälkeen mainitun ajan.

Liiton strategiana ei ole ollut kilpailun rajoittaminen. Strategiassa ei ole otettu kantaa yritysten hinnoitteluun, eikä sillä ole ollut kilpailua rajoittavia tavoitteita.

Keskustelussa erillisveloitettavien palveluiden lisäämisestä ei ole ollut kyse kilpailunrajoituksesta. Kiinteistötahkola ei ole lisännyt erillisveloitettavien tehtävien osuutta väitettynä rikkomusajana eikä osallistunut asiaa koskevaan keskusteluun tai valmisteluun. Ainoa uusi veloitus on ollut rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden hoitamisesta perittävä maksu, jonka taustalla oli lainmuutos. Kiinteistötahkolalla seurattava tunnusluku on isännöinnin kiinteän kuukausiveloituksen määrä työntekijää kohden. Asiakastaloyhtiöiden remonttien aiheuttamien lisätöiden osalta Kiinteistötahkolan veloitukset poikkeavat alan yleisimmistä käytännöistä. Vastaajilla ei ole ollut yhteistä suunnitelmaa tai yhteisymmärrystä vaikuttaa erillisveloitettavilla palveluilla hintoihin niitä korottavasti. Vastaajat eivät ole olleet asiasta yksimielisiä. Kaikista uusista töistä laskuttamista koskeva väite on virheellinen.

2 *Kiinteistötahkolan osallisuus väitettyyn rikkomukseen*

Kiinteistötahkolan edustaja on osallistunut rivijäsenenä liiton hallituksen kokouksiin. Edustaja ei ole osallistunut valmisteleviin elimiin tai työryhmiin. Edustaja on toiminut aktiivisesti kolme kertaa: tiedotteen kommentointi, taloyhtiöiden tilinpäätösten lähettäminen liitolle kuluselvitystä varten ja WhatsApp-viestinvaihto. Edustaja ei ole osallistunut erillisveloituksia ja rakentamisen ilmoitusvelvollisuutta koskevien asioiden käsittelyyn eikä niihin liittyviin viestinvaihtoihin. Kiinteistötahkola ei ole ollut osallisena yhteisymmärryksessä tai kokonaissuunnitelmassa. Näytön arvioinnissa on otettava huomioon syyttömyysolettama.

2.1 *Vuosi 2014*

Liiton hallituksen kokouksen 18.3.2014 pöytäkirjasta ei käy ilmi, miten isännöintialan liikevoittoprosentin nostamista koskeva asia on ollut esillä. Pöytäkirjan muotoilu ei ole kilpailuoikeudellisesti ongelmallinen.

Hallituksen kokouksen 7.–9.5.2014 pöytäkirjassa ei ole hinnoitteluun viittaavaa. Virasto on poiminut liiteasiakirjoista yksittäisiä lauseita. Asiassa ei ole käynyt ilmi, kenen yksittäisistä ajatuksista on ollut kyse. Kilpailunrajoituksiin liittyvää ei ole sovittu eikä yhteisymmärrystä ole syntynyt. Yksittäisiin ajatuksiin on ollut hyväksyttäviä perusteita.

Kiinteistötahkolan edustaja ei ole osallistunut rakentamisen ilmoitusvelvollisuutta koskevan asian käsittelyyn eikä kirjeenvaihtoon. Edustaja ei ollut paikalla tapaamisessa 12.6.2014. Edustaja on osallistunut hallituksen kokoukseen 3.9.2014, mutta siellä asiaa on sivuttu jälkikäteisesti vain liiton johtajan katsauksen yhtenä lukuisista aihepiireistä.

Hallituksen jäsenille on 3.9.2014 kokouksen aikana lähetetty sähköpostitse tiedoteluonnos. Sama viesti on sisältänyt hallitukselle kokouksessa esitellyn tutkimuksen raportin. Hallituksen jäsenillä tuskin on ollut mahdollisuutta perehtyä luonnokseen.

Hallituksen kokouksen 22.10.2014 osalta on nostettu esiin liiton johtajan esittelemä viestinnän strategia. Kyseessä on ollut ulkopuolisen viestintätoimiston esitys viestinnän linjauksiksi. Strateginen tavoite ei ollut viraston väittämä. Lause siitä, että taloyhtiöt ostavat lisää isännöintipalveluita paremmalla hinnalla, on pieni osa ulkopuolisen konsultin esityksestä eikä kilpailusääntöjen vastainen.

Tiedoteluonnos 28.11.2014 ei ole kilpailusääntöjen vastainen. ST on kommentoinut lainsäätäjän lisäämästä työmäärästä, josta ei ole veloitettu. ST ei ole muulla tavalla kommentoinut tai osallistunut viestinnän valmisteluun.

2.2 Vuosi 2015

Kiinteistötahkolan edustaja ei ole osallistunut liiton strategian 2016–2021 valmisteluun, vaan rivijäsenenä hallituksen kokouksiin, joissa asiaa on sivuttu liiton toimihenkilöiden esittelemänä. Strategiassa ei ole otettu kantaa hinnoitteluun.

Väitetyn vastaajien hintojen vahvistamiseen tähtäävän yhteistyön osalta Kiinteistötahkolan edustaja ei ole osallistunut seuraamusmaksuesityksessä mainittuihin keskusteluihin liiton tai muiden yhtiöiden kanssa. ST on osallistunut ainoastaan hallituksen kokoukseen 17.12.2015.

2.3 Vuosi 2016

Väitetyn hinnankorotuksiin ja hinnoittelun yhdenmukaistamiseen tähtäävän strategian toteuttamisen osalta Kiinteistötahkolan edustaja on osallistunut hallituksen kokouksiin ja saanut ne liiton tiedotteet, jotka on lähetetty koko hallitukselle. Kiinteistötahkolan edustaja ei ole osallistunut viraston esille nostaman tiedottamisen valmisteluun, kommentoinut sitä eikä osallistunut tiedottamista koskevaan keskusteluun.

Kiinteistötahkolalta on lähetetty liitolle 27.9.2016 viiden asiakastaloyhtiön tilinpäätökset vuosilta 2009 ja 2015 esimerkkeinä hallintokulujen kehityksestä. Lähettämisen tarkoituksena ei ole ollut rajoittaa kilpailua. Liiton on ollut edunvalvojana tarpeen oikaista lehtiartikkelissa esitettyjä virheellisiä tietoja isännöinnin hinnoittelusta. Kyse ei ole ollut kilpailunrajoittamisesta.

JM:n ja ST:n WhatsApp-keskustelu 26.9.2016 on yksittäinen satunnainen tapahtuma. Viestit eivät ole olleet kilpailua rajoittavia eikä niillä ole vaikutettu eikä ole tarkoitettu vaikuttaa kilpailijan hinnoitteluun. Kiinteistötahkolan hinnankorotusprosentti oli jo päätetty. Kiinteistötahkolassa oli lähetetty 13.9.2016 sisäinen tiedote, jossa oli todettu, mitä oli päätetty seuraavaksi vuosikorotukseksi. Sama oli todettu toimipisteiden vetäjien palaverissa 15.9.2016. Realian osalta korotusilmoituksia oli jo postitettu. Kiinteistötahkolalta ja Realialta lähetetään ilmoituksia yhteensä tuhansia, joten kyse ei ole ollut luottamuksellisesta tiedosta. Kiinteistötahkolan johdolla on merkittävä määrä ja asiakkailla kymmeniä tuhansia sijoitusasuntoja. Realian korotusilmoitusten sisältö on siten käytännössä Kiinteistötahkolan edustajien tiedossa tai ainakin saatavilla. Korotusprosentit ovat poikenneet toisistaan merkittävästi. Lisäksi molempien yhtiöiden korotusesitykset poikkesivat siitä, mikä on väitetty olleen yhteinen suunnitelma.

2.4 Vuosi 2017

Vuonna 2017 Kiinteistötahkolan edustajalla ei ole ollut roolia viraston esille nostamissa tapahtumissa. ST on osallistunut ainoastaan hallituksen kokoukseen 1.2.2017. Liiton toimitusjohtajan kokouksessa esittelemään raporttiin liiton edellisen vuoden toiminnasta ei liity kilpailuoikeudellisesti kiellettyä.

3 Väitetyn rikkomuksen vaikutukset ja hyödyt

Väitetty rikkomus ei ole poistanut epävarmuutta kilpailijoiden väliltä eikä johtanut hintojen nousuun tai yhdenmukaistamiseen. Väitetyn yhteisymmärryksen ja yhteistoiminnan sekä toisaalta Kiinteistötahkolan markkinakäyttäytymisen välillä ei ole ollut syy-yhteyttä. Kiinteistötahkolan vuosittaiset hinnankorotukset ovat olleet alimmillaan väitettyjen kilpailunrajoitusten keston aikana. Lisäksi esitetyt korotusprosentit ovat poikenneet siitä, mikä on väitetty olleen yhteinen suunnitelma. Kiinteistötahkolalla on ollut vähän erillisveloitettavia töitä. Kiinteistötahkolan erillisveloitettavien palveluiden hinnat eivät ole juuri nousseet väitettynä rikkomusajana, ja näiden palveluiden osuus kokonaislaskutuksessa on säilynyt mitättömänä.

Väitetyillä menettelyillä ei ole ollut haitallisia vaikutuksia asiakkaille, eikä niistä ole koitunut hyötyä Kiinteistötahkolalle. Virasto ei ole yrittänyt osoittaa asiakkaille aiheutuneita vaikutuksia tai yhtiöille aiheutuneita hyötyjä.

4 Väitetty yksi yhtenäinen rikkomus ja sen kesto

Kyse ei ole yhdestä yhtenäisestä rikkomuksesta. Vastaajilla tai ainakaan Kiinteistötahkolalla ei ole ollut yhtä yhteistä tarkoitusta, eikä tietoa muiden väitetystä tarkoituksesta. Tämä koskee erityisesti erillisveloituksia. Kiinteistötahkola ei ole osallistunut niitä koskevaan keskusteluun, on ollut eri mieltä kuin yhteisen tarkoituksen väitetään olleen ja on toiminut toisin.

Mikäli Kiinteistötahkolan katsottaisiin osallistuneen väitettyyn rikkomukseen, se ei olisi alkanut toukokuussa 2014 eikä jatkunut ainakaan syyskuun 2016 jälkeen. Viimeksi mainitun ajankohdan jälkeisten tapahtumien osalta virasto ei ole Kiinteistötahkolan osalta nostanut esiin kuin osallistumisen hallituksen kokoukseen 1.2.2017.

5 *Suomen Kiinteistöhallinta Oy:n vastuu*

Suomen Kiinteistöhallinta Oy on tullut konsernin emoyhtiöksi 24.3.2017 eli sen jälkeen, kun virasto oli jo aloittanut tarkastuksensa. Mainitulla yhtiöllä ei ole vastuuta väitetystä rikkomuksesta.

6 *Seuraamusmaksu*

Kiinteistötahkolan osallisuus väitettyyn rikkomukseen on ollut olematon eikä Kiinteistötahkola ole hyötynyt siitä. Väitetyn rikkomuksen kesto on ollut esitettyä lyhyempi. Kiinteistötahkola ei ole ollut kilpailuoikeudellisen tutkinnan kohteena aikaisemmin.

Seuraamusmaksu on määrällisesti perusteeton ja oikeuskäytännön vastainen. Mikäli rikkomus todettaisiin, kysymys olisi ymmärtämättömyydestä ja niin lievästä rikkomuksesta, että seuraamusmaksu tulisi jättää määräämättä. Joka tapauksessa sen määrää tulisi alentaa. Kiinteistötahkolan isännöintipalveluiden liikevaihto vuonna 2017 oli 14.067.856 euroa, jota tulee käyttää mahdollisen seuraamusmaksun perusteena.

Realia Services Oy:n, Realia Group Oy:n ja Realia Holding Oy:n vastaus

Vaatimukset

Realia Services Oy, Realia Group Oy ja Realia Holding Oy ovat vaatineet, että markkinaoikeus ensisijaisesti hylkää seuraamusmaksuesityksen niiden osalta ja toissijaisesti jättää niille esitetyt seuraamusmaksut määräämättä tai vähintään alentaa niitä. Realia Services Oy, Realia Group Oy ja Realia Holding Oy ovat lisäksi vaatineet, että markkinaoikeus velvoittaa viraston korvaamaan niiden oikeudenkäyntikulut 840.476,54 eurolla viivästyskorkoineen.

Perusteet

Seuraamusmaksuesityksessä on katsottu Realian olevan vastuussa myös Ovenian väitetystä kilpailua rajoittavasta menettelystä yhdessä Ovenian entisen emoyhtiön kanssa.

1 *Isännöintipalvelumarkkinat*

Virasto on jättänyt huomioimatta isännöintipalvelumarkkinoiden ominaispiirteitä, joilla on merkitystä väitettyä kilpailunrajoitusta arvioitaessa.

Kyse ei ole homogeenisesta markkinasta, jossa kilpailua käytäisiin yksinomaan hinnalla. Myös laadulla on merkitystä. Isännöitsijän tehtävistä säädetään asunto-osakeyhtiölaissa vain yleisellä tasolla. Alan toimijoiden tarjoamien palveluiden sisällön ja laadun välillä on eroavaisuuksia.

Kiinteistöliiton isännöintitehtäväluettelosta huolimatta isännöintisopimukset voivat poiketa toisistaan. Kiinteään kuukausiveloitettavaan palkkioon sisältyvien ja erillisveloitettavien palveluiden jaottelu vaihtelee isännöintiyrityksen palvelumallin mukaan, ja jaottelua voidaan tietyissä tilanteissa räätälöidä asiakaskohtaisesti.

Isännöintipalveluiden markkinat ovat paikalliset ja kilpaillut. Pienet ja paikallisesti toimivat yritykset kilpailevat samoista asiakkaista valtakunnallisten toimijoiden kanssa. Markkina ei ole altis kilpailun rajoittamiselle. Isännöintipalveluiden hinnat määräytyvät paikallisesti ja yksittäisten asiakkaidenkin tasolla. Hintatietoja on saatavilla asiakkaiden kautta.

Isännöintipalveluiden tarve on lisääntynyt. Myös lainsäädännön määrällinen kasvu on vaikuttanut palveluiden kysyntään ja tarjontaan. Lisääntynyt tehtävämäärä on johtanut isännöintiyritysten työmäärän kasvuun ja kustannusten nousuun. Palveluvalikoima on laajentunut lainsäädännöstä tullevien uusien taloyhtiöitä velvoittavien toimintojen vuoksi.

2 *Väitetty kilpailulain vastainen menettely*

Viraston kuvaamat tapahtumat eivät muodosta kokonaissuunnitelmaa, vaan joukon irrallisia menettelyitä, joissa on valtaosin kyse liiton tai yksittäisten yhtiöiden itsenäisestä toiminnasta. Realia ja Ovenia eivät ole osallisia liiton itsenäisiin menettelyihin. Siltä osin kuin kyse on yhtiöiden välisistä keskusteluista tai Realian ja Ovenian osallistumisesta liiton toimintaan, väitettyä sopimusta tai yhdenmukaistettua menettelytapaa ei ole muodostunut. Mikäli sopimuksen tai yhdenmukaistetun menettelytavan katsottaisiin syntyneen, sen tarkoituksena ei ole ollut merkittävästi estää, rajoittaa tai vääristää kilpailua. Yhdessäkään kokouksessa, tapaamisessa tai sähköpostikeskustelussa ei ole ollut kyse kilpailun rajoittamisesta.

Virasto ei ole näyttänyt, että Realia tai Ovenia olisi osallistunut väitettyyn kokonaissuunnitelmaan tavalla, joka tekisi ne osalliseksi muihin menettelyihin kuin niihin, joihin ne ovat tahoillaan välittömästi osallistuneet.

Menettelyt ovat olleet yleistasoisia, eikä osallistujien epävarmuus kilpailijoiden käyttäytymisestä ole voinut niiden myötä vähentyä. Menettelyissä ei ole määritelty yhteistä kilpailunvastaista päämäärää. Realian tai Ovenian mukanaolo on ollut enimmäkseen passiivista ja satunnaista, eivätkä ne ole tulleet tietoisiksi muiden väitetysti kielletystä käyttäytymisestä.

Realian tai Ovenian ei voi katsoa tulleen osalliseksi väitetystä kokonaissuunnitelmasta sellaisten tilanteiden kautta, joissa liiton hallituksen tietoon on liiton työntekijöiden esittelemissä asiakirjoissa saatettu liiton

työntekijöiden muotoilemia väitetysti kilpailusääntöjen vastaisia näkemyksiä. Tilanteissa ei ole ollut aktiivisen osallistumisen elementtiä.

Asiassa on huomioitava syyttömyysolettama. Virasto ei ole näyttänyt kokonaissuunnitelmaa, Realian ja Ovenian tarkoituksellista myötävaikuttamista siihen, niiden tietoisuutta muiden osallistujien kilpailua rajoittavasta toiminnasta eikä sitä, että niiden osallisuus ulottuisi pelkkää tiedon saamista pidemmälle. Aineistosta ei ilmene, että vastaajat olisivat valvoneet väitetyn yhteisymmärryksen noudattamista. Näytön kokonaisarviointi on virheellinen. Virasto on sivuuttanut tulkintaansa vastaan puhuvat seikat ja markkinoiden ominaispiirteet. Viraston menettelyä voi pitää hallintolain 6 §:n vastaisena.

Virasto ei ole esittänyt uskottavia perusteita sille, miksi väitetyn rikkomusjakson ulkopuolelle ajoittuvassa näytössä olisi kyse rikkomuksen osoittavista aihetodisteista. Hallituksen kokouksen 18.3.2014 pöytäkirjaa, Realia Isännöinti Oy:n johtoryhmän kokouksen 22.4.2014 pöytäkirjaa ja Realian sisäistä sähköpostiviestinvaihtoa 5.–6.5.2014 ei tule ottaa huomioon näyttönä.

Valtaosa väitetyistä menettelyistä koskee liittoa ja sen itsenäistä menettelyä, josta Realia ja Ovenia eivät ole vastuussa. Näitä ovat ainakin liiton hallituksen kokoukset 3.9.2014, 22.10.2014, 1.9.2015 ja 1.2.2017, joissa on kuultu liiton toimitusjohtajan tai työntekijän pitämä katsaus tai esittely. Näissä tilanteissa liiton hallituksen jäsenet eivät ole tehneet päätöksiä tai toimenpiteitä, jotka voitaisiin katsoa menettelyyn osallistumiseksi.

Vastaavasti voidaan tarkastella sähköpostiviestejä 12.6.2014, 28.11.2014, 25.9.2015, 27.1.2016 ja 13.12.2016, joilla liiton toimitusjohtaja tai työntekijä on toimittanut tiedoteluonnoksia tai Kotitalo-lehden vedoksia tiedoksi. Tiedoteluonnosten ja lehden vedosten kommentointiin varattu aika on tyypillisesti ollut hyvin lyhyt. Olisi kohtuutonta, että hallituksen jäsenen tulisi pitkästä asiakirjasta, tiedoteluonnoksesta tai lehden vedoksesta huomata kielletyksi väitetty yhden tai parin lauseen mittainen maininta ja irtisanoutua siitä. Aineistosta ei ilmene, että väitettyjä kiellettyjä mainintoja olisi katsausten ja muiden läpikäyntien yhteydessä tarkemmin tarkasteltu.

Perusteltua olisi katsoa osallisuuden puuttuvan myös menettelyissä, joissa Realian ja Ovenian rooli on rajoittunut muodollisen hyväksynnän antamiseen liiton hallituksessa laajalle ja viraston vain pieneltä osin ongelmallisena pitämälle asiakirjalle. Hallituksen ja työvaliokunnan jäsenten rooli valmistelussa on ollut vähäinen.

Liiton strategia ei ole väitetty yhtiöiden yhteisymmärryksen pohjalta muodostettu konkreettisen suunnitelman kirjallinen ilmaus. Ulkopuolinen konsultti on keskeisiltä osin vastannut liiton strategian valmistelusta vuonna 2015.

Mikäli katsottaisiin, että Realia tai Ovenia ovat olleet osallisia menettelyihin, niiden osallisuus olisi joka tapauksessa ollut vähäistä.

Menettelyillä, joihin on osallistunut vain yksi seuraamusmaksuesityksen kohteena oleva yhtiö, ei ole yhteyttä väitettyyn sopimukseen tai yhdenmukaistettuun menettelytapaan. Huomionarvoisessa osassa väitetyistä Oveniaan liittyvistä menettelyistä on ollut kyse Ovenian itsenäisestä toiminnasta. Tämä koskee erityisesti sähköpostikeskusteluja 17.12.2015 ja 8.1.2016 Ovenian markkinointikampanjaan liittyen, sähköpostikeskusteluja 17.2.2016 ja 14.3.2016 Ovenian tiedotteeseen liittyen sekä sähköpostikeskusteluja 18.12.2015 ja 19.10.2016, jotka liittyvät siihen, että Ovenia on mahdollisesti hyödyntänyt toimialajärjestön tiedotteista ilmeneviä isännöinnin työmäärien kasvua koskevia faktatietoja toiminnassaan.

3 Väitetty tarkoitukseen perustuva kilpailunrajoitus

Menettelyissä, joihin Realia ja Ovenia ovat olleet osallisia, ei ole ollut kyse tarkoitukseen perustuvista kilpailunrajoituksista. Seuraamusmaksuesityksen perusteella ei tule arvioitavaksi, voisivatko menettelyt olla vaikutukseen perustuvia kilpailunrajoituksia.

Virasto on väittänyt tarkoitukseen perustuviksi kilpailunrajoituksiksi ja horisontaaliseksi hintojen vahvistamiseksi menettelyjä, joiden haitallisuudesta kilpailulle ei ole vankkaa ja luotettavaa kokemusperustaa. Virasto ei ole arvioinut menettelyjä tavalla, jota luokittelu tarkoitukseen perustuvaksi kilpailunrajoitukseksi edellyttää. Virasto on sivuuttanut menettelyn sisällön, tavoitteiden, taloudellisen ja oikeudellisen asiayhteyden, palveluiden luonteen ja markkinoiden toimintaan ja rakenteeseen liittyvien tosiasiallisten olosuhteiden tarkastelun lukuun ottamatta virheellistä näkemystä, jonka mukaan isännöintipalvelut ovat luonteeltaan homogeenisia ja yksi keskeisin kilpailuparametri on hinta. Virasto ei ole myöskään osoittanut, onko menettelyille muu uskottava selitys kuin kilpailun välttäminen.

Tarkoitukseen perustuvana tai muunakaan kilpailunrajoituksena ei voi pitää sitä, että liitto tai muut alan toimijat ovat toistaneet lainvalmisteluaineiston viestin isännöinnin hintojen noususta rakentamisen ilmoitusvelvollisuuteen liittyvän lainmuutoksen myötä. Muissakaan rakentamisen ilmoitusvelvollisuutta koskevissa keskusteluissa ei ole vahvistettu hintoja eikä niissä ole ollut kysymys tarkoitukseen perustuvasta kilpailunrajoituksesta.

Väitetty subjektiivinen tahto ei sellaisenaan perustele luokittelua tarkoitukseen perustuvaksi rajoitukseksi. Joka tapauksessa yhtiöiden tai liiton subjektiivinen tarkoitus ei ole ollut hintojen vahvistaminen.

3.1 Ei keskusteluja euro- tai prosenttimääräisistä hinnankorotuksista

Vastaajien välillä ei ole sovittu hinnoista taikka tarkoista euro- tai prosenttimääräisistä hinnankorotuksista, eikä näissä ole ollut yhdenmukaistettua menettelytapaa. Yleistasoinen viestintä ja epämääräiset maininnat eivät ole kielletty kilpailunrajoitus eivätkä etenkin tarkoitukseen perustuva kilpailunrajoitus.

3.2 *Hinnankorotuspaineisiin liittyvät tiedotteet*

Hinnankorotuspaineisiin liittyvissä liiton tiedotteissa ei ole ollut kyse tarkoitukseen perustuvasta kilpailunrajoituksesta.

Liiton on ollut hyväksyttävää tiedottaa jäsenilleen toimialan hinta- ja kustannuskehityksestä yleisesti. Tiedottaminen ei ole ollut hinnankorotuksiin kehottavaa tai kannustavaa ainakaan siltä osin kuin Realia ja Ovenia ovat olleet osallisina menettelyssä eikä siten täsmällistä, että se olisi poistanut kilpailluilla markkinoilla esiintyvää epävarmuutta.

Isännöinnin kustannukset ovat nousseet tarkastellulla jaksolla merkittävästi, mitä virasto ei ole kiistänyt. Liitto on tiedottamisessaan nostanut esiin kustannusten ja työmäärän nousun, joihin voidaan reagoida useilla eri tavoilla. Tämä ei etenkään merkittävän kustannusnousun tilanteessa ylitä hyväksyttävää tiedottamista toimialan hinta- ja kustannuskehityksestä.

Liiton viestinnän strategian maininta siitä, että taloyhtiöt ostavat lisää isännöintipalveluita paremmalla hinnalla, ei ole kilpailusääntöjen vastainen. Realia ei ole syylistynyt kilpailunrajoitukseen sillä perusteella, että liiton hallitukseen kuuluneet Realian työntekijät ovat olleet kuulemassa liiton työntekijän esitystä hallituksen kokouksessa.

3.3 *Hinnankorotuspaineisiin liittyvät keskustelut*

JM on esittänyt tietoja Realian sopimuspalkkioiden kehityksestä liiton työvaliokunnan sähköpostikeskustelussa 8.–9.9.2016. Yhdisteltyjen tai yksittäisiä esimerkkitapauksia koskevien historiallisten kustannus- tai hintatietojen vaihtaminen ei ole kiellettyä. Yritystasoista kustannusten nousua kuvaavat tiedot eivät ole sensitiivisiä ainakaan siten, että tietojen vaihtaminen olisi tarkoitukseen perustuva kilpailunrajoitus.

JM:n viittaama korotuspaine ei ole ollut luotettava arvio Realian todellisista hinnankorotuksista. Korotuspaineella ei ole todellista yhteyttä hinnoitteluun eikä se tarkoita tulevaa hinnankorotusaikomusta. Lisäksi JM on tuonut esiin sen mahdollisuuden, ettei Realiassa tehdä korotuksia. JM ei ole kertonut tulevia tavoitteita hinnankorotuksista.

JM:n yleisen tason historialliset hintatiedot ja epämääräinen korotuspainetieto eivät ole poistaneet kilpailijoiden väliltä epävarmuutta siten, että esittämistä voisi luonnehtia tarkoitukseen perustuvaksi kilpailunrajoitukseksi. Tämä pätee OPKK Kainuun OH:n ja IISOY:n IS:n samassa keskustelussa esittämiin omia yhtiöitään koskeviin tietoihin.

Myöskään liiton toimitusjohtajan näissä keskusteluissa esittämiä näkemyksiä ei voi pitää kilpailusääntöjen vastaisina tai ainakaan tarkoitukseen perustuvana kilpailunrajoituksena. Joka tapauksessa tältä osin on kyse liiton menettelystä.

Virasto on väittänyt, että vastaajat olisivat sopineet vievänsä kaikki kasvaneesta työmäärästä syntyneet kustannukset suoraan eteenpäin asiakashintoihin.

Väitteen tueksi viitattu näyttö liittyy vain rakentamisen ilmoitusvelvollisuutta koskevaan keskusteluun, joka on ollut yleisluontoista.

Yhtiöiden väliset epäsäännölliset keskustelut työmäärien ja kustannusten noususta ja niistä seuraavasta hinnankorotuspaineesta eivät ole antaneet keskusteluun osallistuneelle tietoa, joka olisi helpottanut kilpailijoiden hintapolitiikan ennustamista tai jota osapuolilla ei olisi jo entuudestaan ollut.

Vaikka korotuspaineesta olisi vallinnut väitetty yhteisymmärrys, yhtiöille olisi jäänyt epäselväksi, mitä veloituksia korotetaan ja kuinka paljon sekä millaisia palveluita kilpailija mahdollisesti tuo markkinoille ja millä hinnoilla. Korotuspaineeseen voi reagoida tai jättää reagoimatta niin usealla eri tavalla, ettei edes sitä koskeva yhteisymmärrys vähentäisi kilpailua.

JM:n ja liiton toimitusjohtajan välinen sähköpostikeskustelu 19.8.2016 on ollut liiton luottamushenkilön ja toimihenkilön välistä yleistä hinta- ja kustannuskehitystä koskeva keskustelu, jonka aiheena on ollut toimialajärjestölle hyväksyttävä tiedottaminen.

Liitossa syksyllä 2016 käyty keskustelu asunto-osakeyhtiöiden hallintokulujen noususta on ollut toimialajärjestölle hyväksyttävä edunvalvontareaktio. Seuraamusmaksuesityksen perusteella ei ole selvää, onko virasto pitänyt kilpailusääntöjen vastaisena sitä, että JM on myöhemmin samana syksynä toimittanut liitolle Realian asiakkaisiin liittyviä tietoja hallintokuluselvitystä varten. Virasto ei ole väittänyt, että tiedot olisi myöhemmin julkaistu muodossa, josta voisi tehdä kilpailijoiden välistä epävarmuutta vähentäviä päätelmiä. Realia on joka tapauksessa toimittanut tiedot toimialajärjestölle hyväksyttävään edunvalvonnalliseen tarkoitukseen, eikä ole vastuussa, mikäli niitä olisi käytetty tästä poikkeavasti.

Lisäksi virasto on väittänyt, että JM olisi eräiden muiden yhtiöiden ja liiton edustajien kanssa ilmaissut yhteisymmärryksensä siitä, että toimijoiden ei pidä kilpailla hinnalla ja että niiden toimintaa pitäisi yhdenmukaistaa rajoittamalla hintakilpailua. Virasto on viitannut tältä osin työvaliokunnan sähköpostikeskusteluun 17.2.2016, jossa liiton toimitusjohtaja on nostanut yhdeksi keskusteluteemaksi tapaamiseen Kiinteistöliiton kanssa kilpailutukset. Tavoite on luonteeltaan edunvalvonnallinen, eikä sillä ole pyritty rajoittamaan hintakilpailua. Ainakaan kyse ei ole tarkoitukseen perustuvasta kilpailunrajoituksesta.

3.4 *Keskustelu jo päätetyistä ja epätäsmällisistä korotustavoitteista*

JM:n ja ST:n WhatsApp-keskustelu 26.9.2016 on ollut yksittäinen harkitsematon tapahtuma, joka ei ole tarkoitukseen perustuva kilpailunrajoitus.

Vaihdetut tiedot ovat koskeneet jo päätettyjä hinnankorotuksia. Realian asiakkailleen ilmoittamat ja toteuttamat hinnankorotukset ovat vaihdelleet asiakkaittain ja alueittain. Luvuista ei voi päätellä, mitä markkinaa ne koskevat. Lopullisten hinnankorotusten suuruudesta on saatettu neuvotella asiakkaiden kanssa korotusilmoitusten toimittamisen jälkeen. Realian toteutuneet

hinnankorotukset ovat poikenneet merkittävästi viestissä annetuista tiedoista, ja niissä on ollut paikallisia ja asiakaskohtaisia eroja.

3.5 *Erillisveloitettavat palvelut*

Erillisveloitettavia palveluja koskevissa keskusteluissa ei ole ollut kyse tarkoitukseen perustuvasta kilpailunrajoituksesta.

Palveluiden erikoistumista on pidetty liitossa toimialan ja asiakkaiden kannalta myönteisenä asiana. Liiton tarkoituksena ei ole ollut yhdenmukaistaa hinnoittelua eikä yhtiöillä ole ollut sopimusta tai yhdenmukaistettua menettelytapaa erillisveloitettavien palveluiden osuuden lisäämisestä. Päinvastoin Ovenia päätti tuotteistaa kiinteähintaisen palvelupaketin. Erillisveloitettavien palveluiden osuus liikevaihdosta on pysynyt tasaisena Realiassa. Siltä osin kuin Realiassa on lisätty erillisveloitettavia palveluita, palveluvalikoiman laajentuminen on johtunut lainsäädännön uusista velvoitteista.

Vaikka Realian tai Ovenian katsottaisiin muodollisesti hyväksyneen liiton strategian, strategiassa käytetyt ilmaisut eivät ole kilpailusääntöjen vastaisia.

Erillisveloitettavien palveluiden hinnoittelutapaa tai hintatasoa ei ole viraston mainitsemisissa asiakirjoissa käsitelty liiton sisäistä sähköpostia 3.6.2014 ja liiton hallitustapaamisen 12.6.2014 valmisteluaineistoa lukuun ottamatta. Vaikka erillisveloitettaviin palveluihin olisi liittynyt väitetty yhteisymmärrys, sitä ei voitaisi arvioida hintojen vahvistamisena. Erillisveloitettavien palveluiden painottamiselle on muu uskottava selitys.

Tarkoitukseen perustuvia kilpailunrajoituksia eivät ole maininnat siitä, että kiinteää veloitusta on vaikea nostaa ja että uusien palveluiden lisämyynti antaa mahdollisuuden liikevaihdon lisäämiseen ja kannattavuuden parantamiseen. Alan kannattavuus ei aiheena osoita kilpailunrajoitusta.

Joulutoivotuksista vuonna 2015 käynnistynyt keskustelu liiton hallituksen työvaliokunnan ja Ovenian MT:n kesken ei ole ollut kilpailua rajoittava. Virasto on perusteettomasti väittänyt, että vastaajat olisivat ilmaisseet yhteisen tahtotilansa laskuttaa kaikesta tehdystä työstä.

Virasto on laiminlyönyt erillisveloitettavien palveluiden lisäämistä koskevien tavoitteiden ja keskustelujen asiakashyötyä ja kilpailua lisäävien näkökohtien huomioon ottamisen. Erillisveloitettavia palveluita koskevat keskustelut ja kirjaukset muodostuvat merkittävältä osin isännöintimarkkinoiden tulevaa kehitystä koskevasta pohdinnasta, jota ei voida tulkita erillisveloitettavia palveluita koskevaksi yhteisymmärrykseksi. Erillisveloitettavia palveluita koskevalla viestinnällä on haluttu kannustaa alan yrityksiä uusien asiakkaita hyödyttävien tuotteiden kehittämiseen.

Realia on soveltanut väitetyn rikkomusjakson loppuun asti ja soveltaa edelleen vuosina 2010–2011 laadittua isännöintitehtävälueteloa, johon sisältyy Realian käyttämä jako kuukausiveloitukseen sisältyviin ja erillisveloitettaviin

palveluihin. Realia ei ole voinut noudattaa väitettyä vuosina 2014–2017 syntynyttä yhteisymmärrystä.

Vaikka vastaajat olisivat väitetysti sopineet vastaavansa lisääntyvään työmäärään ja asiakkaiden mahdollisiin uusiin velvollisuuksiin lisäämällä erillisveloitettavien palveluiden osuutta yhtiöiden liikevaihdosta, kyse ei olisi hintojen vahvistamisesta. Virasto ei ole perustellut, miksi erillisveloitettavia palveluita koskevissa keskusteluissa olisi kyse hintojen vahvistamisesta tai muustakaan tarkoitukseen perustuvasta kilpailunrajoituksesta.

Osapuolet eivät ole erillisveloitettavissa palveluissa muodostaneet yhteisymmärrystä mistään tekijästä, jolla olisi vaikutusta osapuolten väliseen hintakilpailuun erillisveloitettavissa palveluissa tai kuukausiveloituksissa.

Virasto ei ole esittänyt vankkaa ja luotettavaa kokemuserustaa tai arvioinut edellytettyjä seikkoja erillisveloitettavia palveluita koskevasta hypoteettisesta yhteisymmärryksestä. Seuraamusmaksuesitys tulee jo tällä perusteella hylätä siltä osin kuin virasto on perustanut seuraamusmaksuesityksensä erillisveloitettavia palveluita koskevaan yhteisymmärrykseen.

Isännöintimarkkinoiden ja niillä tarjottavien palveluiden ominaispiirteet kertovat, että yhtiöiden yhteisymmärryksellä erillisveloitettavien palveluiden tarjoamisesta ei olisi ollut haittaa kilpailulle. Erillisveloitettavien palveluiden tarjonnan määrän kasvulla olisi lisäksi ollut ilmeisiä ja merkittäviä hyötyjä isännöintiyriyten asiakkaille. Lisäksi erillisveloitettavat palvelut eivät automaattisesti takaa isännöintiyriyksille lisätuloja.

3.6 *Rakentamisen ilmoitusvelvollisuuteen liittyvät keskustelut*

Jos rakentamisen ilmoitusvelvollisuus sidottaisiin osaksi kuukausiveloitusta, siitä joutuisivat maksamaan kaikki isännöintiyriyten asiakkaat riippumatta siitä, hankkivatko ne rakentamispalveluita ja hoitaako niiden käyttämä isännöintiyritys näihin palveluihin liittyvän tiedonantovelvoitteen. Rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden sitominen osaksi kuukausiveloitusta estäisi muiden palveluntarjoajien kuin isännöintitoimistojen pääsyn palvelemaan asunto-osakeyhtiöasiakkaita. Palveluiden ja hinnoittelun läpinäkyvyys auttavat asiakasta ymmärtämään, mistä isännöintipalvelu muodostuu. Kiinteistöliitto on isännöintitehtäväluettelossaan sisällyttänyt ilmoitusvelvollisuuden erillisveloitettaviin palveluihin.

Realia ei ole pyrkinyt rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden osalta yhdenmukaistamaan toimialalla toimivien elinkeinonharjoittajien käyttäytymistä liiton välityksellä. Väite perustuu Realia Isännöinti Oy:n johtoryhmän 22.4.2014 kokouspöytäkirjasta tehtyihin virheellisiin johtopäätöksiin.

Liiton tiedote 19.6.2014 ei osoita kilpailusääntöjen vastaista menettelyä tai Realian osallisuutta. Tiedote ei poista epävarmuutta kilpailijoiden väliltä. Realia Isännöinti Oy:n liiketoimintajohtajan sitaatti tai tiedotteesta Realian ja liiton välillä käyty keskustelu ei osoita kilpailunvastaista tarkoitusta.

4 *Väitetyllä rikkomuksella ei haitallisia vaikutuksia*

Virasto ei ole osoittanut menettelyn kilpailua rajoittavaa tarkoitusta eikä ole yrittänyt osoittaa, että menettelyllä olisi ollut haitallisia vaikutuksia. Väitetyllä rikkomuksella ei ole ollut haitallisia vaikutuksia asiakkaille, eivätkä Realia tai Ovenia ole hyötynneet siitä. Väitetty rikkomus ei ole johtanut hinnoittelun yhdenmukaistumiseen tai hintojen nousemiseen yli kilpailullisen tason.

Markkinoiden erityispiirteiden perusteella väitetyllä rikkomuksella ei ole voinut olla vaikutuksia markkinoihin eikä se siten ole voinut olla vahingollinen yhteiskunnalle. Näyttö osoittaa, että isännöinnin kuukausiveloituksen hinnankorotukset olivat vähäisiä eikä erillisveloitettavien palveluiden osuus noussut.

Realian väitettynä rikkomusaikana tekemät vuosittaiset hinnankorotukset ovat olleet suuruudeltaan tavanomaisia. Hintojen nousu on seurannut yleistä kustannustason nousua. Ovenian väitettynä rikkomusaikana tekemät hinnankorotukset ovat olleet vähäisiä. Ovenia tuotteisti kiinteähintaisen palvelupaketin, minkä vuoksi Oveniassa ei tehty vuosina 2015–2016 hinnankorotuksia palvelupakettiasiakkaille. Isännöintialalla tehdyt korotukset ovat olleet keskimäärin vähäisiä. Erillisveloitettavien palveluiden osuus on pysynyt toimialan kokonaisliikevaihdossa ja Realian liikevaihdossa pitkälti samalla tasolla väitettynä rikkomusaikana.

Viraston väittämä yksittäisten liiton työntekijöiden ja luottamushenkilöiden hajanaista ja satunnaista toimintaa koskeva rikkomus ei ole voinut vaikuttaa hinnoittelupäätöksiin, jotka tehdään paikallisesti ja asiakaskohtaisesti.

5 *Realian ja Ovenian osallisuus väitettyyn rikkomukseen*

Realian ja Ovenian väitetty osallisuus rikkomukseen on perustunut pääosin liiton työntekijöiden laatimien asiakirjojen ja viestien passiiviseen vastaanottamiseen tai tällaisten asiakirjojen muodolliseen hyväksymiseen liiton hallituksessa. Menettelyissä on ollut kyse toimialajärjestön menettelystä.

Muilta osin Realian väitetty osallisuus on ollut vähäistä ja hajanaista.

Ovenian MT:n rooli menettelyissä on ollut passiivinen joulukuuhun 2015 asti ja edelleen tammikuusta 2016 lokakuuhun 2016. MT:n työvelvoite Ovenialla on päättynyt lokakuussa 2016 ja jäsenyys liiton hallituksessa joulukuussa 2016. Vaikka asiassa katsottaisiin joltakin osin olleen kyse kielletystä kilpailunrajoituksesta, Ovenia ei ole osallistunut siihen vuonna 2017.

Realian ja Ovenian osallistuminen ei ole luonut keskinäisen varmuuden ilmapiiriä, sisältänyt yhteiseen päämäärään myötävaikuttamista tai johtanut tietoisuuteen muiden vastaajien väitetystä kilpailunvastaisesta käyttäytymisestä.

Vaikka viraston väitteet hyväksyttäisiin sellaisinaan, Realian rooli menettelyissä on joka tapauksessa ollut passiivinen ennen joulukuuta 2015 ja syyskuun 2016 jälkeen eikä Ovenialla ole juuri ollut roolia.

TK toimi kiinteistöjohtamis- ja toimitilapalveluita tarjoavassa Realia Management Oy:ssä. Näiden palveluiden luonne ja hinnoittelu poikkeavat asunto-osakeyhtiöiden isännöintipalveluista. TK ei osallistunut Realia Isännöinti Oy:n hinnoista tai muistakaan asioista päättämiseen. TK:n väitetyllä osallisuudella kilpailunrajoitukseen liiton puitteissa ei ole ollut yhteyttä Realia Isännöinti Oy:n toimintaan. TK ei edustanut liiton hallituksessa Realia Management Oy:tä, vaan hänet oli valittu liiton hallitukseen Pohjois-Savon Ammatti-Isännöitsijät ry:n ehdokkaana.

5.1 Vuosi 2014

Liiton hallituksen kokouksen 18.3.2014 pöytäkirjan maininta ei ole kilpailusääntöjen vastainen.

Realia Isännöinti Oy:n johtoryhmän kokouksen 22.4.2014 pöytäkirjassa mainitulla keskustelulla on todennäköisimmin tarkoitettu yhteistä näkemystä rakentamisen tiedonantovelvollisuuden teknisestä toteutustavasta, jossa Verohallinnon sähköiset rajapintaratkaisut on koettu epäselviksi. Joka tapauksessa keskustelulle kaavailtu tarkempi sisältö on jäänyt avoimeksi, eikä siitä voi päätellä Realian menettelleen kilpailusääntöjen vastaisesti.

Liiton hallituksen kokouspöytäkirjan liitteinä olleet työseminaarin 7.–9.5.2014 ryhmätyökoontien maininnat eivät ole kilpailusääntöjen vastaisia. Uusien palveluiden tuotteistamista koskeva keskustelu ei ole ainakaan tarkoitukseen perustuva kilpailunrajoitus. Koonneista ei ilmene, ovatko Realian edustajat osallistuneet ryhmätöihin.

Pöytäkirjan maininta siitä, että Kotitalo-lehteä lukevan asiakkaan hallitus uskaltaa maksaa asiantuntijapalveluista isännöinnille ja ulkoisille tahoille, on epämääräinen mainoslause eikä toimialajärjestölle kielletty. Realia ei ole syylistynyt kilpailunrajoitukseen sillä perusteella, että TK ja JM ovat olleet kuulemassa liiton työntekijän esitystä kokouksessa. Liiton hallituksen esitykset lehden tulevien artikkeleiden teemoiksi eivät ole kilpailusääntöjen vastaisia.

Liiton työntekijän sähköpostitse 4.6.2014 liiton sisällä lähettämiin työryhmäpalaverin 3.6.2014 muistiinpanoihin tehdyn kirjauksen ”aluksi viedään tuntihinnalla, jotta nähdään, mitä tämä oikeasti maksaa” asiayhteys ja keskustelun todellinen sisältö on jäänyt epäselväksi. Seuraamusmaksuesityksen perusteella tällainen laskutustapa ei ole ollut esillä liiton viestinnässä tai jäsenten keskenään liiton puitteissa käymässä viestinnässä. Myöskään Realia ei ole käyttänyt tuntiveloitusta tiedonantovelvollisuuden hoitamisessa. Keskustelu ei muistiinpanojen perusteella ole ollut kilpailusääntöjen vastainen eikä ainakaan tarkoitukseen perustuva kilpailunrajoitus. Realia ei ole syylistynyt kilpailunrajoitukseen sillä perusteella, että Realia Isännöinti Oy:n myyntijohtaja on osallistunut työryhmäpalaveriin.

Sähköpostiviestiin 12.6.2014 sisältyneet rakentamisen tiedonantovelvollisuutta koskevat toimintasuositus- ja tiedoteluonnos eivät ole kilpailusääntöjen vastaisia. Samana päivänä pidetystä hallitustapaamisesta laadittujen muistiinpanojen mukaan tapaamisessa on käsitelty viestintäkysymyksiä ja

isännöintiyritysten vaikeuksia kertoa asiakkaille tekemänsä työn laajuudesta. Keskustelu ei ole kilpailusääntöjen vastainen. Realia Isännöinti Oy:n liiketoimintajohtajan liiton ja Realian välisissä sähköpostiviesteissä 13.–18.6.2014 esittämä kommentti ei ole mainitun tiedotteen valossa kilpailuoikeudellisesti merkityksellinen.

Isännöinti-lehden 28.8.2014 artikkelin maininta siitä, että Realiassa rakentamisen tiedonantovelvollisuuteen on varauduttu erillisellä palvelulla, ei ole kilpailuoikeudellisesti ongelmallinen.

Liiton hallituksen kokouksen 3.9.2014 pöytäkirjan mukaan liiton työntekijä on jakanut hallitukselle raportin rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden viestinnästä. Raportin toteamukset ovat ylätasoisia eikä niitä voida pitää virheellisinä. Virasto ei ole esittänyt näyttöä siitä, että velvollisuuden hoitaminen olisi kuulunut vanhojen isännöintisopimusten piiriin. Realia ei ole syyllistynyt kilpailunrajoitukseen sillä perusteella, että TK:lle ja JM:lle on kokouksessa jaettu mainittu raportti.

Lisäksi kokouksessa on pöytäkirjan mukaan keskusteltu Isännöinnin ammattilaiset 2014 -tutkimuksen keskeisistä havainnoista ja isännöintialan palkkakehityksestä. Virasto ei ole esittänyt näyttöä keskustelun tarkemmasta sisällöstä eikä keskustelua voida pitää kilpailuoikeudellisesti ongelmallisena. Liiton toimitusjohtaja on sähköpostiviestin perusteella toimittanut hallitukselle tiedoksi liiton laatiman tiedotteen. Yleisluontoinen tiedote ei ole kilpailuoikeudellisesti kielletty eikä ainakaan tarkoitukseen perustuva kilpailunrajoitus. Realia ei ole syyllistynyt kilpailunrajoitukseen sillä perusteella, että tiedote on lähetetty TK:lle ja JM:lle.

Liiton hallituksen kokouksessa 22.10.2014 liiton työntekijä on esitellyt liiton viestinnän strategian. Esityksessä liiton tavoitteeksi mainittu toteamus siitä, että taloyhtiöt ostavat lisää isännöintipalveluita paremmalla hinnalla, ei ole kilpailusääntöjen vastainen. Realia ja Ovenia eivät ole syyllistyneet kilpailunrajoitukseen sillä perusteella, että TK, JM ja MT ovat olleet kuulemassa esitystä.

Liiton tiedoteluonnos on toimitettu hallitukselle kommentoitavaksi ja siitä on käyty sähköpostiviestinvaihtoa 28.11.–1.12.2014. Viittaukset hintojen korotuspaineeseen ovat epämääräisiä eivätkä tulkittavissa hintasuosituksiksi. Realia ei ole syyllistynyt kilpailunrajoitukseen sillä perusteella, että eräät sen työntekijät ovat vastaanottaneet tiedotteen tai esittäneet siihen muokausehdotuksen, eikä Ovenia sillä perusteella, että luonnos on lähetetty MT:lle. Liiton 9.12.2014 tiedotteessa on kyse toimialajärjestön menettelystä. Realia ei ole syyllistynyt kilpailunrajoitukseen sillä perusteella, että TK ja JM ovat olleet liiton hallituksen kokouksessa 10.12.2014, jossa on päätetty strategiaprosessin käynnistämisestä, eikä Ovenia sillä perusteella, että MT on lähettänyt tiedotteen Oveniassa eteenpäin.

5.2 Vuosi 2015

Liiton hallituksen sähköpostikeskustelussa 20.–30.4.2015 liiton toimitusjohtaja on välittänyt muistiinpanot työseminaarissa käydystä keskustelusta. Ilmaisut ovat yleistasoisia eivätkä kilpailusääntöjen vastaisia. Realia ei ole syyllistynyt kilpailunrajoitukseen sillä perusteella, että TK ja JM ovat osallistuneet seminaariin ja heille on lähetetty viestejä. Ovenia ei ole syyllistynyt kilpailunrajoitukseen sillä perusteella, että viestit on lähetetty MT:lle, joka ei ole osallistunut keskusteluun eikä seminaariin.

Realia ja Ovenia eivät ole syyllistyneet kilpailunrajoitukseen sillä perusteella, että TK, JM ja MT ovat olleet 12.5.2015 liiton hallituksen kokouksessa, jossa on päätetty strategian hyväksymisestä. Strategian ilmaisut ovat yleistasoisia eivätkä kilpailusääntöjen vastaisia.

Realia ja Ovenia eivät ole syyllistyneet kilpailunrajoitukseen, vaikka liiton hallituksen WhatsApp-viestit 25.6.2015 olisi lähetetty TK:lle, JM:lle ja MT:lle.

Toimialajärjestön yleinen tiedottaminen hinnankorotuspaineista ei ole kilpailusääntöjen vastaista. Realia ja Ovenia eivät ole syyllistyneet kilpailunrajoitukseen sillä perusteella, että TK, JM ja MT ovat olleet kuulemassa liiton toimitusjohtajan katsausta liiton hallituksen kokouksessa 1.9.2015. Liiton 15.9.2015 tiedotetta ei ole toimitettu Realialle kommentoitavaksi eikä Realia ole hyväksynyt sen sisältöä.

Liiton hallitukselle on toimitettu sähköpostitse 25.9.2015 kommentoitavaksi Kotitalo-lehden vedokset. Yleisluontoinen maininta isännöinnin hintojen nousupaineista ei ole kilpailusääntöjen vastainen. Realia ja Ovenia eivät ole syyllistyneet kilpailunrajoitukseen sillä perusteella, että TK:lle, JM:lle ja MT:lle on lähetetty kommentoitavaksi vedokset julkaisusta, jonka yhdellä sivulla on viraston kiellettyä pitämä maininta.

Liiton hallituksen kokouksen 27.10.2015 keskustelu liiton strategiatavoitteiden mittareista ei ole kilpailusääntöjen vastainen. Realia ja Ovenia eivät ole syyllistyneet kilpailunrajoitukseen sillä perusteella, että JM ja MT ovat mahdollisesti osallistuneet keskusteluun.

Realia ja Ovenia eivät ole syyllistyneet kilpailunrajoitukseen sillä perusteella, että JM ja MT ovat olleet liiton hallituksen kokouksessa 17.12.2015, jossa on hyväksytty muun kuin kiinteän kuukausiveloituksen osuus isännöinnin liikevaihdosta strategiatavoitteiden mittariksi. Mittari ei ole kilpailusääntöjen vastainen eikä ainakaan tarkoitukseen perustuva kilpailunrajoitus.

Edellä mainitun kokouksen pöytäkirjassa ei ole mainintaa väitetystä tiedoteluonnoksen käsittelystä. Tiedoteluonnos on yleistasoinen eikä kilpailusääntöjen vastainen. Realia ja Ovenia eivät ole syyllistyneet kilpailunrajoitukseen sillä perusteella, että JM ja MT ovat mahdollisesti osallistuneet tiedotteen käsittelyyn. Liiton tiedote on jaettu Ovenian sisällä sähköpostitse 18.12.2015. Tiedote ja Oveniassa siitä käyty keskustelu eivät ole kilpailusääntöjen vastaisia.

Ovenian myyntitaktiikkaan liittyvissä sähköpostikeskusteluissa 17.12.2015 ja 8.1.2016 ei ole kilpailuoikeudellisesti kiellettyjä piirteitä.

MT:n liiton toimitusjohtajalle ja luottamushenkilöjohdolle esittämistä joulutoivotuksista virinnyt sähköpostikeskustelu 21.–23.12.2015 ei ole kilpailua rajoittava eikä ainakaan tarkoitukseen perustuva kilpailunrajoitus. Realia ja Ovenia eivät ole syyllistyneet kilpailunrajoitukseen sillä perusteella, että JM ja MT ovat osallistuneet keskusteluun.

5.3 Vuosi 2016

Ovenian ja sen markkinointiyrityksen välinen sähköpostikeskustelu 8.1.2016 ei ole kilpailuoikeudellisesti kielletty.

Realia ja Ovenia eivät ole syyllistyneet kilpailunrajoitukseen sillä perusteella, että liiton hallitukselle on lähetetty 27.1.2016 kommentoitavaksi vedokset Kotitalo-lehdestä. Yleisluontoiset maininnat työmäärään perustuvan laskutuksen painottamisesta eivät ole kilpailusääntöjen vastaisia.

Liiton hallituksen työvaliokunnan sähköpostikeskustelussa 17.2.2016 liiton toimitusjohtaja on nostanut yhdeksi keskusteluteemaksi tapaamiseen Kiinteistöliiton kanssa kilpailutukset. Tavoite on edunvalvonnallinen, eikä kyse ole ainakaan tarkoitukseen perustuvasta kilpailunrajoituksesta. Realia ei ole syyllistynyt kilpailunrajoitukseen JM:n toteamusten perusteella.

Ovenian ja viestintätoimiston väliset sähköpostikeskustelut 24.2.–4.3 ja 14.3.2016 Ovenian tiedoteluonnoksesta eivät sisällä kilpailuoikeudellisesti kiellettyä.

JM:n sähköpostiviesti 19.8.2016 ei ole sisältänyt täsmällistä ehdotusta hinnankorotuspainetta koskevaksi maininnaksi. JM:n viittaus edellisvuoden ajatukseen tarkoittanee, että liiton tulisi jatkossakin viestiä kustannusten tai työmäärien kasvusta. Keskustelua ei ole käyty kilpailijoiden välillä, eikä se ole kilpailusääntöjen vastainen.

Liiton hallitus on kokouksessaan 30.8.2016 hyväksynyt osana vuoden 2017 toimintasuunnitelmaa strategian mukaisen tavoitteen edistää palveluiden erikoistumista, johon kuuluu aiemmin hyväksytty liiton strategiamittari muun kuin kiinteän kuukausiveloituksen osuus isännöinnin liikevaihdosta. Yleinen kirjaus tai toimialan palveluvalikoiman laajuuteen liittyvä mittari ei ole kilpailusääntöjen vastainen eikä ainakaan tarkoitukseen perustuva kilpailunrajoitus. Realia ja Ovenia eivät ole syyllistyneet kilpailunrajoitukseen sillä perusteella, että JM ja MT ovat olleet kokouksessa, jossa on hyväksytty liiton tavoite ja mittari.

Liiton hallituksen työvaliokunnan sähköpostikeskustelussa 8.–9.9.2016 on pyritty etsimään syitä asunto-osakeyhtiöiden hallintokulujen nousuun. Kyse on toimialajärjestön edunvalvonnallisesta reaktiosta tilanteeseen, jossa toimialaa on mediassa kritisoitu.

Keskustelussa esitettyjen yhdisteltyjen tai yksittäisiä esimerkkitapauksia koskevien historiallisten kustannus- tai hintatietojen vaihtaminen ei ole kiellettyä. Samoin yritystasosta kustannusten nousua kuvaavat tiedot eivät ole sensitiivisiä ainakaan siten, että tietojen vaihtaminen olisi tarkoitukseen perustuva kilpailunrajoitus. Kustannustiedoilla ei ole todellista yhteyttä hinnoitteluun. JM:n viittaama korotuspaine ei ole ollut arvio Realian todellisista hinnankorotuksista eikä lähellä niitä. JM ei ole kertonut tulevia tavoitteita hinnankorotuksista. Käydyssä keskustelussa ei ole kilpailuoikeudellisesti kiellettyjä piirteitä.

Liiton toimitusjohtaja on lähettänyt liiton johtoryhmälle ja hallituksen työvaliokunnalle sähköpostitse 13.9.2016 ajatuksia hallintokuluasian selvittämiseksi. Kyse on toimialajärjestön edunvalvonnallisesta reaktiosta tilanteeseen.

Liiton toimitusjohtajan 8.–9.9.2016 ja 13.9.2016 esittämät näkemykset eivät ole kilpailusääntöjen vastaisia tai ainakaan tarkoitukseen perustuva kilpailunrajoitus. Kyse on liiton menettelystä, josta työvaliokunnan jäsenet eivät ole tulleet osallisiksi viestin vastaanottamisella tai viestiin vastaamalla.

Liittokokoukselle on 14.9.2016 esitelty hallituksen hyväksymä toimintasuunnitelma. Realia ja Ovenia eivät ole syyllistyneet kilpailunrajoitukseen sillä perusteella, että JM ja MT ovat olleet hyväksymässä toimintasuunnitelmaa.

Liittokokouksessa esitellyissä Talousbarometri 2016-tutkimuksen tuloksissa on kyse historiallisista yhdistellyistä tilastoista, joiden esittäminen ei ole kiellettyä. Kyse on liiton itsenäisestä menettelystä, johon Realia ei ole tullut osalliseksi sillä perusteella, että JM on pyytänyt liiton työntekijältä kopioita esityksistä.

Liiton toimitusjohtaja on lähettänyt hallitukselle 23.9.2016 pyynnön toimittaa aineistoa sen selvittämiseksi, miksi asunto-osakeyhtiöiden hallintokulut ovat tilastollisesti kohonneet. Kyse on reaktiosta tilanteeseen, jossa toimialaa on mediassa arvosteltu. Hanke on kilpailuoikeudellisesti hyväksyttävää edunvalvontatyötä. Toimitusjohtajan näkemykset eivät ole ainakaan tarkoitukseen perustuva kilpailunrajoitus. Niissä on joka tapauksessa kyse liiton menettelystä. Realia ja Ovenia eivät ole syyllistyneet kilpailunrajoitukseen sillä perusteella, että JM ja MT ovat vastaanottaneet pyynnön ja toimittaneet liitolle aineistoa kuluselvitystä varten.

JM:n ja ST:n WhatsApp-keskustelua 26.9.2016 tulee arvioida korkeintaan jälkikäteisenä hinnoitteluun liittyvien yksilöimättömien tietojen vaihtamisena, joka ei ole tarkoitukseen perustuva kilpailunrajoitus. JM:n ja ST:n WhatsApp-keskustelulla ei ole ollut merkitystä Realian ja Kiinteistötahtolan hinnoittelulle huomioiden keskustelun ajankohta ja hinnoittelun alue- ja asiakaskohtaisuus. Virasto ei ole osoittanut, että vaihdetun tiedon ja osapuolten tosiasiallisen hinnoittelun välillä olisi riittävä syy-yhteys.

MT on sähköpostitse 19.10.2016 lähettänyt Ovenian sisällä luonnoksen asiakaskirjeeksi, jossa on esitetty seuraavan vuoden hinnankorotuksen perustelut. Ovenia ei ole syyllistynyt kilpailunrajoitukseen sillä perusteella, että

MT on luonnoksessa viitannut liiton selvitykseen. Virasto ei ole kiistänyt selvityksen tulosten oikeellisuutta.

Liitto on lähettänyt sähköpostitse 13.12.2016 isännöintiyritysten edustajille kommentoitavaksi tiedoteluonnoksen. Tiedote on yleistasoinen eikä kilpailuoikeudellisesti kielletty. Ovenia ei ole syyllistynyt kilpailunrajoitukseen sillä perusteella, että sen edustaja on vastaanottanut luonnoksen.

Liiton hallituksen kokouksessa 15.12.2016 on esitelty liiton viestinnän TOP-linjaukset. Abstraktit ilmaiset eivät ole kilpailusääntöjen vastaisia, saati tarkoitukseen perustuvia kilpailunrajoituksia. Joka tapauksessa kyse on liiton työntekijöiden laatimista linjauksista. Virasto on väittänyt, että myös tässä kokouksessa olisi käsitelty edellä mainittua tiedotetta. Kokouspöytäkirja ei kuitenkaan sisällä mainintoja tästä. Lisäksi tiedote julkaistiin jo ennen kokousta.

5.4 Vuosi 2017

Liiton hallituksen kokouksessa 1.2.2017 esitelty raportti ei ole kilpailuoikeudellisesti kielletty. Realia ei ole syyllistynyt kilpailunrajoitukseen sillä perusteella, että JM on ollut kuulemassa esittelyä.

6 Väitetty yksi yhtenäinen rikkomus

Menettely ei ole muodostanut yhtä yhtenäistä rikkomusta. Virasto ei ole osoittanut, että seuraamusmaksuesityksen kohteilla olisi ollut yksi kilpailua rajoittava tavoite. Virasto on seuraamusmaksuesityksessään itsekin jakanut väittämänsä menettelyn kahteen eri kokonaisuuteen.

Kilpailunvastaisiksi väitetyissä liiton hallituksen kokouksissa on ollut läsnä myös edustajia sellaisista isännöintiyrityksistä, joiden virasto ei ole katsonut tulleen osallisiksi väitettyyn kokonaissuunnitelmaan.

Väitetyn kokonaissuunnitelman olemassaoloa ei osoita väitetyn kilpailunvastaisen yhteydenpidon säännönmukaisuus ja laajuus.

Palveluiden erikoistuminen ei osoita kilpailunrajoitusta eikä väitettyä hintojen vahvistamista koskevaa laajempaa kokonaissuunnitelmaa.

Kokonaissuunnitelmaa ei ole toteutettu liiton antamalla suosituksilla. Liiton viestinnässä ei ole kyse kielletyistä suosituksista, viestintä on ollut liiton työntekijöiden toteuttamaa, eikä viestintä ole ollut säännönmukaista niin, että sen voisi katsoa osoittavan kokonaissuunnitelmaa.

Yksittäisiä yhteydenottoja ja tapahtumia koskeva viestinvaihto ei ole liittynyt muihin seuraamusmaksuesityksessä kuvattuihin tapahtumiin. Yksittäisen liiton jäsenyrityksen ja liiton väliset kahdenkeskiset yhteydenotot ovat olleet niin epäsäännöllisiä, etteivät ne osoita kokonaissuunnitelmaa.

Viraston viittaamat keskustelut ovat olleet irrallisia, eikä niillä ole ollut identtistä päämäärää tai vaikutuksia. Osallisuus rikkomukseen edellyttää

osallistumista siihen omin toimenpitein. Lukuisissa viraston viittaamissa tilanteissa Realian ja Ovenian ei voitaisi katsoa osallistuneen menettelyyn edes siinä tapauksessa, että niiden katsottaisiin tulleen tietoisiksi kilpailunvastaisen järjestelyn olemassaolosta.

Vaikka markkinaoikeus katsoisi, että kyse olisi ollut yhdestä yhtenäisestä rikkomuksesta, Realia tai Ovenia eivät ole olleet siihen osallisia.

7 Väitetyn rikkomuksen kesto Realian ja Ovenian osalta

Liiton hallituksen kokouksessa 9.5.2014 ei ole sovittu hinnankorotuksista tai hinnoittelun yhdenmukaistamisesta. Realian rikkomuksen ei voisi katsoa alkaneen ainakaan ennen vuodenvaihdetta 2014–2015. Toisaalta virasto on väittänyt Realian aktiivisesti osallistuneen vasta sähköpostiviestinvaihtoon 21.–23.12.2015. Perusteltua olisi, ettei Realian mahdollisen rikkomuksen katsottaisi alkaneen ainakaan ennen mainittua ajankohtaa.

Virasto ei ole syyskuun 2016 jälkeen väittänyt Realian olleen osallinen menettelyssä ennen liiton hallituksen kokousta 1.2.2017. Realia ei ole rikkonut kilpailusääntöjä sillä perusteella, että JM on kuullut toimitusjohtajan raportin kokouksessa.

Realia on osallistunut loppuvuoden 2016 menettelyistä hallintokuluja koskevaan sähköpostikeskusteluun sekä Realian ja Kiinteistötahkolan WhatsApp-keskusteluun. Mainitut menettelyt eivät ole olleet omiaan vaikuttamaan tulevaan hinnoitteluun. Joka tapauksessa teoreettinenkin vaikutus olisi päättynyt ennen viraston väittämää ajankohtaa. Realian osallisuuden ei voisi katsoa jatkuneen pidemmälle kuin syyskuuhun 2016 tai korkeintaan vuoden 2016 loppuun.

Virasto on perustanut väitteensä Ovenian osallisuudesta ja rikkomuksen kestosta lähinnä MT:n rooliin liiton hallituksessa. Ovenia ei ole syyllistynyt rikkomukseen sillä perusteella, että MT on ollut kuulemassa liiton työntekijöiden esityksiä kokouksissa tai vastaanottanut tiedoteluonnoksen. Virasto on väittänyt MT:n osallistuneen aktiivisesti keskusteluun vasta viestinvaihdossa 21.–23.12.2015. Ovenian mahdollisen rikkomuksen ei tule katsoa alkaneen ainakaan ennen mainittua ajankohtaa.

MT on luopunut hallituksen jäsenyydestä vuoden 2016 lopulla. MT:n työskentely Oveniassa on päättynyt lokakuussa 2016, vaikka hänen työsuhteensa on muodollisesti jatkunut tammikuun 2017 loppuun. MT tai varajäsenenä ollut aluejohtaja ei ole ollut paikalla hallituksen kokouksessa 1.2.2017. Näytöstä ei käy ilmi, että viimeksi mainittu olisi osallistunut yhteenkään vedottuun tapaamiseen tai yhteydenpitoon. Väite aluejohtajasta Ovenian vastuuhenkilönä toteuttamassa kokonaissuunnitelmaa tulee sivuuttaa. Ovenian osallisuus olisi päättynyt lokakuussa 2016 tai viimeistään 15.12.2016.

Ovenia on loppuvuoden 2016 menettelyistä osallistunut hallintokuluja koskevaan sähköpostikeskusteluun, minkä lisäksi sen edustajalle on lähetetty kommentoitavaksi tiedoteluonnos ja toiselle edustajalle esitelty liiton viestinnän

tavoitteita. Mainitut menettelyt eivät ole olleet omiaan vaikuttamaan tulevaan hinnoitteluun. Joka tapauksessa teoreettinenkin vaikutus olisi päättynyt ennen viraston väittämää ajankohtaa. Ovenian osallisuuden ei voisi katsoa jatkuneen pidemmälle kuin syksyyn 2016 tai korkeintaan vuoden 2016 loppuun.

Väitetyn rikkomuksen kesto olisi Realian ja Ovenian osalta enimmilläänkin vain noin kaksi vuotta.

8 Seuraamusmaksu

Vaikka Realian ja Ovenian katsottaisiin osallistuneen rikkomukseen, niille ei tulisi määrätä esitetyn suuruista seuraamusmaksua.

Mikäli markkinaoikeus arvioisi jotakin osaa menettelystä tarkoitukseen perustuvana kilpailunrajoituksena, kyse olisi tulkinnanvaraisesta ja lievästä rikkomuksesta.

Virasto ei ole väittänyt kyseessä olevan paljas hintakartelli tai että osapuolet olisivat nimenomaisesti sopineet tietyn suuruista hinnoista tai hinnankorotuksista. Väitetyn kokonaissuunnitelman noudattamista ei ole valvottu eikä menettelyä ole aktiivisesti pyritty salaamaan. Realian ja Ovenian rooli liiton menettelyssä on ollut vähäinen. Menettelyssä on ollut mukana kaksi Realian työntekijää, TK ja JM. TK:n mukanaolo on päättynyt ennen rikkomusjakson puoliväliä ja ollut passiivista. Muiden seuraamusmaksuesityksessä mainittujen Realian työntekijöiden marginaaliselle roolille ei voi antaa merkitystä. Ovenian osalta menettelyssä on ollut mukana yksi työntekijä, MT.

Rikkomusta ei voi katsoa valtakunnalliseksi vain sen vuoksi, että liitto on määritellyt toimintansa valtakunnalliseksi. Kohdeyhtiöiden yhteenlaskettu osuus isännöintipalveluiden myynnistä Suomessa on ollut enimmillään alle kolmasosa.

Viraston viittaamilla keskusteluilla ei ole ollut mahdollisuutta vaikuttaa kilpailuun millään alueella Suomessa. Väitetty rikkomus ei ole ollut maantieteellisesti tai osallistujien kattavuudella mitattuna merkittävä eikä sillä ole ollut kauppavaikutusta. Esitetty seuraamusmaksu on perusteeton ja kohtuuton suhteessa seuraamusmaksuesityksen kohteena olevan liiketoiminnan liikevaihtoon.

Virasto on perusteettomasti esittänyt Realialle ja Ovenialle seuraamusmaksuja kokonaisliikevaihtojen mukaan laskettuna ja sivuuttanut sen, kuinka suuri osuus Realian liikevaihdosta on ollut peräisin väitetyn rikkomuksen kohteena olleilta markkinoilta. Realian toiminnassa asunto-osakeyhtiöiden isännöintipalveluista Suomessa väitetyllä rikkomusjaksolla kertynyttä liikevaihtoa kuvaa tuolloisen Realia Isännöinti Oy:n liikevaihto, joka vuonna 2017 oli 37.161.522 euroa. Ovenian toiminnassa vastaavaa kuvaa Ovenian isännöintiliiketoiminnasta vuonna 2017 kertynyt liikevaihto 9.637.210 euroa tai joka tapauksessa enintään tuolloisen Ovenia Isännöinti Oy:n liikevaihto, joka vuonna 2017 oli 13.919.808 euroa.

Toisaalta Realia Group Oy:lle ei ylipäänsä tulisi määrätä seuraamusmaksua tuolloisen Realia Isännöinti Oy:n menettelystä. Rikkomuksen aikana Realia Isännöinti Oy:n omisti Realia Management Oy, jonka omisti Realia Group Oy. Realia Isännöinti Oy on tehnyt päätöksensä ilman, että Realia Management Oy olisi vaikuttanut tai pyrkinyt vaikuttamaan ratkaisevasti sen päätöksiin. Lisäksi TK ei edustanut liiton hallituksessa työnantajaansa Realia Management Oy:tä, joka ei ollut edes liiton jäsenyritys. TK oli valittu liiton hallitukseen Pohjois-Savon Ammatti-Isännöitsijät ry:n ehdokkaana.

Vaikka seuraamusmaksu määrättäisiin Realian ja entisen Ovenia Group Oy:n kokonaisliikevaihdon perusteella, väitetyn rikkomuksen laajuus olisi vaatimaton eikä sillä voisi perustella esitettyä enimmäismääräistä seuraamusmaksua. Seuraamusmaksun määrä tulisi arvioida kilpailulain mukaisesti eikä pyrkien soveltamaan komission sakkosuuntaviivoja.

Realian ja Ovenian väitettyä osallisuutta ei voi pitää luonteeltaan erityisen moitittavana. Kyse ei ole rikkomuksen uusimisesta. Virasto ei ole väittänyt, että vastaajat olisivat saaneet väitetyllä rikkomuksella hyötyä. Väitettyä rikkomusta ei voi pitää vahingollisena yhteiskunnalle. Virasto on virheellisesti esittänyt, että vastaajat olisivat olleet tietoisia menettelynsä mahdollisesta lainvastaisuudesta.

Väitetyn rikkomuksen kesto aika on liioiteltu, eikä edes väitetty kesto aika antaisi aihetta esitettyyn seuraamusmaksuun.

Se, ettei asianosainen ole saanut hyötyä väitetystä rikkomuksesta eikä aiemmin syyllistynyt kilpailunrajoitukseen tai ettei menettelyllä ole ollut markkinavaikutuksia voidaan ottaa huomioon rikkomuksen moitittavuuden astetta arvioitaessa.

Vaikka virasto on julkisuudessa todennut, ettei se ole selvittänyt esillä olevan asian vaikutuksia, viraston on tullut ymmärtää, että julkisuudessa esitetty yksilöimätön väite 10–30 prosentin hinnannoususta sekoittuu herkästi esillä olevan asian tosiseikkoihin. Virasto vaikuttaa esimerkiksi 10.2.2021 julkaisemassaan tiedotteessa väittävän, että isännöintialan hinnat ovat nousseet toteamalla, että ”Isännöintialalla korkeampien hintojen maksajina ovat viime kädessä taloyhtiöiden asukkaat”, vaikka virasto ei ole tutkinut, saati osoittanut väitetyn kielletyn menettelyn vaikutuksia. Virasto on rikkonut hallintolain 6 §:n periaatteita. Viraston virheellisestä menettelystä on aiheutunut Realialle vahinkoa. Mikäli Realialle määrättäisiin seuraamusmaksu, viraston virheellinen menettely tulisi ottaa huomioon seuraamusmaksun määrää alentavana tekijänä.

REIM Group Oy Ltd:n ja REIM Hämeenlinna Oy:n vastaus

Vaatimukset

REIM Group Oy Ltd ja REIM Hämeenlinna Oy ovat vaatineet, että markkinaoikeus hylkää seuraamusmaksuesityksen ensisijaisesti niiden molempien osalta ja toissijaisesti REIM Hämeenlinna Oy:n osalta ja joka tapauksessa jättää seuraamusmaksun määräämättä niille tai ainakin

kohtuullistaa sitä. Lisäksi REIM Group Oy Ltd ja REIM Hämeenlinna Oy ovat vaatineet, että markkinaoikeus velvoittaa viraston tai Suomen valtion korvaamaan niiden oikeudenkäyntikulut yhteensä 85.758,82 eurolla viivästyskorkoineen.

Perusteet

1 Väitetty kilpailulain vastainen menettely

Virasto ei ole esittänyt näyttöä siitä, että REIM olisi syyllistynyt menettelyihin, joiden tarkoituksena olisi ollut kilpailun merkittävä rajoittaminen, estäminen tai vääristäminen tai joiden seurauksena näin olisi tapahtunut. Asiassa tulee ottaa huomioon syyttömyysolettama.

Osalla vastaajista on toimintaa Suomen lisäksi esimerkiksi Baltian maissa ja Ruotsissa. SEUT 101 artikla tulee sovellettavaksi asiassa.

Kilpailulain 6 §:n mukainen poikkeus on otettava huomioon. REIM on pyrkinyt tehostamaan alan toimintaa ja kehittämään edullisempaa palkkioiden hinnoittelurakennetta yhteiskunnan isännöitsijöille antamien lisävelvoitteiden johdosta. REIMin tarkoituksena ei ole ollut rajoittaa kilpailua. Yritysten itsenäinen päätösvalta ei ole heikentynyt eikä hinnoittelu yhdenmukaistunut. REIMillä ei ole ollut edes oman konserninsa sisällä yhteistä palkkiohinnastoa, vaan tytäryhtiöt ovat saaneet päättää itsenäisesti hinnoittelustaan.

Asiassa ei ole voinut tulla alan yrityksille eikä ainakaan REIMille hyötyä eikä asiakkaille ja kuluttajille vahinkoa. Näyttöä ei ole siitä, että isännöintipalkkioita olisi väitettyjen menettelyiden seurauksena nostettu. REIMin hinnat eivät ole väitettynä rikkomusajana nousseet vuosittain kuin vähän. Kartellia ei ole hintakehityksenkään perusteella ollut tai ainakaan REIM ei ole siihen osallistunut. Virasto on katsonut kyseessä olevan tarkoitukseen perustuva kilpailunrajoitus, mutta viraston tulisi silti pystyä osoittamaan väitetyn vahingon luonne.

REIMin osalta kyse ei ole ollut tietoisesta kilpailulain vastaisesta teosta. Tarkoitus on ollut alan edunvalvonnan avulla edistää alan yritysten toimintaa, mikä koituu viime kädessä asiakkaiden ja kuluttajien eduksi.

Liiton kokouksissa ja viestinvaihdossa jäsenille on käsitelty pääosin vain erilaisia hinnoittelumalleja tai alan historiallista hintakehitystä, mikä ei ole kilpailulain vastaista.

Mikäli katsottaisiin, että asiassa on syyllistytty kilpailunrajoitukseen, rikkomuksen alkuaikana tulisi pitää aikaisintaan Isännöintipäiviä 16.–19.9.2015, jolloin liiton jäsenille on esitetty liiton strategia vuosille 2016–2021. Strategia julkaistiin jäsenille sen jälkeen, kun MH:n jäsenyys liiton hallituksessa oli päättynyt. REIMin väitetty rikkomus olisi voinut alkaa aikaisintaan vuoden 2015 Isännöintipäivien jälkeen. MH jäi pois liiton hallituksesta 17.9.2015. Koska REIM Hämeenlinna Oy:n osallistumisesta ei ole esitetty muuta näyttöä kuin MH:n osallistuminen liiton hallituksen kokouksiin ennen väitettyä

tekoaikaa, REIM Hämeenlinna Oy:öön kohdistettu seuraamusmaksuvaatimus on jo tällä perusteella hylättävä. Liiton hallituksen kokouksessa 7.–9.5.2014 ei keskusteltu hintojen vahvistamisesta eikä saavutettu yhteisymmärrystä. Kokouksen 9.5.2014 keskustelun tavoitteena on ollut isännöinnin laadun parantaminen ja hinnoittelun läpinäkyvyyden parantaminen suhteessa asiakkaisiin.

2 *Ne bis in idem -periaate*

REIMin osalta asia tulee ratkaista heti ne bis in idem -periaatteen perusteella. REIMiin kohdistuvat väitteet perustuvat vain MH:n ja SH:n jäsenyyteen liiton hallituksessa. Mikäli liitolle määrättäisiin seuraamusmaksu, joutuisi myös REIM siitä vastuuseen liiton jäsenmaksun korotuksena. REIMiä ei voi rangaista kahteen kertaan. Joka tapauksessa asia on huomioitava seuraamusmaksun määrää arvioitaessa.

3 *REIM Hämeenlinna Oy:n asema*

Virasto on esittänyt näytöksi REIM Hämeenlinna Oy:n osallisuudesta ainoastaan sen, että MH on osallistunut liiton hallituksen kokouksiin 9.5.2014–17.12.2015 välisenä aikana. Liiton kokouksiin ei osallistuta sen yrityksen edustajana, jossa jäsen työskentelee. MH on osallistunut kokouksiin isännöintialan ammattilaisena eikä REIM Hämeenlinna Oy:n edustajana. Joka tapauksessa REIM Hämeenlinna Oy:n osuus väitetyssä toiminnassa on ollut vähäinen. REIM Hämeenlinna Oy:lle ei tule esittää seuraamusmaksua.

4 *Näyttö REIMin väitetyistä rikkomuksista*

Viraston pääasiallinen näyttö REIMin osalta perustuu MH:n ja SH:n osallistumiseen liiton hallituksen kokouksiin. REIM ei ole voinut olla suunnittelemassa väitetyjä kilpailurajoituksia, koska MH tai SH eivät ole kuuluneet niihin liiton toimielimiin, jotka tekevät suunnittelutyön.

SH:n liiton toimitusjohtajalle 8.9.2016 esittämä pyyntö vastineen kirjoittamisesta ei ole kilpailulain vastainen. Liiton tavanomaista edunvalvontatoimintaa on ottaa kantaa mediassa esitettyyn kritiikkiin ja oikaista alaa koskevia virheellisiä tietoja. SH on tarkoittanut, että artikkelin julkaiseminen on tehnyt yrityksen tavanomaisen hinnankorotuskirjeen lähettämisen vaikeaksi. REIMin edustaja ei ole muutoin ollut osallisena artikkeliin liittyvässä keskustelussa.

SH on 16.6.2014 lähettänyt sähköpostitse liiton tiedotteen rakentamisen ilmoittamisvelvollisuudesta REIM Lahti Oy Ltd:n henkilöstölle. Tiedotteen ja viestin tavoite on ollut lainsäädännön uusista velvoitteista tiedottaminen. Kyse ei ole ollut elinkeinonharjoittajien välisestä kielletystä menettelystä, sillä tiedote on lähetetty REIMissä sisäisesti eteenpäin. Tiedote ei ole kilpailulain vastainen.

SH on lähettänyt liiton hallintokuluselvitykseen liittyvän tiedoteluonnoksen 13.12.2016 REIM Lahti Oy Ltd:n henkilöstölle. SH on jakanut ulkopuolisen

tahon teettämän tutkimuksen tuloksia henkilöstölle, jotta työntekijät voivat tukeutua tutkimukseen tilanteissa, joissa he joutuvat vastaamaan asiakkaiden kritiikkiin hinnoittelusta. Kyse ei ole ollut elinkeinonharjoittajien välisestä kielletystä menettelystä, sillä keskustelut on käyty REIMin sisällä. Tiedote on yleistasoinen.

SH:n REIMin hallituksen kokouksessa 5.10.2016 pitämässä katsauksessa on ollut kyse REIMin sisäisestä viestinnästä, jossa on käsitelty historiallisia hintatietoja. Katsauksen sisältö ei ole kilpailuoikeudellisesti ongelmallinen. Katsauksen toteamus siitä, että SH on pitänyt korotuskirjeiden lähettämistä arveluttavana, kuvaa SH:n liittoon nähden erilaista suhtautumista hinnankorotuksiin. Toiminta liitossa ei ole vaikuttanut REIMin toimintaan. REIMin ja muiden yhtiöiden sekä liiton välillä ei ole ollut yhteisymmärrystä hinnoittelusta.

Sähköpostiviestinvaihdossa 3.-6.2.2017 REIM Porvoo Oy:n toimitusjohtaja FW on kertonut konsernihallitukselle liiton tilaisuuden sisällöstä. Kyse on ollut REIMin sisäisestä viestinnästä, joka on sisältänyt vain FW:n kertomana liiton näkemyksen hinnoittelurakenteen tulevasta muutostarpeista, ei kuitenkaan palkkioiden nostosta. FW on ohjeistanut, että aika varoen kannattaa ottaa kantaa hinnoitteluun. Tämä osoittaa, että REIM halusi irtaantua tällaisista ajatuksista. Kyse on palveluiden käyttäjien kannalta hyödyllisten uudenlaisten palvelumallien kehittämisestä.

REIM Hämeenlinna Oy:n osalta ei ole esitetty näyttöä kilpailulain rikkomisesta. Myöskään REIM Group Oy Ltd ei ole syyllistynyt kilpailulain vastaiseen menettelyyn. Mikäli REIM katsottaisiin osalliseksi asiaan, muihin osallisiin verrattuna näyttö on vähäistä ja heikkoa. REIMin osalta seuraamusmaksun määrääminen on lainvastaista ja kohtuutonta. REIM ei ole aikaisemmin ollut epäiltynä kilpailunvastaisista teoista.

5 *Seuraamusmaksu*

Seuraamusmaksu tulee REIMin osalta jättää määräämättä kilpailulain 12 §:n 1 momentin perusteella tai se voi olla korkeintaan nimellinen.

Seuraamusmaksua ei voi määrätä konsernissa jokaiselle yhtiölle erikseen, vaan kyseeseen voi tulla vain yksi konsernin liikevaihtoon perustuva maksu.

REIMin osallisuus väitettyyn rikkomukseen on ollut vähäisempää kuin muiden seuraamusmaksuesityksen kohteena olevien yhtiöiden. Kohtuutonta on, että REIMille on esitetty samaa kilpailulain sallimaa suurinta seuraamusmaksua kuin muillekin vastaajille. Virasto ei ole ottanut huomioon, että REIMin osallisuus väitettyyn menettelyyn on ollut vähäisempää kuin muiden. Virasto oli todennut seuraamusmaksuesitysluonnoksessaan 19.5.2020, että isännöintiyhtiöt REIMIä lukuun ottamatta olivat myös suorassa yhteydessä toisten isännöintiyritysten vastuuhenkilöihin kilpailunvastaisessa tarkoituksessa.

Sellaisten yhtiöiden, joiden edustajat ovat toimineet liitossa REIMiä suuremmassa roolissa, toimintaa on jätetty tietoisesti tutkimatta. Seuraamusmaksumenettely kuuluu Euroopan ihmisoikeussopimuksen 6 artiklan soveltamisalaan. Virasto on mielivaltaisesti kohdistanut seuraamusmaksuesityksensä vain muutamiin isännöintiyhtiöihin. Tämä tulee huomioida ainakin arvioitaessa REIMille esitetyn seuraamusmaksun määrää.

Seuraamusmaksun määrän arvioinnissa tulee ottaa huomioon myös aiheutuneiden todellisten vahinkojen määrä. Arvioinnissa perusteena ei siten tule olla REIM-konsernin kokonaisliikevaihto, vaan isännöinnin osuus siitä, joka on ollut 12.016.597 euroa. Komission sakkosuuntaviivoilla ei ole merkitystä asiassa.

Todistelu

Asiakirjatodistelu

Kilpailu- ja kuluttajavirasto

1. Liiton hallituksen kokouksen 22.8.2017 pöytäkirja 4/2017
2. Liiton hallituksen kokouksen 12.5.2015 pöytäkirja 2/2015
3. Liiton hallituksen kokouksen 18.3.2014 pöytäkirja 2/2014
4. Liiton hallituksen kokouksen 7.5.2014 ja 9.5.2014 pöytäkirja 3/2014
5. Realia Isännöinti Oy:n johtoryhmän kokouksen pöytäkirja 22.4.2014
6. Sähköpostiviesti 4.6.2014 ja muistiinpanot työryhmän kokouksesta 3.6.2014 (liitto)
7. Sähköpostiviesti 12.6.2014 ja kokousmateriaali (liitto)
8. Liiton johtajan muistiinpanot 12.6.2014
9. Liiton hallituksen kokouksen 3.9.2014 pöytäkirja 4/2014
10. Urakoiden ilmoitusvelvollisuuden viestintä, esimerkki isännöintiyrityksen liiketoimintaa tukevasta viestintäteemasta, raportti hallitukselle 3.9.2014
11. Liiton hallituksen kokouksen 22.10.2014 pöytäkirja 5/2014
12. Sähköpostiviesti 2.12.2014 (kokouskutsu) ja esityslista 6/2014 liiton hallituksen kokoukseen 10.12.2014
13. Liiton hallituksen kokouksen 10.12.2014 pöytäkirja 6/2014
14. Sähköpostikirjeenvaihtoa 5.1.2015 ja muistiinpanot (liitto, IISOY)
15. Sähköpostikirjeenvaihtoa 20.–30.4.2015 (liiton hallitus)
16. Liiton hallituksen kokouksen 17.4.2015 pöytäkirja 1/2015
17. Liiton johtoryhmän kokouksen 7.4.2015 materiaali
18. Liiton hallituksen kokouksen 27.10.2015 pöytäkirja 4/2015
19. Liiton hallituksen kokouksen 17.12.2015 pöytäkirja 5/2015
20. Liiton hallituksen kokouksen 1.9.2015 pöytäkirja 3/2015
21. Liiton hallituksen kokouksen 30.8.2016 pöytäkirja 3/2016
22. Liiton liittokokouksen 14.9.2016 pöytäkirja 2/2016
23. Sähköpostiviesti 13.9.2016 ja liiton toimitusjohtajan liittokokousesitys (liitto)
24. Sähköpostiviesti 14.9.2016 ja liiton asiantuntijan liittokokousesitys (liitto)
25. Liiton johtoryhmän kokous 19.9.2016

26. Liiton kuukausipalaveri 3.10.2016
27. REIM Group Oy:n hallituksen kokous 5.10.2016 (*salassa pidettävä*)
28. Ajankohtaiskatsaus liiton hallituksen kokoukseen 15.12.2016
29. Liiton hallituksen kokouksen 15.12.2016 pöytäkirja 5/2016
30. Sähköpostiviesti 31.1.2017 ja vuosiraportti 2016 hallitukseen 1.2.2017 (liitto)
31. Liiton hallituksen kokouksen 1.2.2017 pöytäkirja 1/2017
32. Sähköpostiviesti 28.4.2017 (liitto, hallituksen jäsenet ja varajäsenet) ja liiton hallituksen kokouksen 4.4.2017 pöytäkirja 2/2017
33. Sähköpostikirjeenvaihtoa 8.–20.5.2014 (liitto)
34. Sähköpostikirjeenvaihtoa 20.–21.5.2014 (liitto, IISOY)
35. Sähköpostikirjeenvaihtoa 9.–10.6.2014 (liitto)
36. Sähköpostiviesti 12.6.2014 ja liiton tiedoteluonnos (liitto, Realia)
37. Sähköpostikirjeenvaihtoa 12.6.2014 (Realia)
38. Sähköpostikirjeenvaihtoa 13.–18.6.2014 (liitto, Realia)
39. Sähköpostiviesti 16.6.2014 (REIM)
40. Sähköpostikirjeenvaihtoa 16.6.2014 (liitto, jäsenyritys)
41. Sähköpostikirjeenvaihtoa 18.–19.11.2014 (liitto)
42. Sähköpostiviesti 28.11.2014 (liitto, hallitus)
43. Sähköpostikirjeenvaihtoa 28.–30.11.2014 (liitto, Realia)
44. Sähköpostikirjeenvaihtoa 28.–30.11.2014 (liitto, Kiinteistötahkola)
45. Sähköpostikirjeenvaihtoa 28.11.2014 (liitto, IISOY)
46. Sähköpostikirjeenvaihtoa 18.12.2014 (jäsenyritys, liitto)
47. Sähköpostikirjeenvaihtoa 22.3.2013 (liitto)
48. Sähköpostiviesti 24.4.2015 ja liiton strategiakartan 2016–2021 kehityskertomus sekä liiton strategian 2016–2021 luonnos, työvaliokunta 6.5.2015 (liitto)
49. WhatsApp-viestinvaihtoa 25.6.2015 (liiton hallitus)
50. Sähköpostikirjeenvaihtoa 26.–29.6.2015 (liitto, IISOY)
51. Sähköpostikirjeenvaihtoa 7.12.2015 (liitto)
52. Sähköpostiviesti 17.12.2015 ja liiton tiedote (liitto)
53. Sähköpostikirjeenvaihtoa 18.12.2015 (Kiinteistötahkola)
54. Sähköpostiviesti 18.12.2015 (Ovenia)
55. Sähköpostikirjeenvaihtoa 17.12.2015 (liitto, Ovenia)
56. Sähköpostikirjeenvaihtoa 8.1.2016 (Ovenia)
57. Sähköpostikirjeenvaihtoa 21.–23.12.2015 (liitto, IISOY, Realia, OPKK Kainuu, Ovenia)
58. Sähköpostikirjeenvaihtoa 21.–23.12.2015 (liitto, IISOY, Realia, OPKK Kainuu, Ovenia)
59. Sähköpostikirjeenvaihtoa 21.–23.12.2015 (liitto, IISOY, Realia, OPKK Kainuu, Ovenia)
60. Sähköpostikirjeenvaihtoa 21.–23.12.2015 (liitto, IISOY, Realia, OPKK Kainuu, Ovenia)
61. Sähköpostikirjeenvaihtoa 21.–23.12.2015 (liitto, IISOY, Realia, OPKK Kainuu, Ovenia)
62. Sähköpostikirjeenvaihtoa 17.2.2016 (liitto, IISOY, Realia, OPKK Kainuu)
63. Sähköpostikirjeenvaihtoa 24.2.–4.3.2016 (Ovenia)
64. Sähköpostikirjeenvaihtoa 19.8.2016 (liitto, Realia)
65. Sähköpostikirjeenvaihtoa 8.–9.9.2016 (REIM, liitto, IISOY, Realia, OPKK Kainuu) (*asianosaisjulkinen*)

66. Sähköpostikirjeenvaihtoa 8.–9.9.2016 (liitto, IISOY, Realia, OPKK Kainuu) (*asianosaisjulkinen*)
67. Sähköpostikirjeenvaihtoa 8.–9.9.2016 (liitto, IISOY, Realia, OPKK Kainuu)
68. Sähköpostiviesti 13.9.2016 (liitto, IISOY, Realia, OPKK Kainuu)
69. Sähköpostiviesti 23.9.2016 (liitto, hallituksen jäsenet ja varajäsenet)
70. Sähköpostikirjeenvaihtoa 23.–27.9.2016 (liitto, Kiinteistötahkola)
71. Sähköpostikirjeenvaihtoa 23.9.–6.10.2016 (liitto, Ovenia)
72. Sähköpostikirjeenvaihtoa 23.9.–7.10.2016 (liitto, Realia)
73. Sähköpostikirjeenvaihtoa 23.9.–3.10.2016 (liitto, IISOY)
74. Sähköpostikirjeenvaihtoa 23.9.–3.10.2016 (liitto, OPKK Kainuu)
75. WhatsApp-viestinvaihtoa 26.9.2016 (Realia, Kiinteistötahkola)
76. Sähköpostikirjeenvaihtoa 8.11.2016 (liitto)
77. Sähköpostiviesti 13.12.2016 (REIM)
78. Sähköpostiviesti 15.3.2017 (liitto)
79. Sähköpostikirjeenvaihtoa 5.–13.4.2017 (liitto, KKV)
80. Sähköpostiviesti 6.5.2014 (Realia)
81. Talousbarometri 2012
82. Talousbarometri 2013
83. Talousbarometri 2014
84. Talousbarometri 2015
85. Talousbarometri 2016
86. Isännöinti-lehti 1/2014, 6.5.2014
87. Sähköpostiviesti 10.6.2014 ja liiton toimitusjohtajan puhe Laki ja järjestys -koulutuksessa
88. Tiedote 19.6.2014
89. Sähköpostiviesti 18.6.2014 (liitto, liiton paikalliset asiantuntijat) ja suositus
90. Isännöinti-lehti 2/2014, 28.8.2014
91. Sähköpostiviesti 3.9.2014 (liitto, hallitus) ja tiedote 4.9.2014 sekä Isännöinnin ammattilaiset 2014 -raportti
92. Tiedote 4.9.2014
93. Sähköpostiviesti 2.9.2014 (liitto) ja avauspuhe Isännöintipäivät 2014
94. Sähköpostikirjeenvaihtoa 4.11.2014 (liitto, IISOY)
95. Artikkel 6.11.2014
96. Sähköpostiviesti 10.12.2014 (Ovenia) ja tiedote 9.12.2014 (esityksen liite D.16)
97. Artikkel 21.11.2014
98. Tiedote 9.12.2014
99. Hinnankorotusilmoitus 22.12.2014 (OPKK Kainuu) (*salassa pidettävä*)
100. Avauspuhe Isännöintipäivät 16.9.2015
101. Isännöinti-lehti 4/2015, 10.12.2015
102. Tiedote 15.9.2015
103. Sähköpostiviesti 25.9.2015 (liitto, hallitus) ja Kotitalo-lehden vedos
104. Tiedote 17.12.2015
105. Sähköpostiviesti 27.1.2016 (liitto, hallitus) ja Kotitalo-lehden vedos
106. Sähköpostiviesti 14.3.2016 ja tiedote (Ovenia)
107. Kuvakaappaus Ovenian verkkosivuilta, tilanne 22.2.2017 (noudettu 21.12.2020)
108. Sähköpostiviesti 9.9.2016 (liitto, jäsenet)

109. Tiedote 13.9.2016
110. Sähköpostiviesti 14.9.2016 (liitto) ja avauspuhe Isännöintipäivät 2016
111. Hinnankorotusilmoitus 2016 (Ovenia)
112. Sähköpostiviesti 7.12.2016 (Kiinteistötahkola)
113. Isännöinti-lehti 7/2016, 10.11.2016
114. Sähköpostiviesti 13.12.2016 (liitto, paikalliset asiantuntijat) ja tiedote
115. Tiedote 14.12.2016
116. Isännöinti-lehti 8/2016, 8.12.2016
117. Sähköpostiviesti 26.10.2016
118. Sähköpostiviesti 31.10.2016 ja Lisävirtaa isännöintiin -esitys
119. Sähköpostikirjeenvaihtoa 3.–6.2.2017 (REIM)
120. Isännöinti-lehti 2/2017, 22.2.2017
121. Liiton liittokokouksen 16.2.2017 pöytäkirja 1/2017
122. Sähköpostiviesti 16.2.2017 ja liiton toimitusjohtajan liittokokousoesitys

Suomen Isännöintiliitto ry

1. Isännöintitehtäväluettelo, Kiinteistöliitto 2014
2. Liiton ja Ellun Kanojen tapaamisen 29.1.2014 materiaali
3. Liiton laatima hankintaohje 24.6.2013
4. Liiton hallituksen työvaliokunnan kokouksen 13.6.2014 pöytäkirja 3/2013

Colliers Finland Group Oy

1. Sähköpostiviesti 4.3.2015 (MT)
2. Sähköpostiviesti 3.4.2016 (MT)
3. Sähköpostiviesti 26.4.2016 (MT)
4. Sähköpostiviesti 13.9.2016 (MT)
5. Sähköpostiviesti 14.10.2016 (MT)
6. Sähköpostiviesti 17.11.2016 (aluejohtaja)
7. Sähköpostiviesti 10.1.2017 (aluejohtaja)
8. Sähköpostiviesti 24.1.2017 (TH)
9. Sähköpostiviesti 31.1.2017 (aluejohtaja)
10. Sähköpostiviesti 19.10.2016
11. Ovenian kuukausipalaverin 15.10.2013 esityslista
12. Ovenian kuukausipalaverin 30.12.2013 muistio
13. Sähköpostiviesti 8.5.2014
14. Sähköpostiviesti 27.8.2014 ja saatekirjepohja
15. Ovenian esitys, uusi isännöintikonsepti
16. Julkaisut Ovenian internet-sivuilla 27.9.2014–6.6.2017
17. Ovenian kirje As Oy Espoon Kelkkamäelle 17.11.2014
18. Ovenian kirje As Oy Espoon Sellonkulmalle 1.12.2014
19. Kiinteistölehden artikkeli 21.1.2015
20. Ovenian tarjous 10.2.2015
21. Sopimus isännöintipalvelusta 2.3.2015
22. Sähköpostiviesti 12.11.2015 ja tarjous
23. Sähköpostiviesti 1.3.2016 liitteineen (MT)
24. Sähköpostiviesti 13.5.2016 ja tarjoukset 29.4.2016 kahdelle taloyhtiölle
25. Sähköpostiviesti 30.5.2016 (MT)
26. Ovenian tarjous 27.2.2017

27. Ovenian kirje asiakkaalle 2013
28. Ovenian kirje asiakkaalle 2013
29. Kirje As Oy Rapakivenkuja 2:lle / 2013
30. Kirje As Oy Rapakivenkuja 2:lle / 2014
31. Kirje As Oy Rapakivenkuja 2:lle / 2015
32. Kirje As Oy Rapakivenkuja 2:lle / 2016
33. Kirje As Oy Ipulle / 2014
34. Kirje As Oy Ipulle / 2015
35. Kirje As Oy Ipulle / 2016
36. Kirje As Oy Ylipäänsalvalle / 2013
37. Kirje As Oy Ylipäänsalvalle / 2014
38. Sopimus isännöintipalvelusta / As Oy Ylipäänsalpa 3.5.2016 (allekirjoitettu 13.5.2016)
39. Sähköpostiviesti 8.3.2017 (Ovenia)
40. Ovenia Isännöinti Oy:n tilinpäätösasiakirjat tilikaudelta 2013–2017 ja Verkko Isännöinti Oy:n tilinpäätös tilikaudelta 2015
41. Ovenia Isännöinti Oy:n organisaatiokaavio 1.10.2016
42. Isännöinnin uuden palvelukonseptin lanseeraus kampanjan esite 2015
43. Ovenia Isännöinti Oy:n yleisesite 2016
44. Ovenian esitys 5.5.2016
45. Selvitys erillisveloituksiin perustuvan liikevaihdon muutoksesta ja erillisveloitusten osuudesta asunto-osakeyhtiöliiketoiminnan liikevaihdosta
46. Selvitys kiinteään kuukausiveloitukseen perustuvan hinnan muuttumisesta aikavälillä 2013–2018 (*salassa pidettävä*)
47. Liiton johtoryhmän kokouksen 7.4.2015 materiaali (KKV:n todiste 17)
48. Liiton hallituksen kokouksen 12.5.2015 pöytäkirja 2/2015 (KKV:n todiste 2)
49. Ympäristöministeriön raportteja 14/2011 Isännöinnin tulevaisuus (Realian todiste 1)
50. Talousbarometrit 2012, 2013 ja 2014 (KKV:n todisteet 81–83)
51. Liiton hallituksen kokouksen 17.12.2015 pöytäkirja 5/2015 (KKV:n todiste 19)
52. Kiinteistöliiton kalvosarja Isännöintipalkkiot 2013 – keskeiset tulokset (Realian todiste 16)
53. Ote Kiinteistöliiton verkkosivulta 29.12.2021
54. Sähköpostiviesti 6.10.2016 (KKV:n todiste 71)
55. Liiton hallituksen kokouksen 22.10.2014 pöytäkirja 5/2014 (KKV:n todiste 11)
56. [*sama kuin todiste 48*]
57. Liiton hallituksen kokouksen 1.9.2015 pöytäkirja 3/2015 (KKV:n todiste 20)
58. Liiton hallituksen kokouksen 27.10.2015 pöytäkirja 4/2015 (KKV:n todiste 18)
59. [*sama kuin todiste 51*]
60. Liiton hallituksen kokouksen 30.8.2016 pöytäkirja 3/2016 (KKV:n todiste 21)
61. Liiton hallituksen kokouksen 15.12.2016 pöytäkirja 5/2016 (KKV:n todiste 29)
62. Kuvakaappaus Ovenia.fi sivulta 23.10.2016

63. Sähköpostikirjeenvaihtoa 17.–27.10.2014 ja Oulun yksikön liiketoimintasuunnitelma 2015 (Realian todiste 5)
64. Sähköpostiviesti 21.12.2015

IISOY

1. Sähköpostikirjeenvaihtoa 28.11.2014 (liitto, IISOY) (KKV:n todiste 45)
2. Liiton hallituksen kokouksen 12.5.2015 pöytäkirja 2/2015 sekä liitteenä oleva strategia (KKV:n todiste 2)
3. Liiton hallituksen kokouksen 10.12.2014 esityslista ja toimitusjohtajan laatima esitys strategiaprosessista (KKV:n todiste 12)
4. Liiton hallituksen kokouksen 10.12.2014 pöytäkirja 6/2014 (KKV:n todiste 13)
5. Sähköpostikirjeenvaihtoa 21. –23.12.2015 (KKV:n todiste 60)
6. Sähköpostikirjeenvaihtoa 8.–9.9.2016 (KKV:n todiste 66) (*asianosaisjulkinen*)
7. Sähköpostikirjeenvaihtoa 23.9.–3.10.2016 (KKV:n todiste 73)

OP Koti Kainuu Oy

1. OPKK Kainuun hinnantarkistuskirje 20.12.2013 (*salassa pidettävä*)
2. OPKK Kainuun hinnantarkistuskirje 15.1.2013 (*salassa pidettävä*)
3. OPKK Kainuun hinnantarkistuskirje 26.10.2015
4. ks. OPKK Kainuun muu oikeudenkäyntiaineisto 1.
5. Ote Ylen uutisesta 10.2.2021
6. OPKK Kainuun hinnantarkistuskirje 22.12.2014 (KKV:n kirjallinen todiste 99) (*salassa pidettävä*)
7. Esimerkki 1 OPKK Kainuun hinnantarkistuskirjeestä 28.12.2016 (*salassa pidettävä*)
8. Esimerkki 2 OPKK Kainuun hinnantarkistuskirjeestä 28.12.2016 (*salassa pidettävä*)
9. Esimerkki 3 OPKK Kainuun hinnantarkistuskirjeestä 28.12.2016 (*salassa pidettävä*)
10. Liiton hallituksen kokouksen 10.12.2014 pöytäkirja 6/2014 (KKV:n todiste 13)
11. Liiton hallituksen kokouksen 10.12.2014 esityslista ja työvaliokunnan valmisteleva strategiaprosessiesitys (KKV:n todiste 12)
12. Liiton hallituksen kokouksen 12.5.2015 pöytäkirja 2/2015 ja liiton strategia 2016–2021 (KKV:n todiste 2)
13. Liiton hallituksen kokouksen 17.4.2015 pöytäkirja 1/2015 (KKV:n todiste 16)
14. Esimerkki palveluhinnastoliitteestä 2010 (*salassa pidettävä*)

Oulun Kiinteistötieto Oy ja Suomen Kiinteistöhallinta Oy

1. Ympäristöministeriön raportteja 14/2011 Isännöinnin tulevaisuus
2. Taulukko Kiinteistötahkolan hinnoittelun kehityksestä vuosien 2013–2021 aikana
3. Sähköpostiviesti 13.9.2016 (ST, henkilöstö), kuukausitiedote
4. Muistio toimipisteiden vetäjien palaverista 15.9.2016

5. Myyntipäällikkö JBM:n tarjouksen saate potentiaaliselle asiakkaalle 13.1.2014
6. Myyntipäällikkö JBM:n tarjous potentiaaliselle asiakkaalle 26.1.2016
7. Myyntipäällikkö JBM:n tarjous potentiaaliselle asiakkaalle 16.2.2016
8. Sähköpostiviestinvaihtoa 24.3.2015 (Kiinteistötahkola)
9. Myyntipäällikkö JBM:n sähköpostiviesti potentiaaliselle asiakkaalle 18.9.2014
10. Potentiaalisen asiakkaan tarjouspyyntö 22.8.2014 ja sähköpostiviestinvaihto 25.8.2014 (Kiinteistötahkola)
11. Sähköpostiviestinvaihtoa 23.4.2015 (Kiinteistötahkola)
12. Sähköpostiviestinvaihtoa 15.–21.4.2016 (Kiinteistötahkola)

Realia Services Oy, Realia Group Oy ja Realia Holding Oy

1. Ympäristöministeriön raportteja 14/2011 Isännöinnin tulevaisuus
2. Sähköpostikirjeenvaihtoa 12.–25.11.2015 ja koonti asiakassiirtymien syistä vuonna 2015 (Realia) (*salassa pidettävä, asianosaisjulkinen KKV*)
3. Sähköpostiviesti 7.10.2015 ja liiketoimintasuunnitelma vuodelle 2016 (Realia) (*salassa pidettävä*)
4. Sähköpostiviesti 1.2.2015 (Realia)
5. Sähköpostikirjeenvaihtoa 17.–27.10.2014 ja Oulun yksikön liiketoimintasuunnitelma 2015 (Ovenia)
6. Sähköpostiviesti 25.11.2015 (Realia) (*salassa pidettävä*)
7. Isännöintitehtäväluettelo, Kiinteistöliitto 2015, 12. painos
8. Isännöintitehtäväluettelo, Kiinteistöliitto 2019, 16. painos
9. Isännöintitehtäväluettelo, Kiinteistöliitto 2019, 17. painos
10. Sähköpostikirjeenvaihtoa 17.9.2014–13.10.2014 (Realia)
11. Sähköpostiviesti 14.6.2014 (Realia)
12. Sähköpostiviesti 24.4.2014 ja katsaus Realia Isännöinti Oy:n liiketoimintaan (Realia) (*salassa pidettävä*)
13. Markkina- ja kilpailutilannekatsaus, Realia Groupin johtoryhmä 12.3.2015 (*salassa pidettävä*)
14. Realia Isännöinti Oy:n yrityseshittely 12.1.2015
15. Realian isännöintitarjous As Oy Vantaan Kultarikon Kukalle 20.10.2016
16. Kiinteistöliiton kalvosarja Isännöintipalkkiot 2013 – keskeiset tulokset
17. Realian strategia- ja integraatiojohtajan sähköpostiviesti 17.3.2017 Realia Isännöinti Oy:tä koskevina liitteineen (*salassa pidettävä*)
18. Realia Isännöinti Oy:n johtoryhmän kokouksen pöytäkirja 22.4.2014 (KKV:n todiste 5)
19. Sähköpostikirjeenvaihtoa 5.1.2015 ja muistiinpanot (KKV:n todiste 14)
20. Sähköpostiviesti 14.9.2016 ja liiton asiantuntijan liittokokousesitys (KKV:n todiste 24)
21. Liiton hallituksen kokouksen 12.5.2015 pöytäkirja 2/2015 (KKV:n todiste 2)
22. Liiton johtoryhmän kokouksen 7.4.2015 materiaali (KKV:n todiste 17)
23. Sähköpostiviesti 13.9.2016 ja liiton toimitusjohtajan liittokokousesitys (KKV:n todiste 23)
24. Sähköpostiviesti 24.4.2015 ja liiton strategiakartan 2016–2021 kehityskertomus sekä liiton strategian 2016–2021 luonnos, työvaliokunta 6.5.2015 (liitto) (KKV:n todiste 48)

25. Liiton hallituksen kokouksen 15.12.2016 pöytäkirja 5/2016 (KKV:n todiste 29)

REIM Group Oy Ltd ja REIM Hämeenlinna Oy

1. Seuraamusmaksuesitysluonnos 19.5.2020 (KKV/236/14.00 00/2017) (*salassa pidettävä*)
2. Toimitusjohtaja FW:n tiedote taloyhtiön hallituksen jäsenille Porvoossa, Sipoossa ja Pornaisissa isännöinnin hintakehityksessä REIMissä (*salassa pidettävä*)
3. REIM Group Oy:n hallituksen kokous 5.10.2016 (KKV:n todiste 27) (*salassa pidettävä*)
4. Sähköpostiviesti 16.6.2014 (REIM) (KKV:n kirjallinen todiste 39)
5. Sähköpostikirjeenvaihtoa 8.–9.9.2016 (REIM, liitto, IISOY, Realia, OPKK Kainuu) (KKV:n kirjallinen todiste 65) (*asianosaisjulkinen*)
6. Sähköpostiviesti 13.12.2016 (REIM) (KKV:n todiste 77)
7. Sähköpostikirjeenvaihtoa 3.–6.2.2017 (REIM) (KKV:n todiste 119)

Henkilötodistelu

Kilpailu- ja kuluttajavirasto

1. JM, Realia Services Oy:n entinen aluejohtaja kuultavana todistajana
2. KS, Turun Isännöintikeskus Oy:n toimitusjohtaja kuultavana todistajana

Colliers Finland Group Oy

1. MT, Ovenia Isännöinti Oy:n entinen liiketoimintajohtaja kuultavana todistajana
2. HI, Colliers Finland Group Oy:n talousjohtaja, kuultavana Colliers Finland Group Oy:n edustajana

IISOY

1. IS, IISOY:n toimitusjohtaja, kuultavana yhtiön edustajana
2. KS, Turun Isännöintikeskus Oy:n toimitusjohtaja kuultavana todistajana

Oulun Kiinteistötieto Oy ja Suomen Kiinteistöhallinta Oy

1. ST, Oulun Kiinteistötieto Oy:n ja Suomen Kiinteistöhallinta Oy:n toimitusjohtaja, kuultavana yhtiöiden edustajana
2. TH, Suomen Isännöintiliitto ry:n entinen toimitusjohtaja kuultavana todistajana
3. JBM, Kiinteistötahkola-konsernin myyntijohtaja kuultavana todistajana

Realia Services Oy, Realia Group Oy ja Realia Holding Oy

1. TK, Realia Management Oy:n entinen yksikön päällikkö kuultavana todistajana
2. EL, Realia Isännöinti Oy:n entinen kehitysjohtaja kuultavana todistajana

3. JM, Realia Isännöinti Oy:n entinen aluejohtaja kuultavana todistajana
4. TH, Suomen Isännöintiliitto ry:n entinen toimitusjohtaja kuultavana todistajana
5. MT, Ovenia Isännöinti Oy:n entinen liiketoimintajohtaja kuultavana todistajana

REIM Group Oy Ltd ja REIM Hämeenlinna Oy

1. SH, REIM Group Oy Ltd:n entinen toimitusjohtaja kuultavana todistajana
2. MH, REIM Hämeenlinna Oy:n entinen toimitusjohtaja kuultavana todistajana
3. JAM, REIM Group Oy Ltd:n toimitusjohtaja, kuultavana yhtiön edustajana
4. FW, varatoimitusjohtaja REIM Group Oy Ltd kuultavana todistajana

Suullinen valmistelu

Asiaa on 18.1.2022 valmisteltu markkinaoikeudessa suullisesti. Suullisessa valmistelussa asiaa on käsitelty markkinaoikeuden laatiman kirjallisen yhteenvedon ja asianosaisten siitä toimittamien lausumien pohjalta.

Suullinen käsittely markkinaoikeudessa

Markkinaoikeus on järjestänyt suullisen käsittelyn 11.2., 14.–17.2., 4.3., 8.3., 11.3., 14.3., 16.3. ja 21.–23.3.2022.

Markkinaoikeuden ratkaisu

Perustelut

1 Kysymyksenasettelu

1. Kilpailu- ja kuluttajaviraston seuraamusmaksuesitys koskee väitettyä kilpailijoiden välistä kiellettyä yhteistyötä isännöintipalveluiden markkinoilla. Asiassa on viraston seuraamusmaksuesityksen johdosta kysymys siitä, ovatko seuraamusmaksuesityksen kohteena olevat vastaajat, eli Suomen Isännöintiliitto ry ja vastaajayhtiöt, menetelleet kilpailulain 5 §:n vastaisesti vahvistamalla isännöintipalveluiden hintoja Suomessa vuosina 2014–2017. Seuraamusmaksuesitys käsittää ajanjakson 9.5.2014–4.4.2017.

2. Viraston seuraamusmaksuesityksen lähtökohtana on, että vastaajat ovat kilpailulain 5 §:n vastaisesti vahvistaneet isännöintipalveluiden hintoja. Viraston mukaan vastaajien kokonaissuunnitelma on ilmennyt siten, että vastaajayhtiöt ovat sopineet hinnankorotuksista ja hinnoittelun yhdenmukaistamisesta liiton avulla.

3. Vastaajayhtiöt ovat viraston mukaan tehneet kilpailunvastaisia sopimuksia tai määrittäneet yhdenmukaistettuja menettelytapoja ja hyväksyneet kilpailunvastaisia aloitteita liiton toimintaan liittyvissä tapaamisissa. Lisäksi vastaajayhtiöt ovat saavuttaneet sopimuksia tai yhdenmukaistettuja menettelytapoja myös liiton toiminnan ohjaamisessa ja keskinäisessä yhteydenpidossa. Myös yksittäisten vastaajayhtiöiden ja liiton keskinäinen yhteydenpito ilmentää viraston mukaan saavutettua yhteisymmärrystä.

4. Edellä todetuilta osin liiton osuus tulee arvioitavaksi mahdollisena edesauttamisena ja myötävaikuttamisena vastaajayhtiöiden väitettyjen kiellettyjen menettelyjen toteuttamiseen. Tämän lisäksi virasto on vielä esittänyt, että liitto on toteuttanut vastaajayhtiöiden yhteisymmärrystä myös omasta aloitteestaan elinkeinonharjoittajien yhteenliittymän päätöksin julkaisemalla suosituksia alan hinnoittelusta.

5. Ratkaistavana asiassa on siten, ovatko vastaajat eri menettelyillään muodostaneet hintojen korottamiseen ja hinnoittelun yhdenmukaistamiseen tähtäävän kokonaissuunnitelman, jota vastaajayhtiöt ovat toteuttaneet liittoa välineenä käyttäen ja jossa väitetyssä kilpailurikkomuksessa liitolla on ollut myös jäsenistään itsenäinen ja erillinen rooli.

2 Asian riidaton tausta

2.1 Isännöintipalvelut

6. Isännöintipalvelut ovat asuinkiinteistöjen hoitoon ja ylläpitoon liittyviä palveluita, joiden tarjoaminen perustuu asunto-osakeyhtiölakiin.

7. Isännöintipalveluita tarjotaan niiden luonteen vuoksi erityisesti paikallisesti. Kilpailu tapahtuu samalla paikkakunnalla palveluita tarjoavien elinkeinonharjoittajien välillä. Markkinoilla on myös valtakunnallisia toimijoita, jotka tarjoavat palveluita paikallisesti toimipisteidensä välityksellä.

8. Isännöintipalvelut perustuvat pitkälti Suomen Kiinteistöliitto ry:n (jäljempänä *Kiinteistöliitto*) omistaman yhtiön julkaisemaan isännöintitehtäväluetteloon, jossa on lueteltu tyypillisimmät tehtävät ja jaettu ne esimerkinomaisesti kiinteään kuukausikorvaukseen sisältyviin ja erillispalkkioina veloitettaviin tehtäviin.

9. Isännöintipalvelun hinta määritellään asiakkaan ja isännöitsijän välisessä isännöintisopimuksessa. Isännöintipalkkio koostuu tyypillisesti ennalta sovitut tehtävät sisältävästä kiinteästä kuukausikorvauksesta ja lisäksi erillispalkkiosta, joka laskutetaan esimerkiksi toimenpiteiden lukumäärän tai niihin käytetyn ajan perustella. Jaottelusta päättäminen kuuluu palveluita tarjoavan elinkeinonharjoittajan, isännöintiyhtiön, päättävaltaaan.

10. Hinnantarkistusmenettely vaihtelee isännöintiyhtiökohtaisesti. Menettely aloitetaan usein syksyllä ja lopullinen hinnankorotus tai hinnan korottamatta jättäminen neuvotellaan ja päätetään asiakaskohtaisesti.

2.2 Suomen Isännöintiliitto ry ja vastaajayhtiöt

11. Suomen Isännöintiliitto ry:n (jäljempänä myös *liitto*) tarkoituksena on toimia isännöitsijöiden ja isännöintipalveluita tuottavien yhteisöjen valtakunnallisena etujärjestönä. Liiton arvion mukaan sen jäsenistöön kuului vuonna 2017 noin kaksi kolmasosaa Suomen isännöintipalveluita tarjoavista tahoista.

12. Liitossa ylintä päätösvaltaa käyttää liittokokous. Muita liiton pysyviä toimielimiä ovat muun ohella hallitus ja sen työvaliokunta. Vuosina 2014–2017 liiton hallitukseen kuului puheenjohtaja, kaksi varapuheenjohtajaa ja 11 varsinaista jäsentä. Kullekin varsinaiselle jäsenelle valitaan henkilökohtainen varajäsen. Hallituksen tehtäviin kuuluu muun muassa liiton toiminnan johtaminen sääntöjen ja liittokokouksen päätösten mukaisesti. Liiton toiminnan käytännön johtajana toimii liiton toimitusjohtaja.

13. Liiton hallituksen puheenjohtajisto ja toimitusjohtaja muodostavat hallituksen työvaliokunnan. Työvaliokunta käsittelee liiton operatiiviseen toimintaan liittyviä asioita.

14. Liitolla on sisäinen johtoryhmä, johon seuraamusmaksuesityksessä tarkasteltuna ajanjaksona kuuluivat liiton toimitusjohtaja TH, liiton viestinnän johtaja ja osaamispalveluiden johtaja.

15. Liitto julkaisi seuraamusmaksuesityksessä tarkasteltuna ajanjaksona vuosittain Talousbarometri -selvityksen, joka toteutettiin kyselynä liiton jäsenille. Talousbarometreissa julkaistiin koottua tietoa liiton jäsenten liiketoiminnasta. Tiedoista ei ollut mahdollista tunnistaa yksilöityä yhtiötasoisia tietoja.

16. Vuosina 2015–2017 liiton toimintaa ohjasi strategia. Strategiatyötä johti liiton toimitusjohtaja ja sen valmisteluun osallistui liiton johtoryhmä sekä työvaliokunta ja hallitus. Strategian valmistelussa on ollut mukana ulkopuolinen konsultti. Hallitus hyväksyi vuosien 2016–2021 strategian 12.5.2015.

17. Liitto järjestää syksyisin isännöitsijöille suunnatut Isännöintipäivät sekä julkaisee jäsenilleen suunnattua Isännöinti-lehteä ja isännöintiyhtiöiden asiakkaille suunnattua Kotitalo-lehteä.

18. Vastaajina olevat yhtiöt ovat isännöintipalveluita tarjoavia elinkeinonharjoittajia.

19. Colliers Finland Group Oy (aiemmin Colliers International Finland Group Oy ja Ovenia Group Oy, jäljempänä myös *Colliers*) toimi seuraamusmaksuesityksessä tarkasteltuna ajanjaksona Ovenia Group -konsernin emoyhtiönä. Yhtiö omisti kokonaan Arenna Oy:n (aiemmin Ovenia Isännöinti Oy ja Colliers Isännöinti Finland Oy, jäljempänä myös *Ovenia*), joka tarjosi tarkasteltuna ajanjaksona isännöintipalveluita valtakunnallisesti 14 paikkakunnalla. Arenna Oy siirtyi 5.7.2018 Realia Group -konserniin Realia Management Oy:n ostettua sen. Arenna Oy sulautui 31.12.2019 Realia Management Oy:n tytäryhtiö Realia Services Oy:öön ja lakkasi olemasta erillinen oikeushenkilö.

20. Ovenia Group Oy oli siirtynyt osaksi Colliers International -konsernia 3.1.2018, jolloin yhtiön toiminimi oli muuttunut Colliers International Finland Group Oy:ksi ja Ovenia Isännöinti Oy:n toiminimi Colliers Isännöinti Finland Oy:ksi. Viimeksi mainittu muutti nimensä Arenna Oy:ksi siirtyessään Realia Group -konserniin.

21. Colliers International Finland Group Oy ja Arenna Oy kuuluivat seuraamusmaksuesityksessä tarkasteltuna ajanjaksona samaan taloudelliseen kokonaisuuteen. Ensiksi mainittu yhtiö käytti tosiasiallisesti ratkaisevaa vaikutusvaltaa Arenna Oy:ssä sataprosenttisen omistussuuden perusteella.

22. Oveniaa edusti liiton hallituksen jäsenenä Arenna Oy:n liiketoimintajohtaja MT 18.10.2014–15.12.2016 ja varajäsenenä Arenna Oy:n aluejohtaja 11.9.2013–17.10.2014 ja 16.9.2015–6.9.2017.

23. IISOY (jäljempänä myös *IISOY*) on Tampereella ja Pirkanmaalla muun muassa isännöintipalveluita tarjoava yhtiö. IISOY:n toimitusjohtaja IS kuului liiton hallitukseen varapuheenjohtajana 11.9.2013–18.10.2014, puheenjohtajana 18.10.2014–6.9.2017 ja kuului mainittuina ajanjaksoina hallituksen työvaliokuntaan.

24. OP Koti Kainuu Oy (aiemmin OP-Kiinteistökeskus Kainuu Oy, jäljempänä myös *OPKK Kainuu*) on Kainuun alueella muun muassa isännöintipalveluita tarjoava yhtiö, joka kuuluu valtakunnalliseen OP-Isännöinti-ketjuun. OPKK Kainuun toimitusjohtaja OH toimi liiton hallituksen varapuheenjohtajana ja kuului sen työvaliokuntaan 18.10.2014 alkaen vähintään seuraamusmaksuesityksen kattaman ajan loppumisajankohtaan saakka.

25. Oulun Kiinteistötieto Oy tarjosi seuraamusmaksuesityksessä tarkasteltuna ajanjaksona isännöintipalveluita alueellisten tytäryhtiöidensä kautta, joita vuonna 2017 oli viisi. Suomen Kiinteistöhallinta Oy hankki Oulun Kiinteistötieto Oy:n tytäryhtiöineen omistukseensa 24.3.2017, jolloin siitä tuli mainittujen yhtiöiden ja Suomen Kiinteistöhallinta -konsernin emoyhtiö. Yhtiöt kuuluivat mainitusta ajankohdasta alkaen samaan taloudelliseen kokonaisuuteen, jossa Suomen Kiinteistöhallinta Oy käytti tosiasiallisesti ratkaisevaa vaikutusvaltaa tytäryhtiöissään omistusosuutensa perusteella. Oulun Kiinteistötieto Oy:n ja Suomen Kiinteistöhallinta Oy:n (jäljempänä yhdessä myös *Kiinteistötahkola*) toimitusjohtaja ST toimi liiton hallituksen jäsenenä 11.9.2013–6.9.2017.

26. Realia Services Oy (aiemmin Realia Isännöinti Oy ja nykyisin Retta Services Oy) on Realia Group -konserniin (nykyisin Retta Group) kuuluva isännöintipalveluita tarjoava yhtiö. Seuraamusmaksuesityksessä tarkasteltuna ajanjaksona yhtiö tarjosi mainittuja palveluita valtakunnallisesti lähes 40 paikkakunnalla. Realia Group -konsernin emoyhtiönä on toiminut Realia Holding Oy (aiemmin APMH Finland Oy), joka omistaa kokonaan Realia Group Oy:n. Realia Group Oy omistaa kokonaan Realia Services Oy:n. Seuraamusmaksuesityksessä tarkasteltuna ajanjaksona Realia Services Oy:n osakekannan omisti Realia Management Oy, jonka omisti Realia Group Oy. Realia Management lakkasi olemasta erillinen oikeushenkilö sulautuessaan Realia Services Oy:öön 31.12.2020.

27. Realia Group Oy:n, Realia Services Oy:n ja Realia Group -konsernin emoyhtiönä toimi 30.6.2016 asti Realia Holding Oy (jäljempänä vanha Realia Holding Oy), joka omisti Realia Group Oy:n kokonaan ja sen kautta Realia Services Oy:n aiemman emoyhtiön Realia Management Oy:n ja Realia Services Oy:n.

28. Realia Holding Oy:n (silloinen APMH Finland Oy) omistama tytäryhtiö APMB Finland Oy osti 30.6.2016 vanhan Realia Holding Oy:n osakekannan. Mainitusta ajankohdasta lähtien Realia Holding Oy toimi Realia Group -konsernin emoyhtiönä ja omisti kokonaisuudessaan APMB Finland Oy:n kautta vanhan Realia Holding Oy:n, Realia Group Oy:n, Realia Management Oy:n ja Realia Services Oy:n. Vanha Realia Holding Oy lakkasi olemasta erillinen oikeushenkilö sulautuessaan 1.1.2017 emoyhtiönsä APMB Finland Oy:öön. Viimeksi mainittu yhtiö lakkasi olemasta erillinen oikeushenkilö sulautuessaan 1.1.2018 tytäryhtiönsä Realia Group Oy:öön.

29. Realia Management Oy:n yksikön päällikkö TK toimi liiton hallituksen jäsenenä 11.9.2013–16.9.2015 ja Realia Services Oy:n kirjanpito- ja isännöintipalveluiden ja myöhemmin pääkaupunkiseudun aluejohtaja JM hallituksen jäsenenä 11.9.2013–18.10.2014 ja varapuheenjohtajana työvaliokunnassa 18.10.2014 alkaen. Realia Services Oy:n työntekijöistä hallituksen varajäsenenä toimivat aluejohtaja EL 11.9.2013–16.9.2015, yhtiön yksikön päällikkö 18.10.2014–16.9.2015 ja yhtiön liiketoimintajohtaja 16.9.2015–6.9.2017.

30. Seuraamusmaksuesityksen kohteena olevista Realia Services Oy:stä, Realia Group Oy:stä ja Realia Holding Oy:stä (nykyisin Retta Services Oy, Retta

Group Oy ja Retta Holding Oy) käytetään jäljempänä yhdessä myös nimitystä *Realia*.

31. Vastaajayhtiönä oleva Realia Holding Oy on oikeudenkäynnin aikana 31.5.2022 sulautunut APMH Finland Oy:öön, joka on marraskuussa 2021 kaupparekisteriin rekisteröity yhtiö. APMH Finland Oy:n päätoiminimi on samana päivänä muutettu Realia Holding Oy:ksi ja myöhemmin Retta Holding Oy:ksi. Kyse on konsernin sisäisestä järjestelystä. Retta Holding Oy on yhtynyt siihen, mitä Realia Holding Oy, Realia Group Oy ja Realia Services Oy ovat asiassa aiemmin lausuneet.

32. REIM Group Oy Ltd on isännöinti- ja muita kiinteistöhoitoon liittyviä palveluita tarjoavan REIM Group-konsernin emoyhtiö. Konserni tarjosi seuraamusmaksuesityksessä tarkasteltuna ajanjaksona isännöintipalveluita valtakunnallisesti alueellisten tytäryhtiöidensä kautta, joita vuonna 2017 oli 12. REIM Group Oy Ltd omisti tarkasteltuna ajanjaksona REIM Hämeenlinna Oy:n osakekannan ja käytti omistusosuutensa perusteella yhtiössä tosiasiallisesti ratkaisevaa vaikutusvaltaa. REIM Group Oy Ltd ja REIM Hämeenlinna Oy kuuluivat samaan taloudelliseen kokonaisuuteen.

33. Liiton hallituksen jäsenenä toimi REIM Hämeenlinna Oy:n toimitusjohtaja MH 11.9.2013–16.9.2015 ja REIM Group Oy Ltd:n sekä REIM Lahti Oy Ltd:n toimitusjohtaja SH 16.9.2015–6.9.2017. SH toimi lisäksi varajäsenenä 11.9.2013–16.9.2015 ja MH 16.9.2015–14.9.2016.

34. Seuraamusmaksuesityksen kohteena olevista REIM Group Oy Ltd:stä ja REIM Hämeenlinna Oy:stä käytetään jäljempänä yhdessä myös nimitystä *REIM*.

3 Oikeudelliset lähtökohdat

35. Seuraamusmaksuesityksen kohteena olevien vastaajien menettelyn arvioimiseen sovelletaan kilpailulakia. Kun kilpailunrajoitus on omiaan vaikuttamaan Euroopan unionin jäsenvaltioiden väliseen kauppaan, sovelletaan kilpailulain 3 §:n mukaan kuitenkin myös muun ohella Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 101 artiklan säännöksiä.

36. SEUT 101 artiklan 1 kohdan mukaan sisämarkkinoille soveltumattomia ja kiellettyjä ovat sellaiset yritysten väliset sopimukset, yritysten yhteenliittymien päätökset sekä yritysten yhdenmukaistetut menettelytavat, jotka ovat omiaan vaikuttamaan jäsenvaltioiden väliseen kauppaan ja joiden tarkoituksena on estää, rajoittaa tai vääristää kilpailua sisämarkkinoilla tai joista seuraa, että kilpailu estyy, rajoittuu tai vääristyy sisämarkkinoilla, ja erityisesti 1 kohdassa erikseen mainitut sopimukset, päätökset ja menettelytavat.

37. Kun otetaan huomioon isännöintipalveluiden luonne ja perustuminen pitkälti asunto-osakeyhtiölakiin sekä palveluiden hankkiminen pääasiallisesti asiakkaiden sijaintiin nähden paikallisilta toimijoilta, markkinaoikeus katsoo, ettei esillä olevassa asiassa tule kilpailulain 5 §:n lisäksi sovellettavaksi SEUT 101 artikla. Kilpailulain säännöksiä tulkittaessa on kuitenkin otettava huomioon

SEUT 101 artikla ja sitä koskeva Euroopan unionin tuomioistuinten oikeuskäytäntö.

38. Suomen Isännöintiliitto ry on isännöitsijöiden ja isännöintipalveluja tuottavien yhteisöjen valtakunnallinen etujärjestö, jonka sääntöjen mukaan varsinaisiksi jäseniksi voidaan hyväksyä rekisteröity isännöitsijäyhdistys, isännöintipalveluja tuottava oikeuskelpoinen yhteisö eli isännöintiyritys ja kiinteistönomistaja, joka on oikeuskelpoinen yhteisö ja joka tuottaa käyttöönsä isännöintipalveluja ja joka on sitoutunut liiton liittokokouksen hyväksymien Hyvän isännöintitavan – Isännöinnin eettisten ohjeiden noudattamiseen sekä siihen liittyvään valvonta- ja kurinpitomenettelyyn. Liiton jäseninä olevat yhteisöt harjoittavat taloudellista toimintaa ja ovat siten kilpailulain 4 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettuja elinkeinonharjoittajia.

39. Liiton kaltainen toimialayhdistys on jo luonteensa puolesta yhteenliittymä, jossa tehdään yhteistyötä samalla tuotanto- tai jakeluportaalla toimivien elinkeinonharjoittajien välillä. Liittoa on siten pidettävä kilpailulain 5 §:ssä tarkoitettuna elinkeinonharjoittajien yhteenliittymänä.

40. Mikäli elinkeinonharjoittajien yhteenliittymän jäsenet ovat samalla tuotantoportaalla toimivia elinkeinonharjoittajia, jotka ovat olleet mukana laatimassa yhteenliittymän päätöstä, menettelyä voidaan arvioida myös elinkeinonharjoittajien välisenä horisontaalisena yhteistyönä.

4 *Sopimus, yhdenmukaistettu menettelytapa tai yhteenliittymän päätös*

41. Kilpailulain 5 §:n 1 momentissa kielletään sellaiset elinkeinonharjoittajien väliset sopimukset, elinkeinonharjoittajien yhteenliittymien päätökset sekä elinkeinonharjoittajien yhdenmukaistetut menettelytavat, joiden tarkoituksena on merkittävästi estää, rajoittaa tai vääristää kilpailua tai joista seuraa, että kilpailu merkittävästi estyy, rajoittuu tai vääristyy. Pykälän 2 momentin 1 kohdan mukaan kiellettyjä ovat muun ohella erityisesti sellaiset sopimukset, päätökset ja menettelytavat, joilla suoraan tai välillisesti vahvistetaan osto- tai myyntihintoja taikka muita kauppaehtoja. Edellä todetusti on säännöstä ja sen käsitteitä sopimus, elinkeinonharjoittajien yhteenliittymien päätös sekä elinkeinonharjoittajien yhdenmukaistettu menettelytapa sovellettaessa otettava huomioon SEUT 101 artikla ja sitä koskeva Euroopan unionin tuomioistuinten oikeuskäytäntö.

42. Unionin tuomioistuimen oikeuskäytännössä on todettu, että SEUT 101 artikla kattaa yritysten yhteistoiminnan ja salaisen yhteistyön kaikki muodot, joilla pyritään tuottamaan niitä vaikutuksia, joita tällä määräyksellä pyritään poistamaan, mukaan lukien yhteenliittymän kaltaisen ryhmärakenteen tai yhteisen elimen välityksellä harjoitetun yhteistoiminnan. Vaikka SEUT 101 artiklassa erotetaan yritysten yhdenmukaistettujen menettelytapojen käsite yritysten välisten sopimusten tai yritysten yhteenliittymien päätösten käsitteistä, tarkoituksena on, että tämän määräyksen kiellot kattaisivat yritysten markkinakäyttäytymisen yhteensovittamisen eri muodot (tuomio 11.9.2014, MasterCard ym. v. komissio, C-382/12 P, EU:C:2014:2201, 62 ja 63 kohta).

43. SEUT 101 artiklan 1 kohdassa tarkoitetut käsitteet sopimus ja yhdenmukaistettu menettelytapa kattavat subjektiiviselta kannalta samankaltaisia yhteistyön muotoja, jotka eroavat toisistaan ainoastaan voimakkuudeltaan ja ilmenemismuodoiltaan. On siis riittävää, että näyttö seikoista, jotka merkitsevät jompaakumpaa näistä kyseisessä määräyksessä tarkoitetuista rikkomisen muodoista, on esitetty, jotta tuota määräystä voidaan joka tapauksessa soveltaa (tuomio 26.1.2017, *Duravit* ym. v. komissio, C-609/13 P, EU:C:2017:46, 68 kohta).

44. Unionin tuomioistuimen oikeuskäytännössä on vahvistettu, että SEUT 101 artiklan 1 kohdassa asetettu kielto ei koske yksinomaan sopimusten tai yhdenmukaistettujen menettelytapojen sellaisia osapuolia, jotka toimivat niiden kattamilla markkinoilla (tuomio 22.10.2015, *AC-Treuhand* v. komissio, C-194/14 P, EU:C:2015:717, 27 kohta). Tulkinta, jonka mukaan kielto koskisi yksinomaan sopimusten tai yhdenmukaistettujen menettelytapojen osapuolia sellaisinaan eikä pelkästään avunannon piiriin kuuluvaa käyttäytymistä, voisi rajoittaa kiellon tehokasta vaikutusta, koska tällainen tulkinta ei mahdollista sitä, että yrityksen aktiivinen vaikuttaminen kilpailunrajoitukseen estettäisiin, pelkästään siksi, että tämä vaikuttaminen ei koske niillä merkityksellisillä markkinoilla, joilla tämä rajoitus toteutetaan tai on tarkoitus toteuttaa, tapahtuvaa taloudellista toimintaa (tuomion 18 ja 36 kohta).

45. SEUT 101 artiklan 1 kohdassa tarkoitetun sopimuksen olemassaolon edellytykseksi riittää se, että kyseiset yritykset ovat ilmaisseet yhteisen tahtonsa toimia markkinoilla määrättyllä tavalla. SEUT 101 artiklan 1 kohdassa tarkoitettulla yhdenmukaistetun menettelytavan käsitteellä tarkoitetaan yritysten välisen yhteensovittamisen muotoa, jolla tietoisesti korvataan kilpailun riskit käytännön yhteistyöllä ilman, että asiasta olisi tehty varsinaista sopimusta (tuomio 14.1.2021, *Kilpailu- ja kuluttajavirasto*, C-450/19, EU:C:2021:10, 21 ja 22 kohta).

46. Edelleen käy oikeuskäytännöstä ilmi, että sopimuksen olemassaolo perustuu vähintään kahden sopimuspuolen yhteisen tahdon ilmaisuun eikä merkitystä sellaisenaan ole sillä, missä muodossa tämä tahdonilmaisu ilmenee (em. *AC-Treuhand* v. komissio, C-194/14 P, 28 kohta).

47. Oikeuskäytännöstä käy ilmi, että jos osallistuminen kokouksiin, joiden aikana on tehty kilpailunvastaisia sopimuksia, on toteennäytetty, kyseisen yrityksen on esitettävä selvitystä siitä, että sen osallistumisella kyseisiin kokouksiin ei ollut kilpailua rajoittavaa tarkoitusta, osoittamalla ilmoittaneensa kilpailijoilleen, että sillä oli näihin kokouksiin osallistuessaan kilpailijoihin nähden eri näkemys. Unionin tuomioistuin on todennut, että sanoutumatta julkisesti irti kokouksen sisällöstä, yritys on antanut toisille osallistujille sen vaikutelman, että se hyväksyi sen tuloksen ja noudattaisi sitä. Myöskään se, että yritys ei noudata kokouksessa, jolla on kilpailunvastainen tavoite, sovittua, ei poista sen vastuuta kartelliin osallistumisesta, ellei se ole julkisesti sanoutunut irti siitä, mitä kokouksissa on sovittu (tuomio 7.1.2004, *Aalborg Portland* ym. v. komissio, C-204/00 P, EU:C:2004:6, 81, 82 ja 85 kohta).

48. Yritys voi siis kumota oletettaman osallistumisestaan yhdenmukaistettuun menettelytapaan osoittamalla, että se on julkisesti irtisanoutunut tästä

menettelytavasta tai ilmoittanut siitä hallintoviranomaisille. Lisäksi unionin tuomioistuimen oikeuskäytännön mukaan tapauksessa, jossa ei ole kysymys kollusiivisesta eli kilpailunvastaisesta kokouksesta, julkinen irtisanoutuminen tai ilmoittaminen hallintoviranomaisille eivät ole ainoita keinoja kumota yrityksen osallistumista kilpailusääntöjen rikkomiseen koskeva oletta, vaan sen kumoamiseksi voidaan esittää myös muita todisteita (tuomio 21.1.2016, Eturas ym., C-74/14, EU:C:2016:42, 46 kohta).

49. Yhdenmukaistetun menettelytavan osalta oikeuskäytännössä on korostettu, että jokaisen talouden toimijan on itsenäisesti päätettävä toimintalinjasta, jota se aikoo noudattaa sisämarkkinoilla. Tältä osin SEUT 101 artiklan 1 kohta on esteenä kaikille sellaisille talouden toimijoiden välisille suorille tai epäsuorille yhteydenotoille, jotka voivat vaikuttaa todellisen tai mahdollisen kilpailijan markkinakäyttäytymiseen tai paljastaa tällaiselle kilpailijalle käyttäytymisen, jonka asianomainen toimija on itse päättänyt omaksua tai jonka se suunnittelee omaksuvansa markkinoilla, kun näiden yhteydenottojen tarkoituksena tai vaikutuksena on kilpailun rajoittaminen (em. Kilpailu- ja kuluttajavirasto C-450/19, 23 ja 24 kohta).

50. Yhdenmukaistetun menettelytavan käsite edellyttää paitsi kyseisten yritysten välistä toiminnan yhdenmukaistamista myös tätä yhdenmukaistamista seuraavaa markkinakäyttäytymistä ja näiden kahden seikan välistä syy-yhteyttä (em. Eturas ym., C-74/14, 42 kohta).

51. Unionin tuomioistuin on katsonut, että on syytä olettaa, elleivät asianomaiset toimijat esitä niille kuuluvan näyttövelvollisuuden mukaisesti vastakkaista näyttöä, että yhdenmukaistamiseen osallistuvat ja edelleen markkinoilla toimivat yritykset ottavat markkinakäyttäytymisestään päättäessään huomioon kilpailijoidensa kanssa vaihtamansa tiedot. Tällainen yhdenmukaistettu menettelytapa kuuluu SEUT 101 artiklan 1 kohdan soveltamisalaan, vaikka markkinoilla ei ilmenisi kilpailua rajoittavia vaikutuksia (tuomio 19.3.2015, Dole Food ja Dole Fresh Fruit Europe v. komissio, C-286/13 P, EU:C:2015:184, 127 kohta).

52. Tietty toimenpide voidaan katsoa yritysten yhteenliittymän päätökseksi ilman, että sen olisi välttämättä oltava asianomaisia jäseniä velvoittava, ainakin siltä osin kuin jäsenet, joita tämä päätös koskee, noudattavat sitä (tuomio 15.9.2005, DaimlerChrysler v. komissio, T-325/01, EU:T:2005:322, 210 kohta).

53. Myös yhteenliittymän antamaa suositusta, joka riippumatta sen oikeudellisesta luonteesta on todellinen ilmaus yhteenliittymän tahdosta yhteen sovittaa jäsentensä käyttäytyminen suosituksen mukaiseksi, on oikeuskäytännössä pidetty yritysten yhteenliittymän päätöksenä. Tätä kysymystä arvioitaessa on otettu huomioon erilaisia tekijöitä, kuten esimerkiksi se, että hintojen korottaminen on ollut jäsenten yhteisen edun mukaista sekä se, että suosituksessa on asetettu velvoittava yhteinen, kertakaikkinen ja lineaarinen korotus maksuihin. Sen arvioiminen, onko menettelyssä ollut kysymys yhteenliittymän päätöksestä, ei edellytä sen selvittämistä, kuinka laajalti puheena olevaa hintasuositusta tosiasiallisesti on noudatettu tai sen

noudattamista on seurattu (tuomio 27.1.1987, Verband der Sachversicherer v. komissio, 45/85, EU:C:1987:34, 29–32 kohta).

5 Väitetty yhteisymmärrys isännöintipalveluiden hintojen korottamisesta

5.1 Tarkastelun lähtökohdat

54. Markkinaoikeus arvioi seuraavaksi väitettä hintojen korottamista koskevasta yhteisymmärryksestä ja siitä esitettyä näyttöä.

55. Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 79 §, jonka mukaan hallintotuomioistuimen tulee harkita kaikkia esiin tulleita seikkoja ja päättää, mihin seikkoihin ratkaisu voidaan perustaa, ilmentää tuomioistuimen vapaata todistusharkintaa. Myös unionin oikeudessa vallitseva periaate on vapaan todistusharkinnan periaate, josta seuraa, että ainoa merkityksellinen kriteeri säännönmukaisesti esitettyjen todisteiden todistusvoiman arvioimiseksi on niiden uskottavuus (tuomio 26.9.2018, Infineon Technologies v. komissio, C-99/17 P, EU:C:2018:773, 65 kohta).

56. Unionin tuomioistuimen oikeuskäytännöstä seuraa, että viraston on näytettävä toteamansa rikkomisen toteen ja sen on esitettävä oikeudellisesti riittävä näyttö siitä, että tämän rikkomisen perustana olevat tosiseikat ovat olemassa. Jos tuomioistuin on epätietoinen, ratkaisu on tehtävä vastaajan hyväksi. Syyttömyysolettaman periaate on unionin oikeuden yleinen periaate, joka nykyään mainitaan Euroopan unionin perusoikeuskirjan 48 artiklan 1 kohdassa (tuomio 22.11.2012, E.ON Energie v. komissio, C-89/11 P, EU:C:2012:738, 71 ja 72 kohta).

5.2 Esitetyn näytön arviointia

57. Viraston mukaan edellä todetulla tavalla vastaajayhtiöt ovat erilaisin menettelyin saavuttaneet sopimuksen tai yhdenmukaistetun menettelytavan siitä, että isännöintipalveluiden hintoja tulisi korottaa. Virasto on vedonnut erityisesti Roomassa 9.5.2014 pidettyyn liiton hallituksen kokoukseen ja sen yhteydessä pidettyyn työseminaariin sekä edeltävään 18.3.2014 pidettyyn hallituksen kokoukseen sekä hallituksen kokouksiin 1.9.2015 ja 17.12.2015, kuten myös liiton strategian laatimiseen liittyviin hallituksen kokouksiin 10.12.2014, 16.–17.4.2015 ja 12.5.2015. Lisäksi virasto on liiton toiminnan ohjauksen osalta vedonnut liiton tiedotteita edeltäneeseen viestintään. Toteutuskeinona ovat olleet liiton 9.12.2014, 15.9.2015, 17.12.2015, 13.9.2016 ja 14.12.2016 julkaisemat tiedotteet. Virasto on vedonnut myös vastaajayhtiöiden keskinäiseen tai yksittäisen vastaajayhtiön ja liiton väliseen yhteydenpitoon.

5.2.1 Liiton hallituksen kokous 9.5.2014 ja sen yhteydessä pidetty työseminaari

58. Liitto järjesti 7.–9.5.2014 Roomassa hallituksen työseminaarin ja kokouksen. Rooman työseminaarina ja kokousta oli edeltänyt 18.3.2014 pidetty hallituksen kokous. Viimeksi mainittuun kokoukseen osallistuivat IISOY:n IS, Kiinteistötahkolan ST, Realian TK ja JM, REIMin MH sekä liiton toimitusjohtaja TH ja liiton viestinnän johtaja. Samat henkilöt IS:ää lukuun ottamatta osallistuivat Rooman kokoukseen. Hallituksen kokouksen 18.3.2014 pöytäkirjan (KKV todiste 3) mukaan kokouksessa keskusteltiin mahdollisista muista teemoista, joita voitaisiin Rooman työseminaarissa käsitellä. Pöytäkirjan mukaan yhtenä aiheena esille nousi isännöintialan liikevoittoprosentin nostaminen oikeasti kannattavalle tasolle.

59. Roomassa pidetyn hallituksen kokouksen pöytäkirjan (KKV todiste 4) mukaan kokouksessa merkittiin tiedoksi ja otettiin pöytäkirjan liitteeksi työseminaarin yhteenvedo. Yhteenvedoon on sisällynyt osio ”Isännöinnin kannattavuuden kehittäminen”, jossa on alaotsikoiden ”Mari Team” ja ”Jari Team” alla lueteltu muun ohella seuraavaa: ”kiinteälaskutus pitää olla riittävä, päälle lisälaskutus”, ”mihin työaika menee, työ pitää pystyä laskuttamaan”, ”Ilmainen työ pois, uudet työt hinnoitellaan – 1.7 ilmoitusvelvollisuus on esimerkki – Isännöintiliiton viestintä em. Asiasta”, ”Asiakkaiden kk-veloitusta on vaikea nostaa, erillisveloitukset kuntoon” ja ”Hyvä laatu = korkeampi hinta”.

60. Edelleen yhteenvedon osion ”Isännöintiliitto kannattavuuden tukijana” alaotsikoiden ”Isännöintiliitto, Team Mari” ja ”Isännöintiliitto Team Marko” alla on muun ohella lueteltu seuraavaa: ”rohkaistaan yrityksiä tuotteistamiseen, lisälaskutukseen” ja ”hinnoittelun avaaminen asiakkaille (verot, työnantajakustannukset, maksetaan palvelusta)”.

61. Markkinaoikeus katsoo, että hallituksen kokouksen pöytäkirjaan oheistetun työseminaarin yhteenvedon otsikot isännöinnin kannattavuuden kehittämisestä ja liitosta kannattavuuden tukijana sekä yhteenvedossa luetellut ajatukset toimenpiteistä yhdessä 18.3.2014 pidetyn edellisen hallituksen kokouksen pöytäkirjamerkinnän kanssa osoittavat, että Roomassa on käsitelty isännöinnin kannattavuutta ja hinnoittelua. Markkinaoikeus toteaa lisäksi, että pöytäkirjamerkintä osoittaa, että hallitus oli keskustellut etukäteen työseminaarissa käsiteltävistä asioista eikä asia siten noussut työseminaarissa esille sattumalta.

62. Markkinaoikeudessa on Roomassa mukana olleista kuultu liiton TH:ta, Kiinteistötahkolan ST:tä, Realian JM:ää ja TK:ta, REIMin MH:ta ja Turun Isännöintikeskus Oy:n KS:ää. TH on kertonut, että hän tai liiton toimisto on seminaarin ohjelmaa rakentaessaan päätenyt keskusteltamaan hallituksen jäseniä. Jäsenet on jaettu pieniin ryhmiin, joissa on työstetty keinoja. Joku ryhmän jäsenistä tai liiton toimistolta on toiminut kirjurina. Työseminaarit päätettiin TH:n mukaan yleensä hallituksen kokoukseen, jossa merkittiin tiedoksi yhteenvedossa olevat asiat. Tapana oli laittaa yhteenvedo kokouspöytäkirjan liitteeksi. TH ei uskonut, että yhteenvedossa mainittuja asioita olisi käsitelty hallituksen kokouksessa. Sen sijaan yleensä liiton

toimistolla mietittiin, onko hallituksen jäsenten ideariihissä tullut esiin asioita, joita pitäisi ottaa huomioon seuraavana vuonna.

63. *ST* on kertonut, että osallistujat jaettiin työseminaarissa ryhmiin ja osallistujien ajatuksia kerättiin muistilapuilla taululle otsikon alle. Ryhmiä kierrätettiin ja kukin sai lisätä omia ajatuksia. Yhteenvedo purettiin kymmenessä minuutissa. *JM* on puolestaan kertonut, että ryhmätöiden yhteenvedon laati liiton henkilökunta. *JM* ei muistanut, miten tehdyt kirjaukset ovat olleet keskustelussa esillä tai onko koostetta käyty läpi, mutta hän on todennut, että muistaisi, jos niin olisi tehty.

64. *KS* on kertonut, että työseminaarissa hallitus jaettiin aamulla ryhmiin keskustelemaan annetuista aiheista. Koko hallitus oli koolla aamulla ja päivän päätteeksi noin 15 minuutin pituisen yhteenvedon ajan, jolloin ryhmät kertoivat, mitä olivat päivän aikana saaneet aikaiseksi. *TK* on kertonut, että liiton työntekijät ovat koostaneet yhteenvedon ryhmätöiden muistilapuista. Yhteenvedosta ei ole käyty tarkempaa keskustelua hallituksen kokouksessa eikä siihen ole palattu myöhemmin. *TK* ei muistanut, millä tavalla aiheita on seminaarissa käsitelty. *TK:n* mukaan liiton henkilökunta on poiminut aiheita aikaisemmista työryhmistä ja -pajoista. *MH* ei ole muistanut, että ryhmätöissä kirjattuja ajatuksia olisi käsitelty yhteisesti ryhmätyöpäivänä tai hallituksen kokouksessa.

65. Markkinaoikeus katsoo *TH:n*, *ST:n*, *JM:n*, *KS:n* ja *TK:n* markkinaoikeudessa kertoman perusteella näytetyksi, että työseminaarissa liiton hallituksen jäsenet on jaettu ryhmiin keskustelemaan ja kirjoittamaan ajatuksia muistilapuille sekä *ST:n* ja *KS:n* kertoman perusteella näytetyksi, että päivän päätteeksi on ollut enintään noin 15 minuutin pituinen yhteenvedo, jolloin ryhmien osallistujat ovat kertoneet toisilleen, mitä ovat saaneet aikaiseksi. *JM:n* ja *TK:n* kertoman perusteella markkinaoikeus katsoo näytetyksi, että yhteenvedon ryhmätyöstä on laatinut liiton henkilökunta.

66. Rooman työseminaarissa käytyjen keskustelujen sisällöstä ei ole esitetty edellä mainittujen lisäksi muuta näyttöä. Hallituksen kokouksen pöytäkirjaan on edellä todetusti merkitty tiedoksi työseminaarin yhteenvedo. Muuta näyttöä asian käsittelystä hallituksen kokouksessa ei ole esitetty.

67. Markkinaoikeus toteaa, että osa työseminaarin yhteenvedon ilmaisuista on arvioitavissa yleisluonteisiksi toteamuksiksi liittyen esimerkiksi työaikaan tai asiakkaiden tiedottamiseen isännöinnin hinnoittelun muodostumisesta. Vaikka asiassa ei ole esitetty tarkempaa selvitystä Roomassa käydyistä keskusteluista, markkinaoikeus katsoo, että yhteenvedon kirjaukset osoittavat, että työseminaarissa on keskusteltu isännöinnin kannattavuutta parantavista tekijöistä ja tällöin on noussut esiin kiinteän laskutuksen riittävyys, palveluiden erillisveloitettavuuden merkitys ja uusien töiden, kuten rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden, hinnoittelu erillisveloitettavina palveluina.

5.2.2 Liiton tiedote 9.12.2014 ja sitä edeltäneet viestit

68. Liiton 9.12.2014 tiedotusvälineille ja liiton jäsenille jaetussa tiedotteessa ”Isännöintipalvelujen hinnoissa suuria korotuspaineita” (KKV todiste 98) on muun ohella todettu, että isännöinnin hinta on paikoitellen kestäättömän alhaalla ja että samaan aikaan, kun työmäärä ja tehdyt työtunnit ovat lisääntyneet, isännöintipalvelusta peritty hinta on pysynyt lähes samana vuodesta toiseen.

69. Tiedotteessa on myös siteerattu liiton TH:ta, jonka mukaan tällainen kehitys on kestäättöntä ja jotta asiakaspalvelua voidaan kehittää, isännöintiyritysten kannattavuuden on parannuttava. Se on edellyttänyt TH:n mukaan hintojen nostamista ja kaiken tehdyn työn laskuttamista. TH:n tiedotteessa esittämän arvion mukaan isännöinnin hinnassa on ollut korotuspainetta vähintään 10–20 prosenttia.

70. Tiedotteessa on siteerattu myös liiton osaamispalveluiden johtajaa, jonka mukaan useat isännöintiyritykset ovat olleet turhan arkoja nostamaan hintoja, vaikka tarvetta olisi ollut. Isännöintipalkkiot olivat hänen mukaansa nousseet kolmen edeltäneen vuoden aikana yhteensä noin viisi prosenttia, vaikka kiinteistöjen muut ylläpitokustannukset ovat nousseet lähes kolminkertaisesti eli noin 15 prosenttia samana aikana.

71. Ennen tiedotteen julkaisemista 9.12.2014 tiedoteluonnos on lähetetty hallituksen jäsenille ja varajäsenille sähköpostitse perjantaina 28.11.2014 (KKV todiste 42) ja pyydetty siihen kommentteja maanantaiaamuun mennessä.

72. Tiedoteluonnosta on kommentoinut liitolle 28.11.2014 (KKV todiste 43) Realian EL, joka on todennut tiedotteen vaikuttavan hyvältä viimeistä kappaletta lukuun ottamatta. Viestiketjusta käy ilmi, että kommentointipyyntö oli lähetetty liitosta Realia Isännöinti Oy:n liiketoimintajohtajalle, joka on JM:lle ja kopiona EL:lle edelleen lähettämässään viestissä tiedustellut, mitä kommentoidaan. EL:n liitolle lähettämässä viestissä vastaanottajina ovat olleet muun ohella myös edellä mainittu liiketoimintajohtaja ja JM. EL:n viestissään viittaama tiedoteluonnoksen viimeinen kappale on koskenut sitä, kuinka suuri osa isännöitsijöistä on tutkimuksen mukaan sitä mieltä, ettei heidän työaikansa riitä laadukkaan palvelun tuottamiseen asiakkaalle ja kuinka suuri osuus ilmoittaa pystyvänsä laskuttamaan kaikki tekemänsä työt.

73. Kiinteistötahkolan ST on 28.11.2014 sähköpostiviestissään liitolle (KKV todiste 44) todennut, että tiedote on hyvä jo tuollaisenaan. Lisäksi ST on todennut, että siinä voisi olla myös hieman lainsäätäjän lisäämästä työmäärästä, jota ei ole saatu vietyä hintoihin. ST on maininnut esimerkkinä ilmoitusmenettelyn verottajalle. Liiton viestintäpäällikkö on 30.11.2014 vastannut ST:lle lisäävänsä asian tiedotteeseen ja muun ohella todennut samalla aiheen olevan selvästi tärkeä. ST on vastannut vielä, että on helppo uskoa, että aihe kiinnostaa, kun siitä niin paljon isännöinnin keskuudessa puhutaan koko ajan.

74. ST on markkinaoikeudessa kertonut, että pienet isännöintitoimistot olivat valittaneet liian suuresta työmäärästä liitolle. ST on todennut halunneensa

tarkentaa tiedotteeseen pienyrittäjien ahtaalla olon johtuvan työmäärästä, jota ei ollut saatu vietyä hintoihin, ja että tilanne on ollut jaksamisen kannalta järjetön. Viestin maininta aiheesta puhumisesta viittaa tähän jaksamiseen.

75. IISOY:n IS on 28.11.2014 sähköpostiviestissään liitolle (KKV todiste 45) todennut, että valitettavasti ajateltu ulostulo on ristiriidassa hänen omien ajatustensa ja toimintansa kanssa. IS on kirjoittanut tietävänsä, että isännöintialalle on syntynyt valtavasti paineita siitä, että työmäärät ovat lisääntyneet. IS:stä ongelma on ollut pääasiassa se, että isännöintiyrityksissä ei ole kehitetty tuotteistusta ja käytännön toimia lisääntyneen työmäärän laskutukseen. Viestin mukaan yksisilmäinen hintojen nosto ei tuo ratkaisua ja tähän aikaan hintojen korotukset sopivat erittäin huonosti.

76. Ovenian MT on lähettänyt tiedotteen 10.12.2014 sähköpostitse yhtiönsä isännöinnin avainhenkilöiden tiedoksi ja käyttöön (KKV todiste 96). MT on markkinaoikeudessa kertonut, että hänellä on ollut tapana käyttää tiedotteiden jakamisessa saatesanoina ”tiedoksenne” ja ”käyttöön”. MT:n tietojen mukaan tiedotetta ei ole hyödynnetty Ovenian liiketoiminnassa. MT:lle on tuotu esiin, että hän on viraston kuulemisessa (KKV muu oikeudenkäyntiaineisto 20) vastannut ilmaisusta ”tiedoksenne ja käyttöön” kysyttäessä, että kyse on ollut sisäisestä käytöstä ja että jos keskusteluita tulee, niin ehkä tässä olisi jotakin kättä pidempää. Markkinaoikeudessa MT on todennut viitanneensa aiheesta mahdollisesti tuleviin keskusteluihin henkilöstön tai asiakkaiden kanssa.

77. OPKK Kainuun 22.12.2014 päivätyssä hinnantarkistuksen vuoden 2015 isännöintipalkkioon sisältäneessä tiedotteessa on viitattu tiedotusvälineissä ilmi tulleeisiin isännöinnin hinnankorotuspaineisiin (KKV todiste 99).

78. TH on markkinaoikeudessa kertonut, että tiedote oli tarkoitettu keskustelunavaukseksi ja sen otsikointi räväkäksi. Lisäksi hän on kertonut, että korotuspaine on tarkoittanut kokonaiskustannusta taloyhtiölle.

79. TK, EL, JM, KS, ST ja TH ovat markkinaoikeudessa kertoneet, etteivät he ole pitäneet tiedotetta suosituksena nostaa hintoja. EL on lisäksi tuonut esiin, että tiedotteen prosenttiluvut korotuspaineesta eivät ole olleet uskottavia. Tiedote on jäänyt myös KS:n mieleen prosenttilukujen vuoksi.

80. IS on markkinaoikeudessa kertonut tuoneensa ennen liiton hallituksen kokouksen 10.12.2014 avaamista liiton TH:n, muiden liiton toimihenkilöiden ja hallituksen jäsenten läsnä ollessa esille vastustuksensa puheena olevan tyyppistä viestintää kohtaan. KS on markkinaoikeudessa kertonut, että IS on hallituksen kokouksen kahvitauolla kokoushuoneen oviaukossa kritisoinut tiedotetta TH:lle. KS:n mukaan keskustelua ei ole käyty laajemmalla piirillä, eikä hän ole muistanut, onko ketään ollut vieressä kuulemassa, mutta kokoussalissa on ollut paikalla hallituksen jäseniä. TH ei ole markkinaoikeudessa kuultaessa muistanut, että IS olisi esittänyt kritiikkiä tiedotteesta, mutta ei ole pitänyt poissuljettuna, että IS on jossain muussa yhteydessä saattanut kritiikkiä esittää.

81. ST on markkinaoikeudessa esittänyt, että hän on kertonut useasti liiton TH:lle olevansa eri mieltä siitä, otetaanko hintoihin kantaa.

82. *KS, IS* ja *ST* ovat markkinaoikeudessa kertoneet, ettei tiedotetta ole käsitelty liiton hallituksen kokouksessa. Myöskään *TK* ei ole markkinaoikeudessa kuultaessa muistanut, että tiedotteita olisi käsitelty liiton hallituksessa. Lisäksi *TH* on kertonut, ettei hintojen nousupainetta koskevista tiedotteista käyty keskustelua liiton hallituksessa tai työvaliokunnassa.

83. Markkinaoikeus toteaa, että liiton tiedote 9.12.2014 on sisältänyt isännöinnin hinnoittelua esiin nostavia ja hinnankorotuksiin kannustavia mainintoja sekä sisältänyt täsmällisen prosenttimääräisen arvion hinnankorotuspaineista.

84. Asiassa ei ole näytetty, että tiedotetta olisi käsitelty liiton hallituksen kokouksessa 10.12.2014 tai hallituksen työvaliokunnassa. Selvää kuitenkin on, että liiton hallituksen jäsenet ja varajäsenet ovat saaneet tiedoteluonnoksen kommentoitavaksi lyhyellä määräajalla ennen sen julkaisemista. Vastaajayhtiöiden edustajista tiedoteluonnoksen ovat saaneet kommentoitavaksi IISOY:n *IS*, Kiinteistötahkolan *ST*, OPKK Kainuun *OH*, Ovenian *MT*, Realian *TK*, *EL*, *JM* ja yksikön päällikkö sekä REIMin *SH* ja *MH*. Kommenttipyyynnön sisältämän sähköpostiviestin vastaanottajat ovat nähneet viestin muut vastaanottajat. Edellä todetusti tiedotetta ovat kommentoineet Kiinteistötahkolan *ST*, Realian *EL* ja IISOY:n *IS*, joista viimeksi mainittu on suhtautunut tiedotteeseen kriittisesti.

85. Markkinaoikeus katsoo *KS*:n kertoman perusteella näytetyksi, että *IS* on kritisoinut tiedotetta *TH*:lle. *IS*:n itsensäkin kertoman mukaan tämä on tapahtunut tiedotteen julkaisemisen jälkeisenä päivänä, eikä asiassa ole näytetty, että kritiikin olisivat kuulleet muut kuin *TH* ja *KS*.

86. *TH, IS, ST, TK* ja *JM* ovat markkinaoikeudessa kertoneet liiton tiedotteiden valmistelusta yleisesti, että tiedotteet on valmistellut liiton henkilöstö. Myös *SH* ja *MT* ovat kertoneet, ettei liiton hallitus ole laatinut tiedotteita. *KS* ja *MT* ovat markkinaoikeudessa viitanneet siihen, etteivät aloitteet tai ideat tiedotteisiin ole tulleet hallitukselta. *TH*:n kertoman mukaan ideoita tiedotteisiin on tullut sieltä täältä.

87. *KS*:n, *ST*:n, *TK*:n, *JM*:n ja *MH*:n markkinaoikeudessa kertoman mukaan tiedotteita ei ole käsitelty liiton hallituksen kokouksissa. *KS*, *ST*, *MT*, *TK* ja *JM* ovat kuitenkin kertoneet, että tiedotteita on ennen niiden julkaisua annettu liiton hallitukselle tiedoksi tai kommentoitavaksi. *JM*:n mukaan säännönmukaista tapaa ei ole ollut siitä, mitkä tiedotteet lähetetään hallituksen jäsenille kommentoitavaksi tai tiedoksi.

88. *TH* on markkinaoikeudessa kertonut lisäksi, ettei työvaliokunnan rooli viestinnässä ole ollut merkittävä, eikä siellä ole käyty yksittäisiä tiedotteita läpi. *TH*:n kertoman mukaan joitain tiedotteita on saatettu lähettää liiton hallitukselle tai isommallekin verkostolle. Jos näin on tehty, tiedotteet on tehty valmiiksi, kommentointiajat ovat olleet lyhyitä eikä tarkoitus ole ollut saada kommentteja. *TH* ei ole uskonut, että tiedotteiden sisältöä olisi käsitelty hallituksessa tai työvaliokunnassa. *TH* on vielä kertonut, että liitto on laatinut isännöinnin kustannusten kohoamista, hintojen nousua tai korotuspainetta koskevia tiedotteita kertoakseen isännöinnin tilasta.

89. Markkinaoikeus katsoo suullisten kertomusten perusteella näytetyksi, että liiton tiedotteiden laadinnasta on vastannut liiton henkilöstö ja että osa tiedotteista on annettu etukäteen liiton hallitukselle tai laajemmallekin joukolle kommentoitavaksi tai tiedoksi. Asiassa ei kuitenkaan ole näytetty, että tiedotteiden sisältöä olisi pääsääntöisesti käsitelty liiton hallituksen tai työvaliokunnan kokouksissa.

5.2.3 *Liiton strategia ja sen hyväksyminen hallituksen kokouksessa* 12.5.2015

90. Liiton strategia vuosille 2016–2021 hyväksyttiin 12.5.2015 pidetyssä hallituksen kokouksessa. Kokoukseen osallistuivat IISOY:n IS, Kiinteistötahkolan ST, OPKK Kainuun OH, Ovenian MT, Realian TK ja JM, REIMin MH sekä liiton TH ja viestinnän johtaja.

91. Strategian valmistelu oli aloitettu jaksossa 5.2.2 mainitussa liiton hallituksen kokouksessa 10.12.2014 (KKV todiste 13) ja samana päivänä oli pidetty strategiatyön aloituspalaveri. Hallitus oli päättänyt strategiaprosessin aloittamisesta työvaliokunnan esityksen pohjalta. Kokouksen jälkeen pidetyssä strategiatyön aloituspalaverissa käydyistä keskusteluista ei ole esitetty selvitystä. Aloituspalaveriin on viitattu jäljempänä mainitussa konsultin laatimassa aineistossa. Kokouskutsun liitteenä ollut asiakirja on sisältänyt pitkälti ainoastaan tietoa strategian valmisteluun osallistuvien rooleista ja valmistelun vaiheista (KKV todiste 12).

92. Strategiaa ovat tämän jälkeen valmistelleet liiton palkkaama konsultti ja liiton johtoryhmä, johon ovat edellä todetusti kuuluneet liiton toimitusjohtaja TH, liiton viestinnän johtaja ja osaamispalveluiden johtaja. Konsultin laatimista aineistoista (kuten liiton johtoryhmälle 7.1.2015 laadittu aineisto KKV todiste 14) on ilmennyt, että liiton strategian taustalla on toimialan strategia, jonka tavoitteena on ollut isännöintiyritysten kannattavuuden parantaminen. Aineistoihin sisältyvässä hallituksen aloituspalaverin eli kick off -seminaarin 10.12.2014 muistiossa on lueteltu, mitä strategian laadinnassa tulee ottaa huomioon, ja siinä yhteydessä kirjattu toimialaan liittyvänä asiana muun ohella, että isännöintiyritysten kannattavuuden parantaminen on keskeinen tavoite.

93. Liiton johtoryhmän tapaamisen 7.4.2015 asiakirjoihin (KKV todiste 17) sisältyneen liiton strategiamallin mukaan liiton tehtävä on vaikuttaa tehokkaasti toimialan strategisten painopisteiden edistämiseksi sisältäen mediaviestinnän ja lisäksi huolehtia tehokkaasti jäsenpalveluista sisältäen jäsenviestinnän. Aineistossa toimialan yhdeksi strategiseksi painopisteeksi on kirjattu kannattavuuden korostaminen.

94. Useat markkinaoikeudessa kuullut henkilöt ovat viitanneet konsultin suureen rooliin strategian laadinnassa. Strategian laatimisen vahvaan konsultti- ja liittovetoisuuteen viittaa sekin, että asiakirjoista ilmenevän perusteella liiton hallituksen kokouksen 10.12.2014 jälkeen tulevaa strategiaa on hallituksessa seuraavan kerran käsitelty hallituksen työseminaarissa ja kokouksessa Lontoossa 16.–17.4.2015 (KKV todiste 16). Asiassa ei ole esitetty selvitystä

siitä, mitä Lontoon tilaisuuksissa on keskusteltu tai millainen on ollut konsultin hallituksen kokouksessa esittämä yhteenveto hallituksen työseminaarista.

95. Liiton strategia ei ole muuttunut liiton työvaliokunnan tai hallituksen käsittelyssä toukokuussa 2015, sillä liiton TH:n hallituksen jäsenille 30.4.2015 lähettämä Lontoon seminaarin tuloksista hienosäädetty strategiamalli on asiakirjoista ilmenevän perusteella ollut samansisältöinen kuin hallituksen sittemmin 12.5.2015 hyväksymä strategia (KKV todiste 15). Esimerkiksi KS ja IS ovat markkinaoikeudessa kertoneet, että hallitukselle tullessa strategia on ollut ”valmiiksi pureskeltu” tai aika valmis.

96. Liiton hallituksen kokouksen 12.5.2015 pöytäkirjan (KKV todiste 2) mukaan kokouksessa kuultiin toimitusjohtajan esittelemänä työvaliokunnan esitys liiton strategiaksi vuosille 2016–2021 sekä käytiin laaja keskustelu esityksen pohjalta ja hyväksyttiin strategia työvaliokunnan esityksen mukaisesti. Edellä mainitun keskustelun tarkemmasta sisällöstä ei ole esitetty selvitystä.

97. Pöytäkirjan liitteenä on ollut strategia-asiakirja, jonka osiossa ”Isännöintitoimialan visio ja painopisteet” on kirjattu visioksi ”Isännöinnin merkitys kasvaa voimakkaasti ”Hyvä isännöinti kannattaa” ja siihen liittyen erikseen neljä painopistettä, joista yksi on ollut ”Palvelut erikoistuvat”.

98. Toinen osio on koskenut liiton visiota ja painopisteitä. Visioksi on kirjattu ”Olemme tehokas jäsenten etujen edistäjä” ja sen lisäksi neljä painopistettä, joista yksi on ollut ”Vaikutamme aktiivisesti isännöintiyritysten toimintaympäristöön”. Kutakin neljästä painopisteestä on käsitelty seuraavaksi omassa asiakirjassa. Isännöintiyritysten toimintaympäristöön aktiivisesti vaikuttamista koskevaa painopistettä koskevassa asiakirjassa yhdeksi toimenpiteeksi on kirjattu ”Edistämme toimialan visiota proaktiivisesti ja pitkäjänteisesti”.

99. Markkinaoikeus katsoo, että liiton strategia-asiakirjaan sisältynyt maininta toimialan vision edistämisestä viittaa siihen, että liiton strategian on osaltaan ollut tarkoitus edistää toimialan strategiaa ja siten esimerkiksi isännöinnin merkityksen kasvamista ja sen kautta myös esimerkiksi palveluiden erikoistumista. Toimialan ja liiton strategia vaikuttavat siten olevan ainakin jossain määrin kytköksissä toisiinsa.

100. Strategia-asiakirja on lisäksi sisältänyt tiedoksi isännöintitoimialan muutosvoimat sekä liiton vahvuudet ja heikkoudet. Muutosvoimiksi on muun ohella kirjattu ”Hintakilpailu ’perusisännöinnistä’ jatkuu” ja ”Erillisveloitettavat palvelut lisääntyvät”.

101. Liiton strategiasta on markkinaoikeudessa kuultu erityisesti liiton TH:ta, REIMin MH:ta ja SH:ta, Realian JM:ää ja TK:ta, IISOY:n IS:ää sekä KS:ää.

102. TH on kertonut, että toimialan visio oli tausta-ajatus siitä, mihin suuntaan toimiala tulee kehittymään, ja sen pohjalta rakennettiin sitä, miten liitto aikoo asiaa omassa toiminnassaan edistää. MH, SH, TK, IS ja KS ovat kertoneet ilmaisun ”Hyvä isännöinti kannattaa” tarkoittavan esimerkiksi ammattitaitoista

tai hyvin toteutettua isännöintiä, joka silloin kannattaa asiakkaille ja yrityksillekin.

103. Ilmaisuihin ”Hyvä isännöinti kannattaa” on edellä todetusti ollut osa isännöintitoimialan visiota isännöinnin merkityksen voimakkaasta kasvusta. Painopisteiksi on strategia-asiakirjassa merkitty palveluiden erikoistumisen lisäksi myös osaamisen uudistumiseen, digitaalisuuden voimistumiseen ja asiakaskokemuksen korostumiseen liittyviä seikkoja. Markkinaoikeus katsoo näiden viittaavan siihen, että hyvä isännöinti on ajateltu nähtävän muunakin kuin yksinomaan isännöintiyrityksiä koskevana taloudellisena kysymyksenä. Tähän viittaa myös hallituksen kokouksen 22.10.2014 pöytäkirjan (KKV todiste 11) liitteenä ollut konsulttitoimiston laatima viestinnän strategia, jossa oli lueteltu seikkoja, joiden vuoksi hyvä isännöinti kannattaa. Tällaisina seikkoina on mainittu muun ohella se, että isännöitsijät pitävät huolta kotimme ja omaisuutemme arvosta sekä arjen sujumisesta tai että kiinteistöissä on kiinni merkittävä osuus kansallisvarallisuudesta. Konsulttitoimiston laatimaan viestinnän strategiaan sisältyneestä ilmaisusta siitä, että taloyhtiöt ostavat lisää isännöintipalveluita, paremmalla hinnalla, ei myöskään ole ymmärrettävä yksiselitteisenä viittauksena hinnankorotuksiin.

104. Edellä todettu huomioon ottaen markkinaoikeus katsoo, ettei asiassa ole näytetty, että liiton strategia-asiakirjaan sisältyneellä ilmaisulla ”Hyvä isännöinti kannattaa” olisi tarkoitettu viitata yksinomaan isännöintiyritysten taloudelliseen kannattavuuteen.

105. Virasto on esittänyt, että liiton strategia-asiakirjan kirjaukset yksinään eivät osoita, mitä vastaajat tavoittelivat strategialla, vaan arvioinnissa on otettava huomioon koko strategian valmisteluun liittyvä yhteistyö. Markkinaoikeus toteaa, ettei strategia-asiakirja itsessään sisällä isännöinnin hinnoitteluun liittyviä ilmaisuja. Asiassa ei ole myöskään esitetty enemmälti näyttöä strategian valmisteluun liittyvissä tapaamisissa käytyjen keskustelujen sisällöstä.

106. Isännöintiyritysten kannattavuuden edistäminen on ollut esillä liiton hallituksen työseminaarissa ja kokouksessa Roomassa. Lisäksi liiton strategia-asiakirja on sisältänyt kirjaukset jäsenten etujen tehokkaasta ajamisesta ja vaikuttamisesta aktiivisesti isännöintiyritysten toimintaympäristöön. Mediavaikuttamista ja hinnankorotuspaineita on myös käsitelty liiton hallituksen kokousaineistoissa ainakin toisinaan osana strategiakatsausta (kuten KKV todiste 20). Edellä todettuun nähden markkinaoikeus katsoo, että osa liiton strategiaa on ollut isännöinnin hinnoitteluun liittyvä tiedottaminen.

5.2.4 Liiton tiedote 15.9.2015 ja sitä edeltänyt hallituksen kokous 1.9.2015

107. Liiton 15.9.2015 julkaistussa tiedotteessa ”Isännöinnin palkkioita remonteissa on korotettava” (KKV todiste 102) on todettu, että isännöintiyritysten kannattavuuden kasvu on taittunut. Tiedotteessa on lisäksi muun ohella sanottu, että samalla isännöinnin työmäärä on kasvanut muun muassa taloyhtiöiden lisääntyneiden remonttien vuoksi ja että korjaushankkeiden hinnoissa onkin nousupaineita isännöinnin osalta.

Tiedotteen sisältöä on toistettu myös Kotitalo-lehdessä, joka on lähetetty hallitukselle kommentoitavaksi 25.9.2015 (KKV todiste 103).

108. Asiassa ei ole näytetty, että tiedotteen sisältöä olisi käsitelty liiton hallituksessa tai työvaliokunnassa. TH:n markkinaoikeudessa kertoman mukaan hallitus tai työvaliokunta ei ole hyväksynyt tiedotteen julkaisua, eikä keskustellut tiedotteesta, koska se ei ylipäänsä ollut toimintatapana. Markkinaoikeus pitää lisäksi uskottavana TH:n kertomusta markkinaoikeudessa siitä, ettei tiedote olisi ollut valmis 1.9.2015 pidetyssä hallituksen kokouksessa kaksi viikkoa ennen tiedotteen julkaisemista.

109. Liiton 1.9.2015 pidetyn hallituksen kokouksen pöytäkirjan (KKV todiste 20) mukaan kokouksessa on kuultu ja merkitty tiedoksi toimitusjohtajan esittelemänä tilannekatsaus strategian toteuttamiseen. Pöytäkirjan liitteenä olevaan liiton strategia-asiakirjaan 1.9.2015 on kirjattu mediavaikuttamisen yhteyteen yhtenä kohtana ”julkistus hinnankorotuspaineista Isännöintipäiville + toisto loppuvuodesta”. Hallituksen kokoukseen 1.9.2015 osallistuivat IISOY:n IS, Kiinteistötahtolan ST, OPKK Kainuun OH, Ovenian MT, Realian TK ja JM, REIMin MH sekä liiton TH ja viestinnän johtaja.

110. TK on markkinaoikeudessa kertonut, että liiton tiedote 15.9.2015 on liittynyt edellä tarkoitettuun julkistukseen Isännöintipäivillä. Myös TH on markkinaoikeudessa pitänyt tätä mahdollisena. TK:n mukaan hallitukselle on kerrottu, että tiedote tullaan julkaisemaan, mutta tiedote ei ole ollut hallituksen käytettävissä.

111. Kun otetaan huomioon liiton hallituksen kokouksen 1.9.2015 ajoittuminen ajankohtaan ennen tiedotteen 15.9.2015 julkaisemista, Isännöintipäivien ajankohta syyskuun puolivälissä 2015 sekä TK:n ja TH:n markkinaoikeudessa kertoma, markkinaoikeus katsoo, että liiton hallituksen 1.9.2015 pidetyssä kokouksessa esitellyn aineiston maininnan ”julkistus hinnankorotuspaineista Isännöintipäiville + toisto loppuvuodesta” alkuosa on tarkoittanut liiton 15.9.2015 julkaisemaa tiedotetta. Markkinaoikeus katsoo lisäksi, että vaikka tiedote ei ole ollut hallituksen käytettävissä kokouksessa, maininnasta on voinut ymmärtää, mitä aihepiiriä tiedote tulisi koskemaan.

5.2.5 Liiton hallituksen kokous ja liiton tiedote 17.12.2015

112. Liiton 17.12.2015 julkaistussa tiedotteessa ”Isännöinnin työmäärä kasvaa – edessä hinnoitteluremontti” (KKV todiste 104) on todettu muun ohella, että isännöinnin hinta on edelleen kestävämmän alhainen ja että alan yritysten kannattavuus on laskenut samalla, kun työmäärä ja vastuut kasvavat. Tiedotteessa on kerrottu, että vuonna 2014 oli laskettu työmäärän isännöintiyrityksissä lisääntyneen jopa 20 prosenttia, mutta hintojen nousseen keskimäärin vain kaksi prosenttia. Liiton TH on tiedotteessa lausunut, että erityisen huolestuttavaa on, että 77 prosenttia isännöitsijöistä ei pysty laskuttamaan kaikista tekemästään työstä. TH:n mukaan alalla onkin selvä tarve hinnoitteluremontille ja uudentylaiselle sopimiselle ja työmäärään perustuvan laskutuksen osuus kasvaa väistämättä. Tiedotteessa on siten selkeästi tuotu esiin

tarve hinnankorotuksille ja erillisveloitettavien palveluiden osuuden kasvattamiselle.

113. Liiton viestinnän johtaja on liiton sisäisessä sähköpostiviestissä samana päivänä 17.12.2015 (KKV todiste 52) todennut, että hallitus katsoo kyseisenä päivänä tiedotteen läpi. Hallituksen kokoukseen osallistuivat IISOY:n IS, Kiinteistötahkolan ST, OPKK Kainuun OH, Ovenian MT, Realian JM, REIMin MH sekä liiton TH ja viestinnän johtaja. ST on yhtiönsä sisäisessä sähköpostiviestissä 18.12.2015 todennut olleensa edellisenä päivänä liiton hallituksessa hyväksymässä tiedotteen lähettämisen medialle (KKV todiste 53). Ovenian MT on jakanut tiedotteen yhtiönsä sisällä (KKV todiste 54).

114. Liiton viestinnän johtajan sisäisen sähköpostiviestin liitteenä olleessa tiedoteluonnoksessa oli todettu vuonna 2014 lasketun, että isännöintiin kohdistuu jopa 20 prosentin hinnankorotuspaine, kun lopullisessa tiedotteessa on tältä osin puhuttu isännöintiyriytysten työmäärän lisääntymisestä jopa 20 prosentilla hintojen noustua keskimäärin vain kaksi prosenttia.

115. Markkinaoikeus katsoo liiton viestinnän johtajan 17.12.2015 ja ST:n 18.12.2015 sähköpostiviestien perusteella näytetyksi, että tiedote on hyväksytty liiton hallituksen kokouksessa, vaikka kokouksen pöytäkirjassa (KKV todiste 19) ei ole mainintaa asiasta. ST on markkinaoikeudessa kertonut, että jälkikäteisen tarkastuksen perusteella tiedotetta ei olisi käsitelty hallituksessa. Asiassa on kuitenkin jäänyt epäselväksi, mihin ST on tällä viitannut.

116. Johtopäätöstä siitä, että hallitus on hyväksynyt tiedotteen, tukee myös se, että tiedotteen sisältö on toistettu Kotitalo-lehden 11.2.2016 julkaistussa numerossa, joka on lähetetty liiton hallituksen jäsenille ja varajäsenille kommentoitavaksi 27.1.2016 (KKV todiste 105).

5.2.6 Liiton ja eräiden yhtiöiden viestinvaihto 21.–23.12.2015

117. Ovenian MT on lähettänyt liiton TH:lle, IISOY:n IS:lle, Realian JM:lle ja OPKK Kainuun OH:lle sähköpostitse 21.12.2015 Ovenian joulutoivotuksen, johon TH on 23.12.2015 lähettänyt vastauksen (KKV todiste 57) MT:lle, IS:lle, JM:lle ja OH:lle sekä lisäksi liiton viestinnän ja osaamispalveluiden johtajille. TH on liittänyt vastausviestiinsä kuvakaappauksen Turun Isännöintikeskus Oy:n Facebook-sivun 21.12.2015 päivityksestä, jossa yhtiö on ilmoittanut pitävänsä hinnat ennallaan vuonna 2016 alan hinnankorotuspaineista huolimatta. Viestissään TH on muun ohella todennut seuraavaa: ”Olemme taas koko syksyn puhuneet isännöinnin laskutuksen lisäämisestä per asiakas. Tässä taas yksi antilahja alamme kehitykselle. Pitääkö tulkita vaan niin, että ne lisää, jotka osaa.”

118. IS on puolestaan vastannut edellä mainituille henkilöille samana päivänä 23.12.2015 (KKV todiste 58) ja todennut, että hänelle kokemus on osoittanut, että asiakas ei loppujen lopuksi arvosta nollalinjaa tai hinnan alennuksia, vaan sitä, että saa hyödyllistä ja tarpeellista palvelua. Tästä asiakas on IS:n mukaan aina valmis maksamaan myös asiallisen hinnan ja asialliset korotukset.

119. Edelleen samana päivänä OH on vastannut niin ikään edellä mainituille henkilöille (KKV todiste 59) todeten, että isännöintiyrityksen tulee tuottaa palvelut, niin silloin kuukausikorvauksen ei tarvitse paljon nousta vuosittain. OH:n mukaan pitää uskaltaa vain laskuttaa tehdystä työstä. Lisäksi hänen mukaansa alan suurin ongelma on, että kuukausimaksun luullaan kattavan kaikki isännöitsijän työt.

120. MT on vielä samana päivänä vastauksessaan IS:n viestiin edellä mainituille henkilöille (KKV todiste 60) kirjoittanut ”erittäin osuvia kommentteja teiltä”. Lisäksi hän on todennut, että asiakkaat ovat varsin valmiita maksamaan heille aidosti ja tarpeeseen tehdystä työstä ja että ”näin meidän pitää myös perustellusti laskuttaa”.

121. Viimeisimpänä vastauksena edellisessä kohdassa mainitussa viestiketjussa JM (KKV todiste 61) on kirjoittanut, että ”olemme samaisen asian todenneet omissa organisaatioissa ja tästä on hyvä jatkaa muiden tullessa perässä, jos sen vain ymmärtävät”.

122. TH:n edellä mainitussa vastausviestissään käyttämät ilmaisut osoittavat, että isännöinnin hinnoittelusta on ollut keskustelua aiemmin.

123. TH on markkinaoikeudessa kertonut tarkoittaneensa viitata liiton toimiston sisäiseen keskusteluun tai viestintään työmäärän lisäyksestä. Isännöintiyritysten toivottiin kehittyvän tehtävistä suoriutumisessa ja asiakkaiden tyytyväisistä pitämisessä. Antilahja oli, mikäli yritykset eivät kehitä tuotetta ja vie alan mainetta eteenpäin. TH on kertonut kokeneensa, ettei Turun Isännöintikeskus Oy kehitä toimintaansa. Kysyttäessä, miksi TH ei ole kertonut näin häneltä viraston kuulemisessa asiasta kysyttäessä, vaan vastannut, ettei osaa sanoa muuta kuin mitä viestissä lukee (KKV muu oikeudenkäyntiaineisto 21), TH on markkinaoikeudessa arvellut, että ehkä asia tuli esille liian nopeasti tai hän ei muistanut asiaa.

124. MT on markkinaoikeudessa kertonut, ettei tiedä, mistä keskusteluista TH on puhunut tai mitä tämä on viestissään tarkoittanut ”antilahjalla”. MT ei ole tarkoittanut hyväksyä TH:n kirjoittamaa, vaan on kommentoinut asiakkaiden tarpeeseen tehtävistä töistä, mihin IS:kin viittasi. Keskustelun perusteella MT:lle ei ole kertomansa mukaan syntynyt käsitystä siitä, miten kilpailijat tulevat jatkossa markkinoilla käyttäytymään.

125. JM ei puolestaan ole markkinaoikeudessa tiennyt, mitä keskustelua TH on tarkoittanut, mutta on tulkinnut viitatuksi liiton kahteen johtajaan, jotka TH oli lisännyt sähköpostiviestin vastaanottajiksi. Omalla viestillään JM on tarkoittanut ilmoittaa, että keskustelu saa loppua, ja jokainen on tehnyt organisaatiossaan omat päätöksensä. Keskustelun perusteella JM ei kertomansa mukaan ole pystynyt päättämään, mitä muut tekevät hinnoittelun suhteen.

126. Markkinaoikeus katsoo ajallisen ja asiayhteyden perusteella, että TH on vastausviestissään viittaamalla siihen, että isännöinnin laskutuksen lisäämisestä on puhuttu koko syksy, viitannut ainakin kannanottoihin, jotka ovat ilmenneet liiton 15.9.2015 ja 17.12.2015 julkaisemista tiedotteista.

127. Vastaajayhtiöiden edustajien vastaukset TH:n viestiin ovat sisältäneet yleisiä ilmaisuja siitä, että asiakas arvostaa tarpeellista palvelua. IS:n ja OH:n vastausten sisällöstä on pääteltävissä, etteivät he ole hintojen ennallaan pitämisen tai alentamisen kannalla. OH:n ja MT:n vastauksista ilmenee näkemys tehdyn työn laskuttamisesta. OH on lisäksi viitannut tuotteistamiseen. MT ja JM ovat olleet muiden kanssa samoilla linjoilla.

128. Markkinaoikeus katsoo viestinvaihdon osoittavan ainakin sen, etteivät vastaajayhtiöiden edustajat ole suhtautuneet kielteisesti liiton TH:n esittämiin näkemyksiin. Lisäksi markkinaoikeus katsoo viestinvaihdon vastaavan muutamia päiviä aiemmin liiton hallituksen kokouksessa 17.12.2015 hyväksyttyä edellä käsiteltyä tiedotetta.

5.2.7 Liiton ja Ovenian viestinvaihto 17.12.2015

129. Liitto on vastaanottanut erään isännöintiyrityksen palautetta Ovenian markkinointikampanjasta, jossa Ovenia on tarjonnut uudelle asiakkaalle isännöintisopimusta alle nykyisen sopimuksen hinnan. Liiton TH on 17.12.2015 välittänyt palautteen MT:lle käyttäen hymiötä ja kirjoittaen, että meidän pitäisi kieltää teitä (KKV todiste 55).

130. MT on vastannut TH:lle samana päivänä ja pahoitellut, jos joku on jossain pahoittanut mielensä markkinoinnista. MT on uskonut viestin jonkin verran muuttuneen matkalla ja tarkentanut, ettei Ovenia ole polkemassa hintoja eikä sen tarkoituksena ole olla paikkakunnan halvin palveluntarjoaja, vaan päinvastoin Ovenia haluaa tarjota laadukasta isännöintipalvelua, joka on hintalaatusuhteeltaan parasta.

131. Ovenian asiakkuuspäällikkö on Ovenian kampanjaa hoitaneen yhtiön aluepäällikölle lähettämässään sähköpostiviestissä 8.1.2016 (KKV todiste 56) kertonut, että muut isännöintitoimistot ovat olleet liittoon yhteydessä Ovenian puhelinyhteydenotoista. Asiakkuuspäällikkö on kirjoittanut sanoneensa useaan otteeseen, ettei Ovenia kilpaile hinnalla eikä asiakkaalle lähdetä vain tekemään tarjousta, vaan asiakkaalla pitää olla jokin painavampi syy tai halu lähteä vaihtamaan palveluntarjoajaa kuin hinta, esimerkiksi tyytymättömyys nykyiseen toimintaan.

132. MT on markkinaoikeudessa kertonut, että kilpailijoiden ärsyyntymistä Ovenian markkinoinnista on pidetty hyvänä, eikä hän ole ollut pahoillaan, vaan kirjoittanut viestinsä ironiseen sävyyn. MT on arvellut tarkoittaneensa hintojen polkemisella sitä, ettei Ovenian tarkoitus ole olla halvin, vaan paikkakunnan paras tarjoaja hinta-laatusuhteeltaan. MT on lisäksi kertonut, että Ovenian kampanjaa hoitaneelle yhtiölle on oikaistu, ettei yhteydenottoja tehdä sillä perusteella, että Ovenia tekisi halvemman tarjouksen, koska asiakkaat pettyisivät, jos Ovenia ei tarjoaisikaan halvempaa hintaa.

133. Markkinaoikeus katsoo MT:n ja Ovenian asiakkuuspäällikön viesteistä 17.12.2015 ja 8.1.2016 käyvin ilmi Ovenian käyttäneen yllä mainittuja hinnoitteluun liittyviä ilmaisuja, jotka ovat olleet ymmärrettävissä siten, ettei

Ovenia kilpaile hinnoilla. Ovenia on kuitenkin nostanut viesteissään hinnan lisäksi esille myös palvelun laadun.

5.2.8 *Liiton toimitusjohtajan ja hallituksen työvaliokunnan viestinvaihto 17.2.2016*

134. Liiton TH on liiton työvaliokunnan jäsenille eli IISOY:n IS:lle, OPKK Kainuun OH:lle ja Realian JM:lle lähettämässään sähköpostiviestissä 17.2.2016 (KKV todiste 62) viitannut seuraavan päivän tapaamiseen Kiinteistöliiton kanssa. Yhdeksi tapaamisen aihepiiriksi on viestissä mainittu isännöinnin kilpailutus. Viestin mukaan voisi olla hyvä, että Kiinteistöliitto kehottaisi kilpailuttamiseen, ”mutta oikeilla perusteilla: ei raha, vaan mitä sillä saa”. IS on vastannut, että tuollaiset asiat hänelläkin on ollut mielessä JM on pitänyt asioita hyvinä. OH on puolestaan todennut, että koettakaa viedä asioita rakentavassa hengessä.

135. Markkinaoikeus katsoo viestin perusteella näytetyksi, että ainakin TH on suhtautunut varauksellisesti isännöinnin kilpailuttamiseen pelkän hinnan perusteella. Tämä vastaa jäljempänä mainitussa Ovenian 16.3.2016 päivätyssä tiedotteessa ja sen valmistelun yhteydessä TH:n esittämää. IS, JM ja OH eivät vastauksissaan ole ilmaisseet olevansa eri mieltä kuin TH, joskin TH:n viesti on sisältänyt kilpailuttamisen lisäksi kolme muutakin aihepiiriä tapaamiseen.

5.2.9 *Ovenian tiedote 16.3.2016 ja sitä edeltäneet viestit*

136. Ovenian verkkosivuilla on julkaistu 16.3.2016 tiedote otsikolla ”Joka viides taloyhtiö ei ole kilpailuttanut isännöintiään yli 10 vuoteen” (KKV todiste 106 ja 107).

137. Tiedotteessa MT on kertonut, mitä suuria muutoksia isännöinnissä on edeltäneinä vuosina tapahtunut. MT:n mukaan on hienoa, jos yhteistyö isännöitsijän kanssa pelaa. Edelleen MT on tiedotteessa todennut, että kannattaa kuitenkin välillä tarkistaa, että taloyhtiö saa ajanmukaista isännöintipalvelua sekä vastinetta rahalle.

138. Lisäksi tiedotteessa on todettu, että liiton mukaan taloyhtiön kannattaa harkita isännöinnin kilpailuttamista vasta, jos olemassa olevaa yhteistyötä ei yrityksistä huolimatta saada toimimaan, ja että isännöinti kilpailutetaan myös silloin, kun taloyhtiölle valitaan ensimmäistä isännöitsijää. Tiedotteessa on siteerattu myös liiton TH:ta, jonka mukaan aina kannattaa ensin selvittää, voitaisiinko yhteistyötä nykyisen isännöitsijän kanssa parantaa. Lisäksi TH on tiedotteessa todennut, että ”hinnan perässä ei kuitenkaan kannata lähteä juoksemaan, sillä isännöinnin hinnoissa on pikemminkin tällä hetkellä nostopaineita”.

139. Tiedotteen laatimisvaiheessa Ovenian käyttämän viestintätoimiston toimitusjohtaja on MT:lle 24.2.2016 lähettämässään sähköpostiviestissä (KKV todiste 63) todennut, ettei TH hyväksy oikein koko tiedotetta eli TH ei halua, että isännöintipalveluiden kilpailuttamisesta puhutaan ainakaan tuolla sanalla. Viestissä on todettu, että TH:n mielestä kilpailutus tuo mieleen ainoastaan

kustannussäästöjen hakemisen, ja alan hintataso on jo nyt rapautunut. Edelleen viestin mukaan TH oli kuulemma puhunut asiasta MT:n kanssa. Viestintätoimiston toimitusjohtaja on viestissään nähnyt kaksi vaihtoehtoa: kysyä liiton sijaan kommenttia vaikka Kiinteistöliitosta tai ottaa TH:lta kommentti, jossa hän ei tule puhumaan kilpailuttamisen tärkeydestä, vaan omien sanojensa mukaan enemmän siitä, kuinka alan hinnoista on jo rapautunut 10–15 prosenttia ja nyt on nousupaineita, jos hakee laatua.

140. Ovenian markkinointipäällikkö on 4.3.2016 vastannut viestintätoimistolle, että Ovenia on samoilla linjoilla kuin TH eli tavoitteena olisi tuoda tiedotteessa kilpailutukseen liittyen esille juuri hinta-laatusuhdetta. Viestintätoimiston toimitusjohtaja on samana päivänä vielä vastannut, että hän toki voi tuoda tuota vielä tarkemmin esiin, mutta haasteena on, että liitto ei haluaisi puhua lainkaan palveluiden kilpailuttamisesta.

141. MT on markkinaoikeudessa kertonut, että Ovenian tiedotteeseen on haluttu TH:lta isännöintipalveluiden kilpailuttamiseen kannustava kommentti, mutta TH:n viesti ei ole ollut toivotun mukainen. MT on lisäksi kertonut, että kun Ovenia on saanut tehtyä tarjouksen ja päässyt esittelemään sen ja uuden palvelukonseptinsa taloyhtiön hallitukselle, uusia asiakkaita on saatu runsaasti, mistä syystä Oveniassa on haluttu kannustaa kilpailuttamiseen.

142. Markkinaoikeus katsoo Ovenian tiedotteen 16.3.2016 otsikon osoittavan, että Ovenia on suhtautunut myönteisesti isännöinnin kilpailuttamiseen. Päätelmää tukee se, että tiedotteessa on muistutettu aika ajoin tarkistamaan isännöintipalvelun ajanmukaisuus ja vastineen saaminen taloyhtiön rahoille. Lisäksi päätelmää tukee otsikkonsa perusteella Ovenian tiedote 20.8.2015 ”Tarvitsetteko apua isännöintipalvelujen kilpailutuksessa?” (Colliers todiste 62). Myös Ovenian markkinointipäällikön viestissä 4.3.2016 on tuotu esiin kilpailuttaminen ja erityisesti hinta-laatusuhteen korostaminen.

143. Markkinaoikeus katsoo kuitenkin näytetyksi myös, että Ovenian tiedotteen valmistelun aikaisista viesteistä käy ilmi TH:n kielteinen tai rajoittunut suhtautuminen kilpailutuksesta puhumiseen. TH on myös epäsuorasti tuonut esiin, ettei kilpailuttamista kannattaisi tehdä hinnan perusteella, koska hinnoissa on nostopaineita.

144. Markkinaoikeus katsoo, ettei näyttöä ole siitä, että liitolla ja Ovenialla olisi ollut sama tavoite välttää kilpailuttamisesta puhumista. Pikemminkin liitto ei ole ollut halukas puhumaan aiheesta, kun taas Ovenia on siihen pyrkinyt, joskin kumpikin on halunnut välttää pelkästään hinnalla kilpailuttamista. Joka tapauksessa Ovenia on hyväksynyt tiedotteeseensa liiton TH:n kommentin muun ohella hinnannousupaineista. Tämä hyväksyntä on yhdenmukainen sen kanssa, että Ovenia on myös muissa yhteyksissä hyväksynyt hinnankorotuspaineita koskevat maininnat.

5.2.10 Liiton tiedote 13.9.2016 ja sitä edeltäneet viestit

145. Liitto on julkaissut 13.9.2016 tiedotteen ”Isännöitsijöiden työmäärä voimakkaassa kasvussa” (KKV todiste 109), jossa on muun ohella todettu

viitaten liiton tuoreeseen selvitykseen, jonka mukaan isännöitsijöiden kokonaistyömäärä oli lisääntynyt lähes 10 prosenttia viimeisen vuoden aikana ja isännöitsijät ovat arvioineet työmäärän jatkavan kasvuaan myös tulevaisuudessa. Tiedotteessa on esitetty, miten isännöinnin työmäärä oli kasvanut viimeisen vuoden aikana.

146. Asiassa selvitetyn mukaan tiedote on ollut jaossa myös Isännöintipäivillä (KKV todiste 110). Ovenian sisäisen sähköpostiviestin 19.10.2016 liitteenä on ollut hinnankorotuskirjepohja, jossa on viitattu tiedotteessa mainittuun selvitykseen työmäärän lisääntymisestä (KKV todiste 111).

147. Tiedotteen taustalla on ollut muun ohella Arvopaperi-lehden verkkosivuilla 8.9.2016 julkaistu artikkeli ”Yksi selitys asumisen kalleuteen: Isännöinti ryöstöhinnoissa”. REIMin SH oli sähköpostiviestissään samana päivänä (KKV todiste 65) välittänyt liiton TH:lle linkin Arvopaperi-lehden verkkosivuille. SH on kirjoittanut TH:lle, että artikkeliin pitäisi tehdä vastine ja että REIMillä artikkeli aiheutti keskustelua. TH on samana päivänä vastannut SH:lle asian olevan työn alla., SH on tähän vastannut tämän olevan hyvä ja että julkisuus ei näytä hyvältä, kun korotuskirjeitä pitäisi lähetellä parin kuukauden sisällä.

148. TH on samana päivänä välittänyt viestin liiton työvaliokunnan jäsenille eli IISOY:n IS:lle, OPKK Kainuun OH:lle ja Realian JM:lle. SH ei ole enää ollut tämän viestin vastaanottajana. TH on viestissään tuonut esiin, että isännöinnin hinnankorotukseen auttava viestintä olisi joka tapauksessa seuraavien viikkojen agendalla, mutta edellä mainittu ja aikaisempikin kirjoittelu syksyllä asettaa paineita tehdä sitä nopeasti ja laadukkaasti. Viestin mukaan vastaus lehtijuttuihin keskitettäisiin seuraavan viikon tiedotteeseen, joka olisi tarkoitus lähettää juuri ennen Isännöintipäiviä.

149. TH on viestissään edelleen kertonut liiton yrittävän löytää tietoja siitä, mitä lainsäädäntömuutoksia on tullut viime vuosina ja mikä isännöinnin työn osuus on kasvanut vuoden aikana, kuinka paljon ja miten sen ennakoidaan muuttuvan seuraavalle vuodelle. Tältä osin viestissä on todettu liiton asiantuntijan tekevän kyselyrunгон jäsenille. Viestinsä vastaanottajilta TH on pyytänyt apua artikkelissa väitetyn hallintokulujen kasvun selvittämiseen tiedustelemalla muun ohella, mitä hallintokulut sisältävät ja mikä selittää niiden kasvun, sekä asiaa koskevia lukuja.

150. OH on muun ohella TH:lle, IS:lle ja JM:lle 8.9.2016 lähettämässään vastauksessa (KKV todiste 66) tuonut esiin, kuinka paljon OPKK Kainuussa sopimuslaskutus on prosentteina kasvanut vuodessa viiden vuoden aikana. Lisäksi hän on tuonut esiin, miten taloyhtiöille tarjottavat palvelut ovat lisääntyneet ja millä tavoin ne kirjataan heillä taloyhtiön kirjanpidossa. TH:n tarkentavien kysymysten jälkeen OH on vielä eri viestissä tuonut TH:lle esiin, kuinka monta prosenttia erillislaskutus on kasvanut vuodessa, mikä sen tuon hetkinen tilanne on ollut ja mikä on OH:n ennuste seuraavalle vuodelle. Lisäksi viestistä on käynyt ilmi, kuinka monta euroa taloyhtiön veroton kuukausilaskutuksen ja kokonaislaskutuksen keskihinta on ollut Kainuussa (KKV todiste 65).

151. JM on puolestaan (KKV todiste 65) muun ohella TH:lle, IS:lle ja OH:lle 8.9.2016 lähettämässään vastauksessa ilmoittanut katsovansa prosentit hallintokulun osalta ja kertonut, kuinka paljon heillä isännöinnin sopimuspalkkio nousi vuosina 2015 ja 2016 sekä mikä on korotuspaine seuraavalle vuodelle. Lisäksi viestiin on sisältynyt arvio siitä, mitä korotuspaine on tietyllä tavalla toimimalla vuonna 2018.

152. IS on 8.9.2016 toimittanut muun ohella TH:lle, JM:lle ja OH:lle taulukon IISOY:n keskiarvotalon hallintokuluryhmästä (KKV todiste 66). Taulukko on koskenut vuotta 2015 ja siinä hallinnon kulut on eritelty ryhmiin sekä ilmoitettu euroina ja prosenttiosuuksina. Lisäksi on ilmoitettu prosentteina hallintokulujen ja isännöintipalkkion osuus kaikista kuluista sekä tieto siitä, kuinka monta prosenttia hallintokuluryhmä ja isännöintipalkkio ovat nousseet kolmen edeltävän vuoden aikana. Lisäksi IS on viestissään kirjoittanut muun ohella, että ”hallintokulut ovat taloyhtiön kokonaistaloudesta pieni osa, toki isännöinnin kiinteä veloitus on siinä ryhmässä suurin menoerä. Kokotalon kuluissa isännöinnin osuus on kuuden prosentin luokkaa. Korotukset ovat viime vuosina olleet mitättömiä”.

153. JM on markkinaoikeudessa todennut kertoneensa 8.9.2016 päivätyssä viestissään, mitä sopimuspalkkion korotukset ovat Realiassa olleet ja minkä verran Realiassa on painetta nousevien kustannusten kohdalla tulossa sekä miten tulevaisuuteen vaikuttaa, jos niihin ei reagoida. JM ei ole kertomansa mukaan tarkoittanut, että Realian tavoite olisi ollut nostaa hintoja viestissä mainitun prosenttimäärän verran.

154. IS on markkinaoikeudessa kertonut toimittaneensa tilastollisen tiedon siitä, mitä asunto-osakeyhtiön hallintokulutiliryhmä pitää sisällään. Tällaisia tietoja saa eri lähteistä, esimerkiksi Tilastokeskuksesta. Niitä kerätään myös Kiinteistöliiton paikallisyhdistysten toimesta. Tiedot perustuvat julkisiin tilinpäätöksiin. IS:n mukaan tiedosta ei voi tehdä johtopäätöstä isännöintipalkkion muodostumisesta tai hinnoittelusta. Isännöintipalkkion ja hallintokuluryhmän keskimääräiset nousut kolmen vuoden aikana ovat menneiden kustannusten keskiarvohintoja, jotka ovat laskettavissa julkisten tietojen perusteella.

155. IS on 9.9.2016 päivätyssä sähköpostiviestissään muun muassa TH:lle, JM:lle ja OH:lle (KKV todiste 67) tuonut esiin, että hänen mielestään TH:n 8.9.2016 päivätyssä viestissä mainittu kysely on kannattanut tehdä mahdollisimman pian ja tuoda sitä kautta esille se, että veloituksiin on ollut paineita ja työmäärät ovat lisääntyneet mittavasti. Myös OH on samana päivänä kannattanut kyselyn nopeaa lähettämistä.

156. Liiton asiantuntija on lähettänyt liiton jäsenille sähköpostitse 9.9.2016 kyselyn (KKV todiste 108) siitä, miten isännöinnin työmäärä eri tehtävissä on muuttunut ja miten jäsenet ennakoivat työmäärän kehittyvän jatkossa. Viestissä on viitattu siihen, että isännöinnin hinnasta ja hintojen kehityksestä on käynnistynyt vilkas keskustelu.

157. TH on sähköpostiviestissään 13.9.2016 (KKV todiste 68) muun ohella liiton työvaliokunnalle kirjoittanut, että ”ala tarvitsee tukea hinnaston

muutosilmoituksiin ja nyt pitää tehdä asap kaikki mitä voidaan maksoi mitä maksoi”. Lisäksi viestissä on mainittu, että ”Kotitalo 8 (tai jo 7) tehdään iso reportaasi tästä asiasta, joka kaipaa faktaa” ja ”Meidän täytyy viestiä jäsenille, että nuo ilmoitukset kannattaisi tehdä kyseisen lehden ilmestymisen jälkeen”.

158. Tiedote 13.9.2016 ”Isännöitsijöiden työmäärä voimakkaassa kasvussa” on edellä todetusti ollut jaossa Isännöintipäivillä 15.9.2016. TH on Isännöintipäivien avauspuheessaan (KKV todiste 110) muun ohella todennut, että kustannusten nousu tulee jatkumaan ja että isännöinti on vieläkin liian halpaa. TH on viitannut liiton juuri julkistamaan pikakyselyyn, jonka mukaan isännöitsijät arvioivat työmäärän kasvavan tulevan vuoden aikana kahdeksan prosenttia. Lisäksi TH muistuttanut hintojen nostamisesta viitaten siihen, että julkisuudessaakin on sanottu, että isännöinnin kustannukset ovat nousussa. TH:n mukaan hinnankorotuspaineet eivät ole suinkaan kadonneet vaan ovat päinvastoin kasvussa.

159. TH on markkinaoikeudessa kertonut, että hänen 8.9.2016 viestissään mainittu isännöinnin hinnankorotus on tarkoittanut työmäärän ja kustannusten lisääntymistä, joka vaikuttaa taloyhtiöiden isännöinnin kokonaishintaan, ja että isännöinnin hinnankorotukseen seuraavalle vuodelle auttava viestintä oli agendalla, koska haluttiin kertoa työmäärän noususta. Lisäksi TH:n mukaan ala tarvitsi tukea hinnaston muutosilmoituksiin, koska työmäärä oli lisääntynyt ja asiakkaille tuli viestiä, jotta he ymmärtävät, mitä on tapahtunut. Isännöintiyritysten on sitten helpompi käydä asia asiakkaiden kanssa läpi ja tehdä tarvittavat muutokset tai korjaukset omaan sopimiseensa asiakkaiden kanssa. Hinnaston muutosilmoitukset olisi kannattanut tehdä vasta Kotitalon ilmestymisen jälkeen sen takia, että lehdessä kerrotaan, mitä työmäärässä on tapahtunut.

160. Markkinaoikeus katsoo, etteivät REIMin SH:n pyyntö TH:lle vastineen laatimisesta ja toteamus siitä, ettei tämän kaltainen julkisuus näytä hyvältä aikana, jolloin hinnankorotuskirjeitä ollaan lähettämässä, osoita, että SH olisi pyytänyt liittoa laatimaan nimenomaan hinnankorotuksia helpottavan vastineen.

161. TH on välittänyt SH:n viestin sisältäneen viestiketjun liiton työvaliokunnan jäsenille. Vaikka TH:n viestin 8.9.2016 pyrkimys on ollut koota faktatietoa vastineen laatimiseksi artikkeliin, osoittaa viestin sisältö yhtäältä myös, että liiton viestinnän tarkoituksena on ollut samalla auttaa isännöintiyrityksiä hinnankorotuksiin. Tätä osoittaa myös TH:n viesti työvaliokunnalle 13.9.2016.

162. Markkinaoikeus pitää sinänsä uskottavana, että liiton 13.9.2016 päivätyn tiedotteen taustalla on ollut osittain huoli isännöitsijöiden työmäärän kasvusta ja työssä jaksamisesta. Mikäli liiton viestinnän ainoa tavoite olisi ollut viitata yleisesti työmäärän lisääntymiseen, ei hinnankorotusten esille nostamiseen TH:n 8.9.2016 viestissä olisi kuitenkaan ollut syytä.

163. Markkinaoikeus katsoo näytetyksi, että viestinvaihdolla ja 13.9.2016 päivätyllä tiedotteella on osaltaan pyritty helpottamaan sitä, miten isännöintiyritykset perustelevat hinnankorotuksia asiakkailleen ja siten vaikuttamaan isännöintipalveluiden tulevaan hintakehitykseen. Tätä päätelmää

tukee se, että TH on tiedotteen julkaisemisen jälkeen Isännöintipäivillä suoraan kehottanut muistamaan hintojen nostamisen. Johtopäätöstä tukee myös se, että JM oli 19.8.2016 eli noin kuukautta ennen tiedotteen julkaisemista tiedustellut TH:lta, millaisella kirjeellä tämä on aikeissa olla liikkeellä seuraavan vuoden hinnankorotuspaineesta ja ehdottanut TH:n kysyttyä ideoita, että samalla ajatuksella ainakin kuin edellisenä vuonna (KKV todiste 64). JM:n tiedustelu osoittaa samalla Realian hyväksyntää liiton tiedottamiselle.

164. TH:n 8.9.2016 lähettämästä viestistä on käynyt ilmi, että tietoja on pyydetty hyödynnettäväksi osana isännöinnin hinnankorotukseen auttavaa viestintää. Asiassa ei ole näytetty, että IS, JM ja OH olisivat vastustaneet tällaista TH:n suunnittelemaa viestintää.

165. JM:n 8.9.2016 viestissään ilmoittamat tiedot ovat sisältäneet prosenttimääräisiä tietoja isännöinnin sopimuspalkkion noususta edellisenä ja kuluneena vuonna sekä tulevaan vuoteen kohdistuvan prosenttimääräisen arvion hinnannousupaineista Realiassa. OH:n ensimmäisestä viestistä 8.9.2016 ei ilmene tulevaisuuteen kohdistuvia arvioita, vaan menneiden ja kuluneen vuoden tietoja sopimuslaskutuksesta OPKK Kainuussa. Saman päivän jälkimmäisessä viestissään OH on ilmaissut tulevaisuuteen kohdistuvan arvion erillislaskutuksen kasvusta, mutta asiassa ei ole näytetty, että OH olisi lähettänyt viestin TH:n lisäksi myös IS:lle ja JM:lle. IS:n viesti 8.9.2016 ei osoita, että IS olisi toimittanut JM:n ja OH:n tietoon IISOY:n tulevaan hinnoitteluun liittyviä tietoja, vaan toimitetut tiedot ovat koskeneet aikaisempia ja kulunutta vuotta.

5.2.11 Viesti 23.9.2016 ja liiton teettämä selvitys hallintokuluista

166. Liiton TH on lähettänyt liiton hallituksen jäsenille ja varajäsenille sähköpostiviestin 23.9.2016 otsikolla Pyyntö (KKV todiste 69). Vastaajayhtiöiden edustajista viestin ovat vastaanottaneet IISOY:n IS, Kiinteistötahkolan ST, OPKK Kainuun OH, Ovenian MT ja yhtiön aluejohtaja, Realian JM ja REIMin SH.

167. Viestin mukaan viime aikoina oli paljon puhuttu isännöinnin hinnasta ja sen nostopaineista ja TH:n mielestä olisi selvää, että keskimäärin tällä hintatasolla ja tehokkuudella isännöinti ei kehittyisi visioiden mukaisesti. Viestissä on viitattu siihen, että hallintokulujen nousun tultua esille liitto on tehnyt ensimmäisen pikakyselyn jäsenille työmäärästä ja päässyt kertomaan asioista medialle. Viestin mukaan tämä ei kuitenkaan riitä, vaan ala tarvitsee lisää liiton tukea ja liitto pitää seuraavat viikot tätä aihepiiriä mahdollisimman positiivisesti esillä ja yrittää luoda myös uskoa jäseniin muun muassa hinnan uudistuksista. Viestissä on todettu, että olettehan huomioineet työaikatutkimuksen ja erityisesti, että isännöitsijät ennakoivat siinä jopa 15 prosentin työmäärän kasvua 12 kuukautta eteenpäin.

168. Viestissä on lisäksi todettu, että liitto tarvitsee kuitenkin lisää faktaa, minkä takia liitto on päättänyt tehdä tutkimus- tai kehityshankkeen. Viestin mukaan hallintokulujen kasvu pitää selittää ja myös se, mitä isännöinnissä on tarkemmin tapahtunut. Liiton tilintarkastusyhteisö analysoi riittävän määrän asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätöksiä. Tätä varten viestin vastaanottajia on pyydetty

toimittamaan keskivertotaloyhtiöiden tuloslaskelmia, pääkirjoja ja toimintakertomuksia vuosilta 2009 ja 2015.

169. Viestissä TH on myös kertonut, ettei hän ymmärrä hinnankorotuskirjeitä. TH on viestissään kysellyt, miksi ne tehdään ja liitetään vuodenvaihteeseen, miksi niissä ilmoitetaan usein kuukausihinnan nostosta eikä esimerkiksi muusta hinnastosta, jossa nousu saattaa olla suurempaa, ja miksi yleensä ilmoitetaan, eikö ne voi käsitellä budjettikokouksen yhteydessä, kun arvioidaan isännöinnin kokonaismäärää. TH on vielä kysellyt, olisiko tässäkin asiassa syytä uudistua ja suositella jotain.

170. ST, MT ja JM ovat toimittaneet TH:n pyytämiä tietoja (KKV todiste 70–72). IS on pitänyt asiaa hyvänä, mutta ilmoittanut hänellä olevan huonosti aikaa perehtyä siihen (KKV todiste 73). OH on yhtiön sisäisesti pyytänyt tietoja tilinpäätöksistä lähettääkseen ne liitolle (KKV todiste 74).

171. REIM Group Oy:n hallituksen kokouksessa 5.10.2016 esitetty toimitusjohtaja SH:n katsaus (KKV todiste 27) on sisältänyt osin TH:n 23.9.2016 sähköpostiviestiin sisältynyttä tekstiä.

172. TH on markkinaoikeudessa kertonut liiton viestinnän pitäneen esillä isännöintiin kohdistunutta työmäärä- ja kustannuspainetta ja sen viestimistä asiakkaille. Viestissä 23.9.2016 on viitattu isännöinnin kehittymiseen vastaamaan asiakastarpeita ja haluttu motivoida jäseniä kehitystyöhön. TH ei ole tiennyt, miksi hallintokuluselvityksestä tiedottamisen yhteydessä piti luoda uskoa jäseniin hinnanuudistuksista. Se oli ehkä hänen omaa visiotaan siitä, että isännöinti on liian samanlaista ja kehittymätöntä.

173. Markkinaoikeus katsoo, ettei julkisista lähteistä saatavien tilinpäätöstietojen toimittaminen liitolle sellaisenaan osoita kiellettyä menettelyä. TH:n viestin 23.9.2016 sisällön perusteella markkinaoikeus katsoo näytetyksi, että viestin vastaanottajat ovat kuitenkin voineet ymmärtää, että TH:n mukaan isännöinnin hintoja tulisi korottaa ja että aihepiiri tulee olemaan esillä liiton tiedottamisessa.

5.2.12 *Realian ja Kiinteistötahkolan viestinvaihto 26.9.2016*

174. Realian JM on lähettänyt Kiinteistötahkolan ST:lle 26.9.2016 WhatsApp-viestin (KKV todiste 75), jossa on todettu: ”Me laitettiin korotus kirjeet postiin ja 3,8 % tavoitellaan Mites teillä?”. ST on vastannut samana päivänä JM:lle seuraavasti: ”2,7 % päätettiin korotus, myöhemmin tänä vuonna lähetetään tiedote varmaan marraskuussa.”.

175. Viestin lähettämistä on edeltänyt ST:n 13.9.2016 sähköpostitse Kiinteistötahkolan henkilökunnalle lähettämä kuukausitiedote (Kiinteistötahkola todiste 3), jonka kohdassa ”Isännöinnin vuosikorotus” on todettu muun ohella, että seuraavan vuoden korotukseksi oli päätetty 2,7 prosenttia ja että taloyhtiöille tiedotetaan korotuksesta marras-joulukuussa. Kiinteistötahkolan toimiston vetäjien palaverista 15.9.2016 laaditun muistion

(Kiinteistötahkola todiste 4) kohdassa muut asiat on mainittu ”Vuosikorotus 2,7 %. Jyväskylässä ei koroteta eka vuonna.”

176. Asiassa on näytetty, että ennen JM:n ja ST:n välistä viestinvaihtoa Kiinteistötahkolassa oli sisäisesti ilmoitettu, minkä suuruisesta hinnankorotuksesta yhtiössä oli päätetty seuraavalle vuodelle (Kiinteistötahkola todiste 3 ja 4). Samat asiakirjat osoittavat, että Kiinteistötahkolan asiakkaina olevia taloyhtiöitä on ollut tarkoitus tiedottaa korotuksesta marras-joulukuussa.

177. ST on markkinaoikeudessa kertonut, että hän oli keskustellut Kiinteistötahkolan avainhenkilöiden kanssa ja tiedottanut henkilökuntaa korotuksesta ennen viestinvaihtoa JM:n kanssa. ST ei ollut ajatellut, että olisi väärin kertoa korotus, koska se olisi tullut JM:n tietoon muutaman päivän päästä, kun ensimmäiset taloyhtiöt alkoivat tekemään syksyllä talousarvioita. ST on yhtiön 13.9.2016 päivätyyn sisäiseen kuukausitiedotteeseen (Kiinteistötahkola todiste 3) viitaten kertonut, että yhtiön isännöintipuolen henkilöiden on ollut hyvä tietää päätetty korotus, josta tiedotettaisiin asiakkaille marras-joulukuussa, koska isännöitsijät tekivät taloyhtiöille budjetit, joihin yleensä tuli sama korotus. Taloyhtiöissä, joiden tilikausi ei ole kalenterivuosi vaan kesästä kesään, korotus oli jo laitettu talousarvioon ja lähetetty osakkaille. Kiinteistötahkolalla tällaisia taloyhtiöitä on ST:n mukaan joka paikkakunnalla kymmeniä, jos ei satoja. Viestinvaihto JM:n kanssa ei ST:n mukaan vaikuttanut Kiinteistötahkolan hinnoitteluun, koska korotus oli päätetty ja sillä korotustasolla pyrittiin menemään. JBM on markkinaoikeudessa kertonut, että taloyhtiöiden hallituksille syksyllä lähetettävä tiedote on ensimmäinen, mistä Kiinteistötahkolan korotusprosentti ilmenee.

178. JM on markkinaoikeudessa kertonut, ettei keskustelu ST:n kanssa vaikuttanut Realian hinnankorotuksiin ja että Realian eri toimistoissa oli erilaiset hintavoitteet myös yksittäisille asiakkaille.

179. Markkinaoikeus katsoo näytetyksi, että vaikka JM:n ja ST:n välisessä viestinvaihdossa on puhuttu päätetyistä korotusprosentteista, on kyse tosiasiallisesti ollut yhtiöiden hinnankorotustavoitteista, joista ei vielä viestinvaihdon aikaan ollut tiedotettu isännöintiyhtiöiden asiakkaina olevia taloyhtiöitä Kiinteistötahkolan mahdollisia poikkeustapauksia lukuun ottamatta.

5.2.13 Liiton tiedote 14.12.2016

180. Liiton 14.12.2016 päivätyssä tiedotteessa ”Isännöinnin hinnoissa edelleen reippaasti nousupainetta” (KKV todiste 115) on viitattu liiton teettämään edellä kuvattuun hallintokuluselvitykseen ja tuotu esiin, kuinka paljon hallintokulut ovat kasvaneet vuosien 2009–2015 aikana, isännöinnin osuus hallintokuluista ja kuinka monta prosenttiyksikköä isännöinnin osuus on laskenut, vaikka palvelut ovat samaan aikaan lisääntyneet. Tiedotteessa on kerrottu, mitkä tekijät ovat lisänneet isännöitsijöiden työmäärää lähes 10 prosentilla viimeisen vuoden aikana. Tiedotteeseen haastatellun liiton TH:n mukaan työmäärä jatkaa kasvuaan vähintään samaa vauhtia myös ensi vuonna, joten isännöinnin hinnoissa on merkittävää nousupainetta.

181. Tiedoteluonnos, joka on ollut samansisältöinen kuin lopullinen tiedote, on julkaisemista edeltävänä päivänä lähetetty sähköpostitse kommentoitavaksi joukolle isännöintiyhtiöitä (KKV todiste 114). Vastaanottajien joukossa ovat vastaajayhtiöiden edustajista olleet ainakin IISOY:n IS, OPKK Kainuun OH, Kiinteistötahkolan ST ja REIMin SH.

182. SH on samana päivänä välittänyt liiton tiedoteluonnoksen REIM Lahti Oy Ltd:n henkilökunnalle todeten: ”Nyt kulut on tutkittu ja pulinat pois (tarkoitan meidän jatkuvasti hintaa tinkivien asiakkaidemme suuntaan)” (KKV todiste 77). SH on markkinaoikeudessa kertonut, että yhtiössä oli marraskuussa lähetetty hinnankorotuskirjeitä ja yhtiön isännöitsijät olivat tuoneet viikkopalaveriin tietoa siitä, ettei osa asiakkaista halunnut hintoja nostettavan. SH on viitannut tiedoteluonnoksen lähettämiseen siihen, että se toisi vähän pontta asiaan.

183. Kun otetaan huomioon, että liiton tiedotteessa 14.12.2016 on viitattu liiton teettämään hallintokuluselvitykseen, markkinaoikeus katsoo tiedotteen ilmentävän hinnoittelua koskevan aihepiirin esillä pitämistä TH:n 23.9.2016 päivätyssä viestissä tarkoitetulla tavalla.

184. Liiton hallituksen kokouksessa 15.12.2016 on kuultu ja merkitty tiedoksi ajankohtaiskatsaus, jonka vaikuttamista koskevassa osiossa on mainittu hallintokuluselvityksen julkistaminen 15.12.2016 (KKV todiste 28 ja 29). Asiassa ei kuitenkaan ole näytetty, että 14.12.2016 päivätyä tiedotetta olisi käsitelty liiton hallituksen kokouksessa.

5.3 *Keskeisimmät päätelmät näytöstä hintojen korottamista koskevan yhteisymmärryksen osalta*

185. Vastaajayhtiöiden väitetystä yhteisymmärryksestä hintojen korottamisesta tarkasteltavana olevalta ajanjaksolta tehtävät johtopäätökset on perustettava edellä selostetun näytön kokonaisarviointiin. Kaikkien viraston esittämien todisteiden ei siten tarvitse olla painavia, täsmällisiä ja yhtäpitäviä suhteessa rikkomisen kuhunkin osatekijään (tuomio 26.1.2017, komissio v. Keramag Keramische Werke ym. et Sanitec Europe, C-613/13 P, EU:C:2017:49, 52 kohta). Lisäksi kokonaisarvioinnissa tulee tarvittaessa ottaa huomioon myös jäljempänä selostettu näyttö väitetystä yhteisymmärryksestä hinnoittelun yhdenmukaistamisesta.

186. Väitetty rikkomus on tapahtunut vähäisin poikkeuksin liiton toiminnan piirissä tai yhteydessä. Asiassa esitetty näyttö on liittynyt suurelta osin liiton hallituksen kokousten aineistoihin, viestinvaihtoihin ja liiton tiedotteisiin. Näyttönä esitetyt asiakirjat ovat sisällöltään riidattomia. Kuten unionin tuomioistuin on todennut, kilpailunvastainen menettely on usein pääteltävä yhteensattumista ja indisioista, jotka yhdessä tarkasteltuina voivat muun johdonmukaisen selityksen puuttuessa muodostaa näytön kilpailusääntöjen rikkomisesta (tuomio 18.3.2021, Pometon v. komissio, C-440/19 P, EU:C:2021:214, 110 kohta).

187. Markkinaoikeus on edellä katsonut liiton 9.5.2014 pidetyn hallituksen kokouksen pöytäkirjaan liitetyn työseminaarin yhteenvedon osoittavan, että liiton hallituksen työseminaarissa ja kokouksessa Roomassa 7.–9.5.2014 on käsitelty isännöintialan kannattavuutta ja hinnoittelua. Liiton hallitus oli jo edeltävässä 18.3.2014 pidetyssä kokouksessa keskustellut työseminaarissa käsiteltävistä aihepiireistä, jolloin yhtenä aiheena oli tullut esille isännöintialan liikevoittoprosentin nostaminen, mikä osoittaa, että aihepiiri ei tullut Rooman työseminaarissa keskusteluun sattumalta. Väitettyä rikkomusaikaa edeltävä pöytäkirjamerkintä voidaan aihetodisteena ottaa huomioon, koska se vahvistaa työseminaarin yhteenvedon sisältöä (tuomio 28.3.2019, Pometon v. komissio, T-433/16, EU:T:2019:201, 113 kohta).

188. Asiassa on näytetty, että Rooman työseminaarissa liiton hallituksen jäsenet ovat työstäneet ryhmissä keinoja isännöintialan kannattavuuden parantamiseksi ja kokoontuneet tämän jälkeen yhteen, jolloin ryhmien osallistujat ovat kertoneet muille mitä on saatu aikaan. Mahdolliseen hintojen korottamiseen ovat yhteenvetoon tehdyistä kirjauksista liittyneet lähinnä kiinteän laskutuksen riittävyys ja asiakkaiden kuukausiveloituksen nostamisen vaikeus. Pääosa hinnoittelua koskevista liiton henkilökunnan laatiman yhteenvedon kirjauksista on liittynyt palveluiden erillisveloitettavuuteen.

189. Liiton tiedotteiden laadinnasta on vastannut liiton henkilöstö ja osa tiedotteista on annettu liiton hallitukselle etukäteen kommentoitavaksi tai tiedoksi. Näyttöä ei ole siitä, että liiton tiedotteita olisi säännönmukaisesti käsitelty liiton hallituksen tai työvaliokunnan kokouksissa.

190. Liiton tiedote 9.12.2014 ”Isännöintipalvelujen hinnoissa suuria korotuspaineita” on sisältänyt prosenttimääräisen arvion hinnankorotuspaineista. Asiassa on näytetty, että liiton hallituksen jäsenet ja varajäsenet, vastaajayhtiöiden edustajista IISOY:n IS, Kiinteistötahkolan ST, OPKK Kainuun OH, Ovenian MT, Realian TK, EL, JM ja yksikön päällikkö sekä REIMin SH ja MH ovat saaneet tiedoteluonnoksen kommentoitavaksi. Tiedoteluonnosta ovat kommentoineet ST, EL ja IS, joista viimeksi mainittu on suhtautunut siihen kriittisesti sekä lisäksi tiedotteen julkaisemisen jälkeen kritisoinut tiedotetta liiton TH:lle KS:n kuullen.

191. Asiassa on näytetty, että liiton strategian valmistelu on aloitettu liiton hallituksen kokouksessa 10.12.2014, strategiaa on käsitelty liiton hallituksen työseminaarissa ja kokouksessa 16.–17.4.2015 Lontoossa ja strategia on hyväksytty liiton hallituksen 12.5.2015 pidetyssä kokouksessa, mutta tapaamisissa käydyistä keskusteluista ei ole esitetty enemmälti näyttöä. Konsultin roolin strategian valmistelussa on osoitettu olleen suuri.

192. Liiton strategia-asiakirja ei ole sisältänyt hinnoitteluun liittyviä ilmaisia. Konsultin laatimista aineistoista on ilmennyt, että liiton strategian taustalla on toimialan strategia, jonka tavoitteena on ollut isännöintiyritysten kannattavuuden parantaminen. Markkinaoikeus on katsonut näytetyksi, että strategia-asiakirjan maininta toimialan vision edistämisestä viittaa siihen, että liiton strategian on osaltaan ollut tarkoitus edistää toimialan strategiaa ja siten esimerkiksi isännöinnin merkityksen kasvamista. Asiassa ei ole näytetty, että strategia-asiakirjaan sisältyneellä ilmaisulla ”Hyvä isännöinti kannattaa”, joka

on ollut osa toimialan visiota isännöinnin merkityksen kasvamisesta, olisi tarkoitettu yksinomaan isännöintiyritysten taloudellista kannattavuutta. Markkinaoikeus on katsonut kuitenkin osoitetuksi, että isännöinnin hinnoitteluun liittyvä tiedottaminen on ollut osa liiton strategiaa.

193. TH:n liiton hallituksen kokouksessa 1.9.2015 esittelemän strategian toteuttamisen katsauksen maininta hinnankorotuspaineiden julkistuksesta Isännöintipäiville on tarkoittanut liiton 15.9.2015 tiedotetta. Asiassa ei ole näytetty, että tiedote olisi ollut hallituksen käytettävissä kokouksessa, mutta maininnasta on voinut ymmärtää tiedotteen aihepiirin.

194. Liiton hallituksen 17.12.2015 pidetyssä kokouksessa on hyväksytty samana päivänä julkaistu tiedote ”Isännöinnin työmäärä kasvaa – edessä hinnoitteluremontti”, jonka sisältö on osoittanut hintojen korottamisen ja erillisveloitettavien palveluiden osuuden kasvattamisen tarvetta. Kokoukseen on osallistunut IISOY:n IS, Kiinteistötahkolan ST, OPKK Kainuun OH, Ovenian MT, Realian JM, REIMin MH sekä liiton TH ja viestinnän johtaja.

195. TH on 21.–23.12.2015 IISOY:n IS:n, OPKK Kainuun OH:n, Ovenian MT:n ja Realian JM:n viestinvaihdossa viitannut ainakin kannanottoihin, jotka ovat ilmenneet liiton 15.9.2015 ja 17.12.2015 tiedotteista. Markkinaoikeus on katsonut viestinvaihdon osoittavan ainakin sen, etteivät edellä tarkoitettut vastaajayhtiöiden edustajat ole suhtautuneet kielteisesti TH:n esittämiin näkemyksiin ja että viestinvaihto on vastannut liiton hallituksen kokouksessa 17.12.2015 hyväksyttyä tiedotetta.

196. Ovenia on viesteissään 17.12.2015 ja 8.1.2016 käyttänyt hinnoitteluun liittyviä ilmaisuja, jotka ovat olleet ymmärrettävissä siten, ettei Ovenia kilpaile hinnoilla. Ovenia on kuitenkin nostanut viesteissään hinnan lisäksi esille myös palvelun laadun.

197. Markkinaoikeus on katsonut 17.2.2016 viestin perusteella näytetyksi, että ainakin liiton TH on suhtautunut varauksellisesti isännöinnin kilpailuttamiseen pelkän hinnan perusteella, mikä vastaa Ovenian 16.3.2016 tiedotteesta ja sen valmistelun yhteydessä TH:n esittämää. IISOY:n IS, Realian JM ja OPKK Kainuun OH eivät vastauksissaan ole ilmaisseet olevansa eri mieltä kuin TH, joskin TH:n viesti on sisältänyt kilpailuttamisen lisäksi kolme muutakin aihepiiriä Kiinteistöliiton kanssa pidettävään tapaamiseen.

198. Markkinaoikeus on katsonut, ettei Ovenian 16.3.2016 tiedote osoita, että Ovenialla ja liitolla olisi ollut sama tavoite välttää kilpailuttamisesta puhumista, joskin kumpikin on halunnut välttää kilpailuttamista pelkästään hinnalla. Ovenian on näytetty hyväksyneen tiedotteeseensa TH:n kommentin muun ohella hinnannousupaineista.

199. REIMin SH on 8.9.2016 pyytänyt liiton TH:lta vastineen laatimista Arvopaperi-lehden artikkeliin. Näyttämättä on jäänyt, että SH olisi pyytänyt nimenomaan hinnankorotuksia helpottavan vastineen laatimista.

200. TH on viestissään 8.9.2016 välittänyt SH:n viestin sisältäneen viestiketjun liiton työvaliokunnalle, IISOY:n IS:lle, OPKK Kainuun OH:lle ja Realian

JM:lle, ja pyytänyt apua artikkelissa väitetyn hallintokulujen kasvun selvittämiseen. Viestistä on käynyt ilmi, että tietoja on pyydetty hyödynnettäväksi osana hinnankorotukseen auttavaa viestintää. Vaikka viestin pyrkimys on ollut koota faktatietoa vastineen laatimiseksi, viestin sisältö on osoittanut myös, että liiton viestinnän tarkoituksena on ollut auttaa isännöintiyrityksiä hinnankorotuksiin, mitä on osoittanut myös TH:n 13.9.2016 viesti työvaliokunnalle.

201. JM:n 8.9.2016 viestissään liitolle ja muille työvaliokunnan jäsenille ilmoittamat tiedot ovat sisältäneet tietoja sopimuspalkkion noususta edellisestä ja kuluneena vuonna sekä tulevaan vuoteen kohdistuvan prosenttimääräisen arvion hinnannousupaineista Realiassa. OH:n viestistä 8.9.2016 liitolle ja muille työvaliokunnan jäsenille on ilmennyt muun muassa menneiden ja kuluneen vuoden tietoja sopimuslaskutuksesta OPKK Kainuussa. IS:n viestistä 8.9.2016 liitolle ja muille työvaliokunnan jäsenille on muun ohella ilmennyt tietoja hallintokulujen ja isännöintipalkkion noususta edeltäneiltä vuosilta.

202. Markkinaoikeus on katsonut näytetyksi, että 8.–13.9.2016 viestinvaihdolla ja liiton 13.9.2016 tiedotteella ”Isännöitsijöiden työmäärä voimakkaassa kasvussa” on osaltaan pyritty helpottamaan sitä, miten isännöintiyritykset perustelevat hinnankorotuksia asiakkailleen. Tiedotteessa on muun ohella viitattu liiton tuoreeseen selvitykseen ja avattu sitä, miten isännöinnin työmäärä on kasvanut. Tiedotetta on jaettu myös 15.9.2016 järjestetyillä Isännöintipäivillä.

203. TH:n liiton hallituksen jäsenille ja varajäsenille 23.9.2016 lähettämän viestin vastaanottajat ovat voineet ymmärtää, että TH:n mukaan isännöinnin hintoja tulisi korottaa ja että aihepiiri tulee olemaan esillä liiton tiedottamisessa, mitä ilmentää liiton teettämän hallintokuluselvityksen valmistumisen jälkeinen tiedote 14.12.2016.

204. Kiinteistötahkolan ST, Ovenian MT ja Realian JM ovat toimittaneet TH:n hallintokuluselvitystä varten pyytämiä tietoja. IISOY:n IS on pitänyt asiaa hyvänä ja OPKK Kainuun OH on yhtiön sisäisesti pyytänyt tietoja tilinpäätöksistä lähettääkseen ne liitolle. Lisäksi asiassa on näytetty, että tiedoteluonnos on lähetetty kommentoitavaksi ainakin IS:lle, OH:lle, ST:lle ja REIMin SH:lle.

205. Markkinaoikeus on katsonut näytetyksi myös, että Realian JM:n ja Kiinteistötahkolan ST:n viestinvaihdossa 26.9.2016 on ollut kyse yhtiöiden hinnankorotustavoitteista, joista ei vielä tuolloin ollut tiedotettu asiakastaloyhtiöitä mahdollisia Kiinteistötahkolan poikkeustapauksia lukuun ottamatta.

5.4 *Oikeudellinen arviointi väitetystä hintojen korottamista koskevasta yhteisymmärryksestä*

5.4.1 *Arvioinnin lähtökohdat*

206. Edellä on arvioitu, mitä markkinaoikeus on esitetyn näytön perusteella katsonut näytetyn tapahtuneeksi hintojen korottamista koskevan väitetyn yhteisymmärryksen osalta. Markkinaoikeus arvioi seuraavaksi näitä tapahtumia kilpailuoikeudellisesti ensiksi siltä kannalta, onko vastaajayhtiöiden menettelyissä ollut kyse viraston esittämien tavoin sopimuksista tai yhdenmukaistetuista menettelytavoista. Tätä koskevat keskeiset oikeusohjeet on selostettu edellä jaksossa 4.

207. Markkinaoikeus toteaa, että oikeuskäytännön mukaan käsitteet sopimus ja yhdenmukaistettu menettelytapa kattavat subjektiiviselta kannalta samankaltaisia yhteistyön muotoja, jotka eroavat toisistaan ainoastaan voimakkuudeltaan ja ilmenemismuodoiltaan. On siis riittävää, että näyttö seikoista, jotka merkitsevät jompaakumpaa näistä kyseisessä määräyksessä tarkoitetuista rikkomisen muodoista, on esitetty, jotta tuota määräystä voidaan joka tapauksessa soveltaa (em. Duravit ym. v. komissio, C-609/13 P, 68 kohta).

208. Sen arvioimiseksi, ovatko vastaajayhtiöt tehneet kilpailulain 5 §:ssä kiellettyä kilpailijoiden välistä yhteistyötä ja liitto edesauttanut sitä ja myötävaikuttanut siihen, on edellä todetusti tarkasteltava viraston esittämää selvitystä kokonaisvaltaisesti ja arvioitava, onko virasto esittänyt riittävän näytön kielletystä yhteistyöstä.

209. Sopimuksen tai yhdenmukaistetun menettelytavan olemassaolo on edellä todetusti useimmissa tapauksissa pääteltävä yhteensattumista ja indisioista, jotka yhdessä tarkasteltuina voivat muun johdonmukaisen selityksen puuttuessa muodostaa näytön kilpailusääntöjen rikkomisesta (em. Pometon v. komissio, C-440/19 P, 110 kohta).

5.4.2 *Väitetyn yhteisymmärryksen saavuttaminen liiton hallituksen tapaamisissa*

210. Hallituksen Roomassa pitämässään kokouksessaan 9.5.2014 tiedoksi merkitsemä kokousta edeltäneen työseminaarin ryhmätyön yhteenveto on ollut liiton laatima. Asiassa ei ole esitetty tarkempaa selvitystä siitä, ovatko kirjaukset liiton muotoilemia vai onko kirjausten sisältö tullut sellaisenaan esille ryhmätöissä. Liioin ei ole selvitetty työryhmissä käytyä tarkempaa keskustelua. Varmuutta ei ole siitäkään, ketkä hallituksen jäsenet ovat olleet missäkin ryhmässä. Työseminariin on kuitenkin osallistunut liiton hallituksen jäseniä eli keskenään kilpailevien isännöintiyritysten edustajia, ja siinä on käsitelty muun ohella hinnoittelua. Aihepiiri on ollut tältä osin kilpailuoikeudellisesti arvioituna vähintäänkin riskialtis ja kyseenalainen.

211. Kun otetaan huomioon, että hinnoitteluun liittyvät yhteenvedon kirjaukset ovat painottuneet erillisveloitettavuuteen ja ajallisesti Rooman tapahtumia on seurannut pian jäljempänä mainittu rakentamisen ilmoitusvelvollisuutta

koskeva lakiuudistus, erillisveloitettavuus on oletettavasti ollut enemmän esillä Roomassa kuin kiinteä veloitus.

212. Virasto ei ole väittänyt, että Roomassa tai muutoinkaan asiassa olisi sovittu tarkoista euro- tai prosenttimääräisistä hinnankorotuksista. Markkinaoikeus katsoo työseminaarista edellä todettu huomioon ottaen, että pelkät ryhmätyön yhteenvedon kirjaukset riittävästä kiinteästä laskutuksesta ja kiinteän kuukausiveloituksen nostamisen vaikeudesta eivät muodosta riittävää näyttöä siitä, että Roomassa olisi sovittu läsnä olleiden vastaajayhtiöiden eli Kiinteistötahkolan, Realian ja REIMin kesken hinnankorotuksista. Ilmaisujen ei yleisluonteisuutensa vuoksi voida katsoa myöskään osoittavan läsnä olleiden vastaajayhtiöiden välistä yhteistoimintaa, jolla ne olisivat korvanneet kilpailun riskit tietoisesti käytännön yhteistyöllä, mikä tarkoittaisi yhdenmukaistettua menettelytapaa (em. Kilpailu- ja kuluttajavirasto, C-450/19, 22 kohta). Ilmaisut eivät ole poistaneet tai riittävästi vähentäneet kilpailuun tavallisesti liittyvää epävarmuutta, kun otetaan huomioon myös se, ettei yhteenvedoon ole kirjattu enemmälti hintojen korottamiseen liittyvää eikä asiassa ole esitetty näyttöä Roomassa käydyistä keskusteluista.

213. Kun ratkaisu on tehtävä seuraamusmaksuesityksen kohteina olevien vastaajien hyväksi, jos tuomioistuimella on epätietoisuutta näytön riittävydestä (em. E.ON Energie v. komissio, C-89/11 P, 72 kohta), asiassa ei työseminaarin aihepiirin ja yhteenvedon perusteella syntyneistä epäilyistä huolimatta ole perusteita katsoa, että liiton hallituksen kokouksessa 9.5.2014 olisi sovittu tai muodostunut yhdenmukaistettu menettelytapa isännöinnin hintojen korottamisesta siellä läsnä olleiden vastaajayhtiöiden välille.

214. Tähän johtopäätökseen ei vaikuta jäljempänä väitetyistä myöhemmistä hintojen korottamiseen liittyvistä kilpailunvastaisista menettelyistä lausuttava. Rooman tapahtumista esitetty näyttö osoittaa kuitenkin, että hinnoitteluun ja hinnankorotuksiin liittyvä aihepiiri on ollut esillä, mikä on luonut otollista ilmapiiriä aihepiirin myöhemmälle käsittelylle liiton toiminnan yhteydessä.

215. Liiton strategiaa vuosille 2016–2021 on ryhdytty valmistelemaan Rooman kokouksen jälkeen, vuoden 2014 lopussa, ja strategia on hyväksytty hallituksen kokouksessa 12.5.2015. Vaikka viraston mukaan liiton strategian laatimiseen liittyvissä liiton hallituksen tapaamisissa vastaajayhtiöiden välille on muodostunut erityisesti erillisveloitettavuutta koskeva yhteisymmärrys, ovat hintakilpailusta pois ohjaaminen ja hinnankorotusten suosittaminen olleet viraston mukaan myös osa strategiaa.

216. Konsultin roolin strategian laadinnassa on osoitettu olleen suuri, eikä asiassa ole esitetty enemmälti näyttöä liiton hallituksen tapaamisissa käydyistä keskusteluista tai tapaamisten tarkemmasta sisällöstä. Asiassa on osoitettu, että liiton strategian taustalla on ollut toimialan strategia, jonka tavoitteena on ollut isännöintiyritysten kannattavuuden parantaminen. Liiton strategia-asiakirja ei ole sisältänyt hinnoitteluun liittyviä ilmaisuja.

217. Yksinomaan se, että liiton strategian taustalla on toimialan strategia ja toimialan tavoite on isännöintiyritysten kannattavuuden parantaminen, ei osoita yhteisymmärrystä hinnankorotuksista, niiden suosittamista eikä alan ohjaamista

pois hintakilpailusta. Tätä eivät osoita myöskään strategian valmistelun aloittaminen tai valmis strategia-asiakirja. Liiton strategian osa on ollut hinnoitteluun liittyvä tiedottaminen, mikä ei kuitenkaan ole vielä kannanotto siitä, onko kysymys kilpailunvastaisesta tiedottamisesta.

218. Hintakilpailusta pois ohjaamisen osalta virasto on seuraamusmaksuesityksessään viitannut liiton TH:n puheeseen vuoden 2015 Isännöintipäivillä, jossa tämä oli todennut, että kivikkoisen hintakilpailutien sijaan haluamme kulkea polkua, jossa hyvä isännöinti kannattaa. Lisäksi virasto on viitannut 10.12.2015 julkaistuun Isännöinti-lehteen, jossa oli mainittu, että matkaa tulevaisuuteen voi taittaa myös muutoksiin tarttumatta, mutta vaatii pitkiä päiviä uida hintakilpailun suossa. Saman lehden pääkirjoituksessa oli tuotu esiin, että isännöintiyritykset alkavat kilpailla lisäarvopalveluilla. Lisäksi oli todettu, ettei vaikutustyöllä ole tarkoitus julistaa, että kaikkien on toimittava samalla tavalla ja että jokainen yritys päättää toimintatavoistaan. Markkinaoikeus katsoo, etteivät myöskään puheen ja lehden ilmaisut ole riittävä osoitus siitä, että nimenomaan liiton strategialla olisi pyritty olemaan kokonaan kilpailematta hinnalla.

219. Markkinaoikeus on katsonut, että liiton TH:n hallituksen kokouksessa 1.9.2015 esittelemään katsaukseen strategian toteuttamisesta sisältynyt maininta hinnankorotuspaineiden julkistuksesta ennen Isännöintipäiviä on tarkoittanut liiton 15.9.2015 tiedotetta ”Isännöinnin palkkioita remonteissa on korotettava” ja maininnasta on voinut ymmärtää tiedottamisen aihepiirin. Kun otetaan huomioon pelkkä lyhyt maininta ja se, ettei hallituksen jäsenten käytettävissä ole ollut tiedoteluonnosta eikä siten varmuutta siitä, tullaanko korotuspaineita käsittelemään tiedotteessa tuolla kertaa yleisluonteisella tavalla, markkinaoikeus katsoo, ettei vastaajayhtiöiden voida katsoa kokouksessa sopineen tai muodostaneen yhdenmukaistettua menettelytapaa hinnankorotuksista. Edellä lausutusta huolimatta menettely tukee Rooman tapahtumien tavoin kokonaiskuvaa siitä, että hinnoitteluun ja hinnankorotuspaineisiin liittyviä kysymyksiä on pidetty liiton toiminnan piirissä esillä. Menettely on osaltaan ollut omiaan luomaan otollista ilmapiiriä näiden myöhemmälle käsittelylle liiton toiminnan yhteydessä.

220. Markkinaoikeus on katsonut näytetyksi, että hintojen korottamisen tarvetta osoittava liiton 17.12.2015 tiedote ”Isännöinnin työmäärä kasvaa – edessä hinnoitteluremontti” on hyväksytty saman päivän hallituksen kokouksessa. Liiton TH oli liiton hallituksen kokouksessa 1.9.2015 edellä todetusti viitannut hinnankorotuspaineista tiedottamisen toistamiseen loppuvuodesta.

221. Tiedote, jossa on korostettu isännöinnin hinnan kestäväntä alhaisuutta, hinnoitteluremonttia ja prosentein verrattu, vaikkakin viitaten vuoden 2014 lukuihin, kuinka paljon työmäärä on lisääntynyt ja kuinka paljon vähemmän hinnat ovat nousseet, on ollut omiaan luomaan mielikuvaa siitä, kuinka lisääntynyttä työmäärää tulisi saada vietyä hintoihin ja kuinka paljon hinnankorotuspainetta enimmillään on. Arvioinnissa ratkaisevaa merkitystä ei ole sillä, että lopullisessa tiedotteessa ei ole enää käytetty tiedoteluonnoksessa ollutta korotuspainetta koskevaa ilmaisua. Tiedotteen sisältö tukee näkemystä siitä, että lisääntynyt työmäärä ja hinnankorotuspaineen suuruus on tosiasiaa rinnastettu liiton viestinnässä. Tiedotteessa on ymmärrettävä viitatus liiton

aikaisemmin 9.12.2014 julkaistuun ja seuraavassa jaksossa 5.4.3.1 käsiteltävään tiedotteeseen, jossa hinnankorotuspaine oli ilmaistu täsmällisin prosenttiluvuin.

222. IISOY:n IS, Kiinteistötahkolan ST, OPKK Kainuun OH, Ovenian MT, Realian JM ja REIMin MH ovat hyväksyneet liiton tiedotteen hallituksen kokouksessa 17.12.2015 ja siten olleet osaltaan tekemässä elinkeinonharjoittajien yhteenliittymän päätöstä. Menettelyä on siten mahdollista arvioida myös vastaajayhtiöiden välisenä horisontaalisena yhteistyönä. Markkinaoikeus katsoo, että tiedotteen hyväksymisellä yhtiöiden välille on muodostunut hintojen korottamista koskeva yhteisymmärrys, jota voidaan arvioida sopimuksena tai yhdenmukaistettuna menettelytapana.

5.4.3 Väitetty yhteisymmärrys liittyen liiton tiedotteisiin

5.4.3.1 Liiton tiedote 9.12.2014

223. Liiton 9.12.2014 julkaistu tiedote ”Isännöintipalvelujen hinnoissa suuria korotuspaineita” on sisältänyt prosenttimääräisen (10–20 %) arvion hinnankorotuspaineesta. Tiedotetta koskeva luonnos on lähetetty 28.11.2014 sähköpostitse liiton hallituksen jäsenille ja varajäsenille kommentoitavaksi. Ratkaisevaa merkitystä ei ole sillä, että tiedotetta ei ole osoitettu käsitellyn liiton hallituksen kokouksessa tai että kommentointiaika on ollut lyhyt. Vastaajayhtiöiden edustajista luonnoksen ovat vastaanottaneet IISOY:n IS, Kiinteistötahkolan ST, OPKK Kainuun OH, Ovenian MT, Realian JM, TK ja EL sekä REIMin MH ja SH, jotka tuona ajankohtana ovat olleet hallituksen jäseniä tai varajäseniä. Lisäksi yksi muukin Realian edustaja on vastaanottanut luonnoksen.

224. Taustalla on ollut huoli jo Rooman työseminaarissa esiin nousseesta isännöintiyriyten kannattavuudesta ja työmäärästä selviytymisestä. Tiedote on sisältänyt isännöinnin hinnoittelua esiin nostavia ja hinnankorotuksiin kannustavia mainintoja ja ollut täsmällisyydessään omiaan vaikuttamaan isännöintiyriyten tuleviin hinnoittelupäätöksiin. Merkitystä ei ole sillä, että tiedotteessa on puhuttu hinnankorotuspaineesta eikä suoraan hinnankorotuksesta. Ilmaisun asiayhteydessään ymmärrettävä kehotukseksi tai suositukseksi korottaa hintoja. Asiaa kokonaisuutena arvioitaessa ei voida jättää huomiotta sitä, että tiedotetta on edeltänyt Rooman työseminaari, jossa liitto ja eräät vastaajayhtiöt ovat käsitelleet hinnoittelua osana alan kannattavuuden parantamista koskevia toimenpiteitä. Tiedotetta on siten edeltänyt myös jossain määrin eräänlaista aihepiiriä kartoittavaa tai taustoittavaa yhteydenpitoa.

225. Osa markkinaoikeudessa kuulluista henkilöistä on pitänyt tiedotteessa mainittua 10–20 prosentin suuruisia hinnankorotuspainetta epäuskottavana. Vaikka tiedote ei olisi johtanut arvioidun suuruisiin hinnankorotuksiin, liian maltillisista tai vähäisistä hinnankorotuspaineista viestiminen ei ole ollut vastaajayhtiöiden eikä muiden isännöintiyriyten edun mukaista, sillä se ei samassa määrin helpottaisi mahdollisuuksia saada asiakkaita hyväksymään tavoiteltuja korotuksia. Isännöintiyhtiöiden on myös ollut mahdollista tukeutua

tiedotteeseen tavallisesti loppuvuoteen ajoittuvissa hinnantarkistusneuvotteluissa, mikäli asiakas on esimerkiksi suhtautunut kielteisesti tai kriittisesti tiedotteesta ilmenevää alhaisempaakin hinnankorotusaikomusta kohtaan.

226. Viimeksi mainittua johtopäätöstä tukee esimerkiksi se, että Ovenian MT on jakanut liiton tiedotteen tiedoksi ja käyttöön yhtiössään. Markkinaoikeudessa kuultaessa hän on kertonut viitanneensa aiheesta mahdollisesti tuleviin asiakaskeskusteluihin. Markkinaoikeus ei myöskään pidä uskottavana, että OPKK Kainuun 22.12.2014 päivätyn hinnantarkistuksen vuoden 2015 isännöintipalkkioon sisältäneen tiedotteen viittauksella tiedotusvälineissä ilmi tulleisiin isännöinnin hinnankorotuspaineisiin ei olisi tarkoitettu myös liiton 9.12.2014 julkaisemaa tiedotetta. Asiassa on siten viitteitä siitä, että liiton tiedotteita on käytetty apuna perusteltaessa asiakkaille mahdollisia hinnankorotuksia.

227. Tiedoteluonnoksen kommentoitavaksi saaneet vastaajayhtiöt ovat olleet tietoisia hinnankorottamiseen suositamisesta ja muista vastaanottajista. Niillä on ollut mahdollisuus vastustaa kilpailunvastaista aloitetta. Kiinteistötahkolan ja Realian kommentit ovat koskeneet muuta kuin tiedoteluonnokseen sisältynyttä hintasuositusta. Niiden voi siten katsoa hyväksyneen kilpailunvastaisen aloitteen nimenomaisesti. Luonnoksen vastaanottaneet, mutta sitä kommentoimatta jättäneet OPKK Kainuu, Ovenia ja REIM ovat hyväksyneet aloitteen hiljaisesti. IISOY on kommentissaan ilmaissut liitolle suhtautuvansa tiedotteeseen kriittisesti.

228. Liiton tiedote 9.12.2014 on luonnehdittavissa elinkeinonharjoittajien yhteenliittymän päätökseksi. Kun tiedoteluonnos on lähetetty kommentoitavaksi liiton hallitukselle, keskenään kilpailevat elinkeinonharjoittajat ovat olleet mukana laatimassa sitä, minkä vuoksi asiaa on mahdollista arvioida myös niiden välisenä horisontaalisena yhteistyönä. Markkinaoikeus katsoo, että vastaajayhtiöt ovat luonnoksen hyväksymällä yhteistoiminnalla korvanneet kilpailun riskit tietoisesti käytännön yhteistyöllä ja vähentäneet tulevaan markkinakäyttäytymiseen liittyvää epävarmuutta (em. Kilpailu- ja kuluttajavirasto C-450/19, 22 kohta) yhdenmukaistetun menettelytavan käsitteessä tarkoitettulla tavalla.

229. Markkinaoikeus katsoo lisäksi, että yhdenmukaistamisesta voi olla kyse, vaikka hintoja ei olisi korotettu tiedotteessa mainittua vähintään kymmentä prosenttia. Tiedotteen voi joka tapauksessa arvioida vähentäneen kilpailuun tavallisesti liittyvää epävarmuutta vähintäänkin siinä suhteessa, että elinkeinonharjoittaja on voinut luottaa siihen, ettei kilpailija todennäköisesti ole pitämässä hintoja ennallaan. Riittävään kiinteään veloitukseen oli viitattu myös Rooman työseminaarin ryhmätyön yhteenvedossa. Yhdenmukaistamista seuraavaa markkinakäyttäytymistä ja syy-yhteyttä käsitellään jäljempänä jaksossa 5.4.5.

5.4.3.2 Liiton tiedote 13.9.2016 ja siihen liittyvä tietojenvaihto

230. Liiton 13.9.2016 tiedotteessa ”Isännöitsijöiden työmäärä voimakkaassa kasvussa” ja sitä edeltäneessä liiton TH:n ja työvaliokunnan jäsenten eli IISOY:n IS:n, Realian JM:n ja OPKK Kainuun OH:n viestinvaihdossa 8.–13.9.2016 on lähtökohtaisesti ollut kyse toimialayhdistyksen hyväksyttävänä pidettävästä edunvalvonnasta tilanteessa, jossa alaa kohtaan on esitetty kritiikkiä. Kiellettyä ei ole, että toimialayhdistys laatii jäsenilleen kyselyjä tai pyytää niiltä taustatietoja mediassa kirjoitettuun vastatakseen. Markkinaoikeus on kuitenkin katsonut näytetyksi, että viestinvaihdolla ja tiedotteella on myös pyritty auttamaan isännöintiyrityksiä hinnankorotuksiin.

231. Tiedotteeseen ei ole sisällynyt hintasuositusta, mutta siinä on tuotu esiin työmäärän prosentuaalinen kasvu. Edeltä ilmenevästi liiton joissakin tiedotteissa työmäärän kasvu on eri tavoin rinnastettu hinnankorotustarpeeseen. Tiedote on ollut jaossa myös Isännöintipäivillä, jossa pitämässään puheessa TH on viitannut tiedotteessa mainittuun kyselyyn isännöitsijöiden työmäärän kasvusta ja nimenomaisesti kehottanut korottamaan hintoja. Tiedotteen ja puheen yhdistelmä on ollut omiaan luomaan mielikuvaa työmäärän kasvun ja hinnankorotuksen rinnastamisesta sekä korotuspaineen suuruudesta.

232. IS, OH ja JM ovat osallistuneet viestinvaihtoon toimittamalla hallintokuluihin liittyvää ja muuta aineistoa vastauksena TH:n pyyntöön. Asiassa ei ole näytetty, että he olisivat olleet eri mieltä TH:n ehdottamasta hinnankorotuksiin auttavasta viestinnästä. IISOY, Realia ja OPKK Kainuu ovat hyväksyneet menettelyn tai vähintään olleet siitä tietoisia.

233. Toimittaessaan pyydettyjä tietoja IS, OH ja JM ovat ilmaisseet toisillensa yhtiöidensä kiinteän veloituksen hinnankorotusprosentteja edellisiltä vuosilta ja kuluneelta vuodelta. JM on lisäksi ilmaissut, kuinka paljon korotuspaine Realiassa on seuraavalle vuodelle. Tietoja, joita ei ole toimitettu vain liitolle, vaan kilpailijoiden tietoon, ovat olleet myös IS:n toimittamat tiedot yhtiön keskiarvotaloyhtiön edellisen vuoden hallintokulueristä, isännöintipalkkion ja hallintokulujen osuuksista kaikista kuluista sekä isännöintipalkkion ja hallintokuluryhmän prosentuaalisesta kasvusta edeltävien vuosien aikana.

234. Tietojenvaihdossa voi olla kyse yhdenmukaistetusta menettelytavasta, jos vaihdetut tiedot ovat strategisia. Tällaisesta menettelytavasta voi olla kyse myös sellaisessa tilanteessa, jossa vain yksi yritys ilmaisee strategisia tietoja kilpailijalleen, joka hyväksyy niiden ilmaisemisen. Tuoreita yrityskohtaisia hinnoitteluun liittyviä tietoja on lähtökohtaisesti pidettävä strategisina ja luottamuksellisina tietoina. Tällaisia tietoja ei ole saatavissa yleisistä lähteistä ja yrityksellä on intressi olla luovuttamatta niitä kilpailijalle.

235. JM on markkinaoikeudessa kertonut, ettei hän ole tarkoittanut tavoitteeksi nostaa hintoja viestissään mainitsemansa hinnankorotuspaineen prosenttimäärän verran. Tällä ei ole merkitystä asian arvioinnissa, koska Realian omaa tulevaa hintakehitystä koskevan arvion ilmoittaminen on joka tapauksessa tarkoittanut, että IISOY ja OPKK Kainuu ovat saaneet tietoonsa Realiaan liittyvän strategisen tiedon. IS tai OH eivät ole ilmaisseet, etteivät halua vastaanottaa tällaista tietoa.

236. Myöskään OPKK Kainuun OH:n toimittamien hinnankorotustietojen ei voida arvioida olleen vielä siinä määrin vanhoja tai ajankohtaisuutensa menettäneitä historiatietoja, ettei niiden ilmaisemisesta voisi aiheutua riskiä kilpailulle, kun otetaan huomioon se, että isännöintisopimusten vuosittainen hinnantarkistusmenettely aloitetaan tavallisesti syksyisin.

237. IS on markkinaoikeudessa viitannut siihen, että hänen toimittamansa tiedot ovat perustuneet julkisiin tilinpäätöksiin tai ovat laskettavissa niiden perusteella ja tietoja saa eri lähteistä. IS:n kertoman mukaan kyse on ollut hallintokuluryhmän sisältöä koskevasta tilastollisesta tiedosta ja menneiden kustannusten keskiarvohinnoista. Markkinaoikeus toteaa, että tästä huolimatta vain IISOY:n asiakkaaseen liittyvät tiedot ovat olleet IS:n ilmaisemina saatavilla suoremmin, yksinkertaisemmin ja nopeammin. Edellä katsotulla tavalla hinnankorotustiedon ei voida arvioida vielä olleen ajankohtaisuutensa menettänyttä historiatietoa.

238. IS, JM ja OH ovat olleet mukana viestinvaihdossa 8.–13.9.2016, jossa TH on ilmaissut hinnankorotukseen auttavan viestinnän olevan työn alla. Liiton tiedote on julkaistu 13.9.2016. Tiedotetta on tukenut TH:n puhe Isännöintipäivillä. TH:n viestit eivät ole sisältäneet enempää tietoa hintojen korottamisesta, joskin työvaliokunnalle on käynyt ilmi työmäärän kasvua koskevan kyselyn tekeminen. Selvyttä ei ole siitä, onko työvaliokunta saanut tiedoteluonnoksen kommentoitavaksi. Toisaalta itse tiedote ei ole sisältänyt viittauksia hinnankorotuspaineisiin, vaan siinä on käyty läpi, mistä työmäärän kasvu on johtunut.

239. Markkinaoikeus kuitenkin katsoo, että hyväksymällä TH:n 8.9.2016 ja 13.9.2016 viesteistä ilmenevän kilpailunvastaisen aloitteen yhdistettynä yhtiöidensä aiempien vuosien hinnankorotustietojen tai tulevaan vuoteen liittyvän hinnankorotuspainetiedon ilmaisemisen toisilleen IISOY, Realia ja OPKK Kainuu ovat yhteistoiminnalla korvanneet kilpailun riskit tietoisesti käytännön yhteistyöllä ja vähentäneet tulevaan markkinakäyttäytymiseen liittyvää epävarmuutta (em. Kilpailu- ja kuluttajavirasto, C-450/19, 22 kohta) yhdenmukaistetun menettelytavan käsitteessä tarkoitetulla tavalla. Yhdenmukaistamista seuraavaa markkinakäyttäytymistä ja syy-yhteyttä käsitellään jäljempänä jaksossa 5.4.5.

240. REIMin SH:n pyyntöä liitolle vastineen laatimisesta Arvopaperi-lehden artikkeliin ei ole pidettävä kilpailunvastaisena aloitteena, koska asiassa ei ole näytetty, että SH olisi pyytänyt liittoa laatimaan nimenomaan hinnankorotuksia suosittavan vastineen. REIMin edustajista SH tai MH ovat kuitenkin olleet hyväksymässä esimerkiksi liiton tiedotteita 9.12.2014 ja 17.12.2015 ja siten tietoisia hinnankorotuksiin auttavasta ja kehottavasta viestinnästä. Asiassa on myös näyttöä siitä, että REIM on hyödyntänyt liiton tiedotteita tukeakseen hinnankorotuksia.

5.4.3.3 Liiton tiedote 14.12.2016 ja sitä edeltänyt selvitys hallintokuluista

241. Julkisista lähteistä saatavien tilinpäätöstietojen toimittaminen liitolle ei osoita kilpailunvastaista menettelyä. Markkinaoikeus on kuitenkin katsonut, että liiton TH:n hallituksen jäsenille 23.9.2016 lähettämän sähköpostiviestin sisällön perusteella vastaanottajat eli vastaajayhtiöiden edustajista IISOY:n IS, Kiinteistötahkolan ST, Ovenian MT ja yhtiön aluejohtaja, OPKK Kainuun OH, Realian JM ja REIMin SH, ovat voineet ymmärtää, että TH:n mukaan hintoja tulisi korottaa ja aihepiiri tulee olemaan esillä liiton tiedottamisessa, mitä on katsottu ilmentävän myös tilinpäätöstietojen analysointihankkeen valmistumisen jälkeinen liiton 14.12.2016 julkaisema tiedote.

242. Analysointihanke on liittynyt aiemmin syyskuussa 2016 esille nousseeseen aihepiiriin hallintokulujen ja isännöinnin työmäärän kasvusta. Hanketta on edeltänyt edellä tarkoitettu työmääräkysely, liiton TH:n viestit 8.9.2016 ja 13.9.2016 työvaliokunnalle sekä liiton tiedote 13.9.2016. Viestistä 23.9.2016 on käynyt ilmi, ettei aiempia toimenpiteitä ole pidetty riittävinä, vaan alan on arvioitu tarvitsevan lisää tukea.

243. Liiton tiedote 14.12.2016 ”Isännöinnin hinnoissa edelleen reippaasti nousupainetta” ei ole sisältynyt suoraa hintasuositusta. Työmäärän kasvun kuvaaminen prosentein (10 %) ja hinnannousupaineiden käsittely samassa yhteydessä on kuitenkin ollut omiaan luomaan mielikuvaa niiden rinnastamisesta. Tätä vahvistaa jo edellä mainittuun viestiin 23.9.2016 sisältynyt muistutus siitä, että ovathan vastaanottajat ottaneet huomioon työaikatutkimuksessa isännöitsijöiden ennakoivan työmäärän kasvavan jopa 15 prosenttia seuraavan vuoden aikana.

244. Edellä todetusti toimialayhdistyksen reagointi mediassa kirjoitettuun on sinänsä hyväksyttävänä pidettävää edunvalvontaa, eikä julkisista lähteistä saatavien tilinpäätöstietojen toimittaminen toimialayhdistykselle ole kiellettyä. TH:n 23.9.2016 päivätyn viestin vastaanottajat ovat viestin perusteella kuitenkin olleet tietoisia siitä, että liiton aikomus on ollut tulevassa tiedottamisessaan viestiä hinnankorotuksia suosittavalla ja niihin auttavalla tavalla. Tähän viittaa sekin, että viestin mukaan Kotitalo-lehti, jossa hallintokuluselvitystä on ollut tarkoitus tuoda esille, olisi ollut hyvä saada isännöintiyritysten asiakkaille ennen korotusilmoituksia.

245. Tilinpäätösaineistoa liitolle toimittaneet Kiinteistötahkola, Ovenia ja Realia eivät aineistoa toimittaessaan ole ilmaisseet olevansa eri mieltä TH:n viestiin 23.9.2016 sisältyneestä kilpailunvastaisesta aloitteesta. Niiden on katsottava hyväksyneen sen. Myös IISOY:n, OPKK Kainuun ja REIMin on katsottava hyväksyneen aloitteen. IS on pitänyt asiaa hyvänä, OH on yhtiön sisällä pyytännyt toimittamaan tilinpäätöksiä liitolle ja SH on lainannut 23.9.2016 viestistä otteen toimitusjohtajan katsaukseensa ja lähettänyt liiton tiedoteluonnoksen 13.12.2016 REIM Lahti Oy Ltd:n henkilökunnalle. Markkinaoikeudessa kuultaessa SH on kertonut tiedoteluonnoksen tuovan pontta asiaan tilanteessa, jossa osa yhtiön asiakkaista ei ole halunnut hintoja nostettavan.

246. TH:n viestissä mainittua hinnankorotuksia auttavaa viestintää on toteutettu hallintokuluselvityksen valmistumisen jälkeisellä liiton 14.12.2016 tiedotteella. Ainakin IS, ST, OH ja SH ovat saaneet tiedoteluonnoksen myös kommentoitavaksi. Asian arvioinnin kannalta ratkaisevaa merkitystä ei ole sillä, ettei asiassa ole varmuutta siitä, ovatko myös Ovenian MT ja Realian JM saaneet tiedoteluonnoksen kommentoitavaksi, kun otetaan huomioon se, että jo viestissä 23.9.2016 oli korostettu, millaista prosentuaalista työmäärän kasvua seuraavalle vuodelle on ennakoitu. Lisäksi liiton aiemmissa Ovenian ja Realian kommentoitavaksi saamissa tai liiton hallituksen kokouksessa hyväksymissä liiton tiedotteissa 9.12.2014 ja 17.12.2015 on ollut viitteitä työmäärän kasvun ja hinnankorotuspaineiden rinnastamisesta. Lisäksi JM oli 19.8.2016 tiedustellut liiton TH:lta seuraavan vuoden hinnankorotuspaineesta viestimisestä ja ehdottanut ideoita sekä lisäksi 26.9.2016 viestinvaihdossa vaihtanut Kiinteistötahkolan ST:n kanssa tietoja yhtiöidensä seuraavan vuoden hinnankorotustavoitteista.

247. Markkinaoikeus katsoo, että TH:n sähköpostiviestiin 23.9.2016 ja liiton 14.12.2016 tiedotteeseen liittyvällä menettelyllä vastaajayhtiöt ovat yhteistoiminnalla korvanneet kilpailun riskit tietoisesti käytännön yhteistyöllä ja vähentäneet tulevaan markkinakäyttäytymiseen liittyvää epävarmuutta (em. Kilpailu- ja kuluttajavirasto C-450/19, 22 kohta) yhdenmukaistetun menettelytavan käsitteessä tarkoitetulla tavalla. Yhdenmukaistamista seuraavaa markkinakäyttäytymistä ja syy-yhteyttä käsitellään jäljempänä jaksossa 5.4.5.

5.4.3.4 Liiton rooli tiedotteiden valmistelussa

248. Asiassa on tuotu esiin, että liitossa on ollut viestintähenkilöstöä, tiedotteet ovat olleet liiton valmistelemlia ja liiton hallituksen tai työvaliokunnan rooli on ollut vähäinen. Edelleen on esitetty, että liiton hallituksen kokoukset ovat olleet lyhyitä, käsiteltäviä asioita on ollut paljon eikä hallituksen jäsenillä ole ollut mahdollisuutta vaikuttaa tiedotteiden sisältöön tai tarkastaa aineistoja kokonaisuudessaan.

249. Markkinaoikeus on katsonut näytetyksi, että tiedotteiden laadinnasta on vastannut liiton henkilöstö. Arvioitavissa on, että liittoon on tullut yhteydenottoja siitä, missä asioissa liitolta toivotaan tukea tai kannanottoja. Liitto on itsekin ollut aloitteellinen aihepiirien esiin nostamisessa. Edellä tarkoitetuilla selityksillä ei kuitenkaan ole asian arvioinnin kannalta ratkaisevaa merkitystä, kun otetaan huomioon, että liiton 9.12.2014 tiedotteen luonnos on toimitettu liiton hallituksen kommentoitavaksi ja 17.12.2015 tiedote on hyväksytty hallituksen kokouksessa. Asiassa ei ole käynyt ilmi seikkoja, joiden perusteella olisi arvioitavissa, ettei hallituksen jäsenillä tai varajäsenillä olisi ollut mahdollisuutta esittää näkemyksiään. Liiton työvaliokunnan jäsenet ovat olleet liiton TH:n viestien perusteella tietoisia 13.9.2016 tiedotteen aihepiiristä ja toimittaneet sekä vaihtaneet tietoja. Vastaavasti hallituksen jäsenet ovat olleet tietoisia TH:n 23.9.2016 viestin perusteella 14.12.2016 tiedotteen aihepiiristä ja ainakin osa vastaajayhtiöistä on myös saanut tiedoteluonnoksen kommentoitavaksi.

5.4.4 *Muu yhteydenpito liiton ja vastaajayhtiöiden välillä sekä vastaajayhtiöiden kesken*

250. Liiton TH:n, IISOY:n IS:n, OPKK Kainuun OH:n, Ovenian MT:n ja Realian JM:n viestinvaihdon 21.–23.12.2015 taustalla on ollut TH:n muiden tietoon saattama erään isännöintiyrityksen ilmoitus jättää nostamatta hintoja vuonna 2016. Markkinaoikeus on katsonut, että TH on viestissään viitannut muun ohella liiton 17.12.2015 tiedotteesta ilmeneviin kannanottoihin.

251. Viestinvaihto 21.–23.12.2015 on ollut yleistasoista, eikä sellaisenaan tarkasteltuna poistanut kilpailun epävarmuutta, mutta ajankohta liiton hallituksen kokouksen ja 17.12.2015 julkaistun tiedotteen jälkeen sekä samansuuntainen linja tiedotteessa ilmaistuun nähden tukee kokonaiskuvaa hintojen korottamisen tarvetta koskevasta yhteisymmärryksestä. Sen sijaan yleisiä näkemyksiä tehdyn työn laskuttamisesta ei ole pidettävä kilpailuoikeudellisesti kiellettyinä.

252. Realian ja Kiinteistötahkolan välisen WhatsApp-viestinvaihdon 26.9.2016 osalta markkinaoikeus on katsonut näytetyksi, että siinä on ollut kysymys yhtiöiden hinnankorotustavoitteista, joista ei vielä tuolloin ollut tiedotettu niiden asiakkaita mahdollisia Kiinteistötahkolan poikkeustilanteita lukuun ottamatta. Poissuljettua ei siten ole ollut, että tavoiteltavaa hinnankorotusta muutettaisiin ennen asiakkaiden tiedottamista tai asiakkaiden kanssa käytävien hinnantarkistusneuvottelujen jälkeen.

253. Kahden keskenään kilpailevan vastaajayhtiön välillä vaihdetut tiedot ovat olleet yrityskohtaisia, tulevaisuuteen kohdistuvia hintoihin liittyviä tietoja, jotka eivät ole olleet julkisesti kaikkien saatavilla. Hinnantarkistusmenettely toteutetaan isännöintialalla tavallisesti syksyn aikana. Vaihdettu tieto on ollut luottamuksellista, koska sitä ei ole ainakaan vielä tuolloin ollut saatavissa yleisistä lähteistä ja yrityksen intressi on ollut olla luovuttamatta sitä muille yrityksille. Tietoja aikomuksesta korottaa hintoja ja tietoja korotusten suuruudesta on pidettävä strategisina tietoina.

254. Kiinteistötahkolan mukaan kyse ei ole ollut luottamuksellisista tiedoista. ST on markkinaoikeudessa kertonut, että niissä paikkakunnittain vähintään kymmenissä asiakastaloyhtiöissä, joissa tilinpäätöskausi alkaa kesällä, korotus oli jo lähetetty osakkaille. JBM:n kertoman mukaan prosentti puolestaan ilmenee ensimmäisen kerran taloyhtiöiden hallituksille syksyllä lähetettävistä kirjeistä. Kiinteistötahkola on viitannut lisäksi siihen, että Realian ilmoitusten sisältö on ollut yhtiön tiedossa, koska sen johdolla on sijoitusasuntoja Realian isännöimissä taloyhtiöissä. Markkinaoikeus toteaa edellä todettuun nähden, että vaikka näin olisi ollut, tietojenvaihto suoraan kahden kilpailijan välillä on mahdollistanut tietojen saamisen yksinkertaisemmin, suoremmin ja nopeammin. Lisäksi menettely on luonut keskinäistä varmuutta siitä, että kilpailijakin on korottamassa hintoja.

255. Asian arvioinnissa ratkaisevaa merkitystä ei ole sillä Realian esittämällä, ettei Realian ja Kiinteistötahkolan välisestä viestinvaihdosta 26.9.2016 ole käynyt ilmi, onko kyse valtakunnallisesta vai tietyn alueen tavoitellusta hinnankorotuksesta. Realia ja Kiinteistötahkola toimivat kumpikin useilla ja

osin samoilla paikkakunnilla. Ratkaisevaa merkitystä ei ole silläkään Realian esittämällä, että toteutuneet korotukset ovat poikenneet viestin tiedoista ja niissä on ollut paikallisia ja asiakaskohtaisia eroja. Markkinaoikeus katsoo, että vaihtamalla tietoja tulevista korotustavoitteista yhtiöt ovat saaneet tiedon kilpailijan aikeesta korottaa hintoja ja voineet yhdessä saavuttaa korkeamman hintatason kuin itsenäisesti toimimalla. Liiketoimintatietojen vaihtaminen kilpailijoiden välillä kilpailunvastaisen sopimuksen valmisteleminen riittää osoittamaan, että kyse on yhdenmukaistetusta menettelytavasta. Yhdenmukaistamista seuraavaa markkinakäyttäytymistä ja syy-yhteyttä käsitellään jäljempänä jaksossa 5.4.5.

256. Ovenia on viitannut liiton TH:lle 17.12.2015 ja markkinointiyritykselle 8.1.2016 lähettämässään viesteissä siihen, ettei se polje hintoja tai kilpaile hinnalla. Viestien taustalla on ollut tilanne, jossa liitto oli saanut palautetta Ovenian kampanjasta, jossa oli tarjottu isännöintisopimusta alle asiakkaan tuolloin maksaman hinnan. Ensiksi mainittu viesti on sinänsä samalta päivältä kuin liiton hallituksen kokous, jossa MT on ollut hyväksymässä liiton tiedotteen, ja myös ajallisesti lähellä viestinvaihtoa 21.–23.12.2015. Viestien sisältö on kuitenkin ymmärrettävissä sitä taustaa vasten, että kilpailija on esittänyt liitolle moitteita Ovenian markkinoinnista, joita vastaan Ovenialla on ollut aihetta puolustautua. Kun otetaan huomioon se, että Ovenia on kampanjassaan tarjonnut isännöintisopimusta alle asiakkaan tuolloin maksaman hinnan ja lisäksi maininnut palvelun hinta-laatusuhteen, ei nimenomaisesti näissä viesteissä käytetyistä ilmaisuista voi tehdä johtopäätöksiä siitä, että Ovenia olisi pyrkinyt rajoittamaan tai vähentämään hintakilpailua.

257. Ovenian 16.3.2016 julkaistun tiedotteen osalta markkinaoikeus katsoo, että tiedote ei osoita liitolla ja Ovenialla olleen yhtenevää tavoitetta välttää puhumista isännöinnin kilpailuttamisesta. Ovenian 20.8.2015 ja 16.3.2016 tiedotteiden otsikot sekä yhtiön markkinointipäällikön 4.3.2016 viesti viittaavat yhtiön suhtautuneen myönteisesti kilpailuttamiseen eritoten silloin, kun hinnan lisäksi otetaan huomioon laatukin. Hinta-laatusuhde oli tuotu esiin myös edellä mainitussa Ovenian viestissä 17.12.2015. Hinnannousupaineita esiin tuovan liiton TH:n kommentin sisällyttäminen tiedotteeseen osoittaa kuitenkin Ovenian sallivaa suhtautumista hinnankorotustarpeista viestimiseen.

258. Kiinteistöliiton kanssa pidettävää tapaamista ja isännöinnin kilpailuttamista koskevan liiton TH:n ja työvaliokunnan jäsenten eli IS:n, OH:n ja JM:n välisen viestinvaihdon 17.2.2016 osalta markkinaoikeus katsoo, että viestinvaihto ei osoita IISOY:n, OPKK Kainuun ja Realian välille syntyneen yhteisymmärrystä olla kilpailematta hinnalla ja rajoittaa hintakilpailua. Edellä mainitun Ovenian 16.3.2016 tiedotteen valmistelusta ilmenee TH:n kielteinen suhtautuminen kilpailuttamiseen pelkällä hinnalla. TH:n mielipiteestä ei kuitenkaan ole pääteltävissä vastaajayhtiöiden näkemyksiä. Viesti 17.2.2016 on ymmärrettävissä niin, että kilpailutuksessa olisi hyvä kiinnittää hinnan lisäksi huomiota myös laatuun, mitä ei ole pidettävä kilpailuoikeudellisesti kiellettynä. Myös liiton hankintaohjeessa vuodelta 2013 oli kehoitettu pohtimaan, mitä rahalla saa (liiton todiste 3).

5.4.5 Yhdenmukaistamista seuraava markkinakäyttäytyminen ja syy-yhteys

259. Markkinaoikeus on edellä katsonut, että vastaajayhtiöt tai eräiden menettelyiden osalta osa niistä ovat saavuttaneet hintojen korottamisesta sellaisen yhteisymmärryksen, jota voidaan arvioida mahdollisena sopimuksena tai yhdenmukaistettuna menettelytapana. Menettelyt ovat edeltä ilmenevällä tavalla liittyneet liiton tiedotteisiin, viesteihin ja tietojenvaihtoon.

260. Yhdenmukaistetun menettelytavan käsite edellyttää paitsi kyseisten yritysten välistä toiminnan yhdenmukaistamista myös tätä yhdenmukaistamista seuraavaa markkinakäyttäytymistä ja näiden kahden seikan välistä syy-yhteyttä (em. Eturas ym., C-74/14, 42 kohta). Olettama on, että yhdenmukaistamiseen osallistuvat ja markkinoilla edelleen toimivat yritykset ottavat huomioon markkinakäyttäytymisestään päättäessään kilpailijoidensa kanssa vaihtamansa tiedot, elleivät ne esitä vastanäyttöä (em. Dole Food ja Dole Fresh Fruit Europe v. komissio, C-286/13 P, 127 kohta). Unionin yleisen tuomioistuimen oikeuskäytännössä on jopa todettu, että oletta voidaan kumota, jos on osoitettu, ettei yhdenmukaistamisella ole ollut minkäänlaista vaikutusta yrityksen yksilölliseen markkinakäyttäytymiseen (tuomio 16.6.2015, FSL ym. v. komissio, T-655/11, EU:T:2015:383, 454 kohta).

261. Edellä sanotun johdosta ja siltä osin kuin näytetyiksi tulleissa menettelyissä voi olla kysymys mahdollisesta yhdenmukaistetusta menettelytavasta, markkinaoikeus arvioi vastaajayhtiöiden esittämää vastanäyttöä. Sen sijaan siltä osin kuin kysymyksessä on kilpailunvastainen sopimus, vastuun edellytyksenä ei ole, että sopimusta on noudatettu.

262. *Colliersin* mukaan Oveniassa väitetyn rikkomuksen aikana toteutetut hinnankorotukset ovat olleet maltillisia ja suuruusluokaltaan vastaavia tai pienempiä kuin ennen väitettyä rikkomusta (esimerkiksi *Colliers* todisteet 27–29, 31–32 ja 34–37 sekä 46). *Colliers* on esittänyt todistelua Ovenian uudistetusta hinnoittelusta ja palvelumallista. Asiassa esitetystä selvityksestä ilmenee, että mallin suunnittelu on aloitettu ennen väitettyä rikkomusta, mallia on työstetty vuonna 2014, malli on lanseerattu vuonna 2015 ja otettu käyttöön pääasiallisesti vuosina 2015 ja 2016 (esim. *Colliers* todisteet 11, 13, 14, 15). *MT* on markkinaoikeudessa kertonut, että uutta mallia on ryhdytty tarjoamaan uusille asiakkaille loppuvuodesta 2014 ja olemassa oleville asiakkaille tammikuusta 2015 alkaen. *Colliersin* kirjallinen todistelu on sisältynyt esimerkiksi esitteitä ja kirjeitä mallista Ovenian olemassa oleville ja mahdollisille uusille asiakkaille. Vuosikelloon ovat kuuluneet pakettihinnalla vuosittain toistuvat sovitut palvelut ja poliklinikkaan suoriteperusteisesti tarjottavat ennakoimattomat tai toistumattomat palvelut (esim. *Colliers* todisteet 17, 18, 20–24, 26, 30, 33, 38 ja 42–44). Asiakkaan siirtyessä uuteen malliin hintoja ei *Colliersin* mukaan ole korotettu (esim. *Colliers* todiste 31 ja 34). Myös *MT* on markkinaoikeudessa kertonut, ettei uudistuksen käyttöönoton yhteydessä ole korotettu hintoja.

263. *HI* on markkinaoikeudessa kertonut, että *Colliersin* todisteessa 46 on tarkasteltu Ovenian asunto-osakeyhtiöliiketoiminnan isännöinnin kiinteää kuukausisopimusveloitusta vuosina 2013–2018. Tarkastelussa on ollut mukana yli 700 Ovenian asiakkaana ajanjakson ollutta asunto-osakeyhtiötä. *HI:n*

kertomasta ja todisteesta ilmenee, että taulukkoon on laskettu asiakkaiden keskimääräiset kuukausiveloitukset eri tarkasteluvuosina ja kaikkien asiakkaiden kuukausiveloitusten vuosittaiset keskiarvot. Lisäksi on laskettu asiakkaittain, kuinka monta prosenttia kuukausiveloitus on muuttunut edelliseen vuoteen verrattuna. Näistä tiedoista on edelleen laskettu keskimääräinen kuukausihinnan keskiarvon muutos edelliseen vuoteen verrattuna. Taulukon mukaan kuukausihinnan keskiarvon muutos edelliseen vuoteen verrattuna on vuosina 2014–2017 ollut 1,9 prosenttia, 2,3 prosenttia, 0,0 prosenttia ja 2,8 prosenttia. HI on vahvistanut, että todisteen taulukko on sisältänyt Colliersin todisteessa 30 mainituista vuosikellon palveluiden ryhmistä vain isännöinnin kuukausiveloituksen, mutta ei muita. Näitä ovat todisteen 30 perusteella olleet kokouspalkkiot, kunnossapitotarveselvityksen päivitys ja tekninen talokierros, toimistokulut sekä sähköinen palvelupaketti. Asiassa ei ole esitetty enemmälti selvitystä Ovenian erillisveloitettavien palveluiden mahdollisista hinnankorotuksista.

264. *IS* on markkinaoikeudessa kertonut, ettei IISOY:ssa ole korotettu kiinteää veloitusta vuosina 2014 ja 2015, mutta vuosina 2016 ja 2017 on tarkasteltu kuukausihintoja. Hän on lisäksi kertonut, että palveluhinnasto, jossa on määritelty tuntihinnat ja määrätyille toimenpiteille erillishintoja, on ollut yhtiössä muuttumaton väitetyr rikkomusjakson aikana.

265. *OPKK Kainuu* on esittänyt hinnoitelleensa itsenäisesti. Yhtiön mukaan se ei esimerkiksi vuonna 2016 ole nostanut kiinteää palkkiota. Yhtiön todisteisiin on sisältynyt asiakkaille lähetettyjä kirjeitä siitä, millaisia hinnankorotuksia isännöintisopimuksiin on tehty vuosina 2013–2017 (*OPKK Kainuu* todiste 1–3 ja 6–9). *OPKK Kainuu* 26.10.2015 päivätyn tiedotteen mukaan isännöintisopimuksen mukaista hinnantarkistusta ei tulla vuodelle 2016 tekemään yhtiön isännöimiin taloyhtiöihin (*OPKK Kainuu* todiste 3).

266. *Kiinteistötahkolan* mukaan hinnankorotukset ovat väitettynä rikkomusaikana olleet samansuuruisia tai pienempiä kuin sitä ennen ja sen jälkeen (*Kiinteistötahkola* todiste 2). Todisteen mukaan yleinen kuukausihinnan korotus on ollut 2,7 prosenttia vuonna 2015, 2,5 prosenttia vuonna 2016 ja 2,7 prosenttia vuonna 2017. Yhtiön mukaan erillisveloitettavien palveluiden hinnat eivät ole juuri nousseet väitettynä rikkomusaikana. Todisteen taulukossa on kuukausihinnan lisäksi mainittu eräitä taloyhtiöltä perittäviä palveluita tai toimenpiteitä. Niiden hintoja ei taulukon mukaan ole korotettu väitettynä rikkomusaikana muutoin kuin kokouspalkkioiden ja toimiston tuntiveloituksen osalta vuonna 2016. Taulukkoon on lisäksi kirjattu, että kokouspalkkio siirtyi mainittuna vuonna toimiston palkanmaksuihin ja uusi palkkio sisältää tunnin kokousaikaa ja sosiaali- ynnä muut työnantajakulut. Osakkailta perittävissä toimenpiteiden hinnoissa ei taulukon mukaan ole tapahtunut muutoksia.

267. *Realian* mukaan väitetyn rikkomuksen aikana hinnankorotukset ovat olleet Realiassa tavanomaisia ja Oveniassa vähäisiä. Realiassa keskimääräisen kuukausittaisen veloituksen korotus on vuonna 2015 ollut 2,9 prosenttia, vuonna 2016 1,4 prosenttia ja vuonna 2017 2,8 prosenttia. Erillisveloituksia ei ole korotettu vuosina 2015 ja 2016, ja vuonna 2017 keskimääräinen korotus on ollut 2,8 prosenttia (*Realia muu oikeudenkäyntiaineisto* 6).

268. *REIMIN* mukaan hinnat ovat nousseet väitettynä rikkomusajankautana vuosittain vain vähän (*REIM* todiste 2). Todiste on *REIM* Porvoo Oy:n toimitusjohtaja *FW*:n taloyhtiön hallituksen jäsenille osoittama kirje, jossa on selvitetty, kuinka paljon *REIM* Porvoo Oy on korottanut kiinteän palvelun hintoja vuosina 2014–2018. *FW* on markkinaoikeudessa kertonut, että kyse on ollut lähinnä inflatorisista muutoksista. Todisteessa on myös verrattu erillisveloitettavien palveluiden hintoja vuosina 2014 ja 2017 *REIM* Porvoo Oy:ssä. *JAM* on markkinaoikeudessa kertonut *REIM* Tampere Oy:n, jossa hän on aikaisemmin ollut toimitusjohtajana, hinnankorotuksista vuosina 2014–2017. Markkinaoikeus toteaa, etteivät *REIM* Porvoo Oy ja *REIM* Tampere Oy ole vastaajina asiassa.

269. *JAM*:n markkinaoikeudessa lisäksi kertoman mukaan *REIM*-konsernissa on itsenäinen hinnoittelu ja kiinteän sopimuksen ja erillispalveluiden kattavuudet ovat eri paikkakunnilla erilaiset. Myös *FW*:n mukaan *REIM*illä jokainen toimitusjohtaja tekee ratkaisut omalla paikkakunnallaan. *SH* on markkinaoikeudessa kertonut, ettei hänellä ole faktatietoja *REIM*in hintakehityksestä vuosilta 2014–2017, mutta yhtiön sisällä on useampia toimistoja eivätkä hinnankorotukset ole menneet totaalisesti läpi joka kaupungissa samalla tavalla.

270. Markkinaoikeus toteaa, että asiassa esitetyn selvityksen mukaan mahdolliset hinnantarkistusmenettelyt aloitetaan isännöintialalla usein syksyllä. Tähän nähden markkinaoikeus katsoo, että syksyn tai loppuvuoden toimenpiteet voivat vaikuttaa hinnoitteluun seuraavan vuoden puolella. Myös liiton järjestämät isännöitsijöille suunnatut Isännöintipäivät on pidetty syksyisin. Edellä käsitelty hinnoitteluun liittyvät liiton tiedotteet ja niitä edeltäneet toimenpiteet ovat ajoittuneet vastaavasti syksyyn tai loppuvuoteen.

271. *IISOY*:n, *Ovenian* ja *OPKK* Kainuun esittämistä selvityksistä käy ilmi, etteivät ne ole tehneet hinnankorotuksia tiettyinä yksittäisinä ajankohtina. Kiinteistötahkolan, *Realian* ja *REIM*in esittämistä selvityksistä ei käy ilmi vastaavaa. Markkinaoikeus toteaa, etteivät *IISOY*:n, *Ovenian* ja *OPKK* Kainuun selvitykset kuitenkaan osoita, että näissäkään vastaajayhtiöissä olisi koko väitetyn rikkomusajan pidetty hinnat ennallaan.

272. *IS*:n kertomusta siitä, ettei *IISOY* vuonna 2015 ole korottanut kiinteää veloitusta eikä erillisveloituksiakaan, tukee se, että hän on arvostellut liiton 9.12.2014 julkaistua tiedotetta sekä kommentoidessaan tiedoteluonnosta kirjallisesti liitolle että suullisesti jälkikäteen liiton *TH*:lle. Markkinaoikeus katsoo, että *IS*:n kertomusta ja tiedoteluonnoksen arvostelemista on yhdessä arvioituina pidettävä riittävänä vastakkaisena näyttönä kumoamaan yhdenmukaistetun menettelyn ja *IISOY*:n markkinakäyttäytymisen välistä syy-yhteyttä koskeva oletama siltä osin kuin on kysymys liiton 28.11.2014 viestiin ja 9.12.2014 tiedotteeseen liittyvästä kilpailuvastaisesta menettelystä. Puheena olevassa menettelyssä ei voida arvioida olevan kysymys sopimuksesta, mutta sitä voidaan arvioida mahdollisena yhdenmukaistettuna menettelytapana. *IISOY* on esittänyt riittävän vastakkaisen näytön vuoden 2015 osalta. Kun otetaan huomioon hinnankorotusten maltillisuuden yhteydessä jäljempänä lausuttu, vuosien 2016 ja 2017 osalta *IISOY* ei ole esittänyt riittävää vastakkaista näyttöä.

273. MT:n markkinaoikeudessa kertoma siitä, ettei Oveniassa ole korotettu hintoja uuteen hinnoittelu- ja palvelumalliin siirryttäessä, tukee Colliersin esittämää selvitystä vähintään siltä osin, että vuonna 2016 kuukausihinnan keskiarvon muutos edellisvuoteen verrattuna on selvityksen mukaan ollut Oveniassa nolla prosenttia. Kun otetaan huomioon, että kysymys on keskiarvosta ja selvityksestä ilmenee, että vuonna 2016 osassa Ovenian asiakastaloyhtiöitä on korotettu kiinteitä palkkioita ja osassa alennettu, markkinaoikeus katsoo, ettei Colliers tai Realia ole näyttänyt, ettei yhdenmukaistamisella olisi ollut minkäänlaista vaikutusta Ovenian markkinakäyttäytymiseen mainittuna vuonna.

274. OPKK Kainuu on esittänyt selvitystä siitä, ettei se ole vuonna 2016 korottanut kiinteää palkkiota. Kun kuitenkin otetaan huomioon, ettei yhtiö ole esittänyt selvitystä siitä, onko erillisveloitettavien palveluiden hintoja korotettu, markkinaoikeus katsoo, ettei OPKK Kainuu ole näyttänyt, ettei yhdenmukaistamisella olisi ollut minkäänlaista vaikutusta sen markkinakäyttäytymiseen mainittuna vuonna.

275. ST ja JM ovat markkinaoikeudessa kertoneet, ettei heidän viestinvaihtonsa 26.9.2016 ole vaikuttanut Kiinteistötahkolan ja Realian hinnankorotuksiin. Kiinteistötahkolan laatiman taulukon mukaan yhtiön yleinen kuukausihinnan korotus vuonna 2017 on vastannut ST:n viestinvaihdossa ilmaisemaa korotusprosenttia. Markkinaoikeus katsoo, ettei esitetty selvitys osoita, ettei tietojenvaihdolla olisi ollut minkäänlaista vaikutusta yhtiöiden markkinakäyttäytymiseen, kun otetaan huomioon taulukon yleisluonteisuus ja se, että tiedonvaihdon myötä yhtiöillä on ollut yleisemminkin varmuus siitä, että kilpailijakin tulee korottamaan hintoja.

276. Edellä käsiteltyjen eräitä vastaajayhtiöitä koskevien yksittäisten tilanteiden lisäksi kaikki vastaajayhtiöt ovat vedonneet väitettynä rikkomusajana tekemiensä hinnankorotusten maltillisuuteen osoitukseksi siitä, ettei yhtiöiden käyttäytyminen markkinoilla ole ollut viraston väittämän sopimisen tai yhdenmukaistetun menettelytavan mukaista, vaan itsenäistä.

277. Markkinaoikeus toteaa vastaajayhtiöiden esittämien selvitysten perusteella olevan arvioitavissa, että hintoja on vastaajayhtiöissä muutettu alalle varsin tavanomaisessa syklissä. Hintojen korottaminen osoittaa käyttäytymisen markkinoilla muuttuneen, joskin korotuksia on tehty myös väitetyn rikkomusajan ulkopuolella. Vastaajayhtiöiden hinnankorotukset eivät yhtiöiden esittämien selvitysten perusteella yleisesti ottaen ole olleet huomattavia, pikemminkin päinvastoin. Markkinaoikeus katsoo tästä huolimatta, ettei Colliersin, IISOY:n, OPKK Kainuun, Kiinteistötahkolan, Realian ja REIMin selvityksiä hinnankorotustensa maltillisuudesta tai vähäisyydestä ole pidettävä riittävänä kumoamaan oletamaa siitä, että hinnoitteluun liittyvä yhdenmukaistaminen on vaikuttanut vastaajayhtiöiden markkinakäyttäytymiseen.

278. Esitetyt selvitykset eivät osoita, ettei yhdenmukaistamisella olisi ollut minkäänlaista vaikutusta vastaajayhtiöiden markkinakäyttäytymiseen. Lisäksi on otettava huomioon, että hintojen korottamiseen ja hinnankorotusten suuruuteen voivat vaikuttaa ulkoisetkin tekijät, kuten asiakkaiden

neuvotteluvoima tai talouden yleinen kehitys. Kiinteän palkkion korottamista on pidetty isännöintialalla vaikeana, mikä käy ilmi liiton hallituksen Rooman työseminaarin ryhmätyön yhteenvedon erästä kirjauksesta. Liiton TH on myös tuonut esiin, ettei kiinteää hintaa voida loputtomiin nostaa (KKV todiste 120). Kiinteän palkkion korottamisen vaikeuden voi arvioida vaikuttavan hinnankorotustavoitteiden ja asiakkaiden hyväksymien hinnankorotusten suuruuteen. Vielä on todettava, että kaikilta osin hinnankorotuksista ja niiden suuruuksista ei ole esitetty selvitystä, kuten esimerkiksi osan vastaajayhtiöistä erillisveloitusten korotuksista. REIMin esittämä selvitys on lisäksi liittynyt pitkälti konsernin sellaisiin yhtiöihin, jotka eivät ole vastaajina nyt esillä olevassa asiassa.

279. Edellä lausutun perusteella markkinaoikeus katsoo, että vastaajayhtiöiden markkinakäyttäytyminen on ollut ainakin joiltakin osin seurausta niiden toiminnan yhdenmukaistamisesta eivätkä vastaajayhtiöiden esittämät selvitykset ole olleet riittävä vastanäyttö kumoamaan olettaa toiminnan yhdenmukaistamisen ja sitä seuranneen markkinakäyttäytymisen välisestä syy-yhteydestä, pois lukien edellä IISOY:sta liiton tiedotteeseen 9.12.2014 liittyvän kilpailunvastaisen menettelyn osalta lausuttu.

280. Edellä vastaajayhtiöiden esittämistä selvityksistä lausuttu huomioon ottaen asiassa ei ole tarpeen enemmälti määritellä, miltä osin on kysymys sopimuksesta ja miltä osin yhdenmukaistetusta menettelytavasta.

5.4.6 Johtopäätös oikeudellisesta arvioinnista

281. Markkinaoikeus on edellä katsonut vastaajayhtiöiden välille muodostuneen hintojen korottamista koskeva yhteisymmärrys. Vastaajayhtiöiden yhteisymmärrys on lähes poikkeuksetta muodostunut liiton toiminnan yhteydessä. IISOY:lla, Kiinteistötahkolalla, OPKK Kainuulla, Ovenialla, Realialla ja REIMillä on kaikilla ollut edustus liiton hallituksessa.

282. Vaikka viraston mukaan vastaajayhtiöt ovat käyttäneet liittoa välineenä rikkomuksessa, markkinaoikeus katsoo, että menettelyille on ollut pikemminkin luonteenomaista liiton aktiivisuus. Liitto on ollut keskeisessä roolissa hinnoitteluun liittyvien kysymysten esiin nostamisessa ja aloitteellinen kilpailunvastaisten toimien ehdottamisessa ja valmistelussa.

283. Liiton laatimissa tiedotteissa on toisinaan jopa hieman liioitellusti ja osin perustuen jäsenkyselyissä saatuihin vastauksiin vedottu työmäärän kasvuun. Liiton tiedotteet ovat olleet verraten yleisluonteisia, mutta osassa niistä on tosiasiallisesti rinnastettu työmäärän prosentuaalinen kasvu ja hinnankorotustarpeen suuruus. Tiedotteiden tarkoitus on ollut tuoda esille hinnankorotustarpeita ja näin helpottaa hinnankorotusten perustelemista asiakkaille.

284. Elinkeinonharjoittajien yhteenliittymässä toimiminen ei saa vaikuttaa yhteenliittymän jäsenten itsenäiseen päätöksentekoon kilpailua rajoittavalla tavalla. Liiton aktiivisuudesta huolimatta toimia ei ole pidettävä yksinomaan liiton itsenäisenä ja oma-aloitteisena toimintana, kun otetaan huomioon muun

ohella se, että vastaajayhtiöiden on edellä katsottu hyväksyneen liiton tiedottamisen. Lisäksi menettelyihin on sisältynyt myös eräiden vastaajayhtiöiden välistä kiellettyä tietojenvaihtoa.

285. Hinnoitteluun liittyvän aihepiirin käsittely niissä liiton tiedotteissa, joita vastaajayhtiöt ovat olleet osaltaan hyväksymässä ja aihepiirin taustoittava käsittely jo Roomassa merkitsee, ettei toiminta ole kaikilta osin perustunut elinkeinonharjoittajien itsenäisyyteen. Hinnoittelua ja korotuspaineita koskeva säännöllinen tiedottaminen liiton toiminnan yhteydessä on luonut hinnankorotuksiin kannustavaa ilmapiiriä ja lisännyt luottamusta siihen, että muutkin isännöintiyhtiöt ovat nostamassa hintoja. Tätä osoittaa myös se, että ainakin osa vastaajayhtiöistä on käyttänyt liiton tiedotteita hinnankorotusten tukemiseen.

286. Kun yhteenliittymän jäsenet ovat olleet mukana laatimassa yhteenliittymän päätöksiä, menettelyitä voidaan arvioida myös elinkeinonharjoittajien välisinä sopimuksina tai yhdenmukaistettuina menettelytapoina.

287. Markkinaoikeus katsoo edellä kuvatun näytön kokonaisuutena osoittavan, että kyseessä oleva menettely täyttää kilpailulain 5 §:ssä tarkoitetun sopimuksen tai yhdenmukaistetun menettelytavan tunnusmerkistön siltä osin kuin kyse on liiton viestiin 28.11.2014 ja tiedotteeseen 9.12.2014, liiton hallituksen kokoukseen ja tiedotteeseen 17.12.2015, liiton ja työvaliokunnan viestinvaihtoon 8.–13.9.2016 ja tiedotteeseen 13.9.2016 yhdistettynä työvaliokunnan jäsenten tietojenvaihtoon, liiton viestiin 23.9.2016 ja tiedotteeseen 14.12.2016 sekä Realian ja Kiinteistötahtokolan viestinvaihtoon 26.9.2016 liittyvistä toimista.

288. Syntyneistä epäilyistä huolimatta asiassa ei ole esitetty riittävää näyttöä siitä, että liiton hallituksen kokouksessa Roomassa 9.5.2014 edustettuina olleet vastaajayhtiöt olisivat tällöin sopineet tai niiden välille olisi muodostunut yhdenmukaistettu menettelytapa hintojen korottamisesta. Tästä huolimatta Rooman tapahtumia ei asian kokonaisvaltaisessa arvioinnissa tule täysin sivuuttaa, sillä ne ovat luoneet otollisen ilmapiirin hinnoitteluaihepiirin myöhemmälle käsittelylle liiton toiminnan yhteydessä ja kartoittaneet tätä aihepiiriä.

289. Asiassa ei ole myöskään esitetty riittävää näyttöä siitä, että vastaajayhtiöt olisivat liiton strategiaa valmisteltaessa saavuttaneet yhteisymmärryksen alan ohjaamisesta pois hintakilpailusta ja hinnankorotusten suosittamisesta, kun otetaan huomioon liiton toiminnasta edellä todettu, konsultin merkittävä rooli liiton strategian valmistelussa ja enemmän näytön puuttuminen strategiaa valmisteltaessa käydyistä keskusteluista. Hinnoitteluun liittyvä tiedottamisen on kuitenkin osoitettu liittyvän liiton strategiaan.

6 Väitetty yhteisymmärrys isännöintipalveluiden hinnoittelun yhdenmukaistamisesta

6.1 Esitetyn näytön arviointia

290. Markkinaoikeus arvioi seuraavaksi väitettä hinnoittelun yhdenmukaistamista koskevasta yhteisymmärryksestä ja siitä esitettyä näyttöä. Näytön arvioimisen oikeudellisista lähtökohdista on lausuttu edellä jaksossa 5.1.

291. Viraston mukaan vastaajayhtiöt ovat saavuttaneet isännöintipalveluiden hinnoittelun yhdenmukaistamisesta sopimuksen tai yhdenmukaistetun menettelytavan liiton tapaamisissa. Hinnoittelun yhdenmukaistamisella virasto on tarkoittanut uusien mahdollisten työtehtävien tarjoamista ja veloittamista erillisveloitettavina palveluina, käyttäen esimerkkinä rakentamisen ilmoitusvelvollisuutta, ja yleisemminkin erillisveloitettavien palveluiden osuuden kasvattamista liikevaihdosta.

292. Markkinaoikeus toteaa, että rakentamisen ilmoitusvelvollisuudella tarkoitetaan verotusmenettelystä annetun lain muutoksella 1.7.2014 voimaan tullutta lain 15 c §:n mukaista rakentamispalveluiden tilaajan velvollisuutta antaa urakkaa koskevia tietoja verottajalle.

293. Virasto on erityisesti vedonnut edellä mainittuun Roomassa pidettyyn liiton hallituksen kokoukseen 9.5.2014 ja sitä edeltäneeseen työseminaariin, jossa on viraston mukaan esitetty yhteisymmärrys hinnoittelupolitiikasta ja tunnistettu erillisveloitettavuuden merkitys kannattavuuden parantamisessa. Lisäksi virasto on vedonnut työryhmätapaamiseen 3.6.2014 ja hallitustapaamiseen 12.6.2014, joissa on viraston mukaan saavutettu rakentamisen ilmoitusvelvollisuutta koskevat kilpailunvastaiset sopimukset. Toteutuskeinona on ollut liiton 19.6.2014 julkaisema tiedote ja toimintasuositus. Liiton hallituksen kokouksessa 17.12.2015 on viraston mukaan saavutettu erillisveloitettavien palveluiden osuuden kasvattamista liikevaihdosta koskeva sopimus, jonka toteutuskeinona on ollut liiton samana päivänä julkaisema tiedote. Kokouksen 17.12.2015 lisäksi virasto on vedonnut aiempiinkin liiton strategian laatimiseen liittyviin tapaamisiin pääosin samana vuonna. Myös yksittäisten vastaajayhtiöiden ja liiton keskinäinen yhteydenpito ilmentää viraston mukaan saavutettua yhteisymmärrystä.

6.1.1 Liiton hallituksen kokous 9.5.2014 ja sen yhteydessä pidetty työseminaari

294. Edellä todetusti Roomassa 9.5.2014 pidetyn liiton hallituksen kokouksen pöytäkirjan (KKV todiste 4) mukaan kokouksessa merkittiin tiedoksi ja otettiin pöytäkirjan liitteeksi työseminaarin yhteenveto, jossa on muun ohella lueteltu keinoja kannattavuuden kehittämiseksi. Tällaisina on mainittu kiinteän laskutuksen riittävyys, palveluiden erillisveloitettavuuden merkitys ja uusien töiden, kuten rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden, hinnoittelu erillisveloitettavina palveluina. Edellä on katsottu näytetyksi, että

erillisveloitettavuutta ja rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden veloittamista on käsitelty Roomassa.

295. Liiton hallituksen työseminaarissa läsnä ollut liiton viestinnän johtaja on 8.5.2014 hallituksen kokousta edeltäneenä työseminaaripäivänä kirjoittanut sähköpostiviestissään (KKV todiste 33) liiton lakiasiantuntijalle, että liiton hallitus toivoo laajaa mediakeskustelua verottajan uusista ilmoitusvelvollisuuksista taloyhtiön remonteista. Viestin mukaan kysymyksessä on iso työ. Yritysten pitää pystyä laskuttamaan siitä ja tämä tulee ymmärtää taloyhtiöissä. Edelleen viestissä ehdotettiin keskustelun näkökulmaksi lisälasku 80.000 taloyhtiölle verottajan uudesta ilmoitusvelvollisuudesta. Edellä mainitun yhteenvedon ohella myös tämä viestin sisältö ja lähettämisaikakohta huomioon ottaen osoittaa, että työseminaarissa on keskusteltu uudesta lähestyvästä rakentamisen ilmoitusvelvollisuudesta.

6.1.2 Liiton tiedote 19.6.2014 ja sitä edeltäneet tapaamiset sekä viestit

296. Liiton 19.6.2014 julkaistussa tiedotteessa ”Taloyhtiöille lisäkuluja remonttikustannuksista 1.7. alkaen” (KKV todiste 88) on todettu muun ohella, että kuukausittain tehtävät ilmoitukset nostavat isännöinnin hintaa kaikissa taloyhtiöissä, joissa teetetään aidanmaalausta suurempia remonteja. Edelleen tiedotteen mukaan ilmoittamisen hinta vaihtelee teetetävän urakan suuruudesta riippuen. Tiedotteeseen ovat sisältyneet kommentit liiton TH:lta, Realia Isännöinti Oy:n liiketoimintajohtajalta ja Isännöitsijäkonttori Oy:n toimitusjohtajalta. TH on todennut, että verottajan uusi menettelytapa on tuonut isännöintiyrityksille monia ylimääräisiä menoeriä henkilökunnan koulutuksesta ohjelmistopäivityksiin. Tiedotteessa on edelleen todettu, että koska kyse on uudesta velvoitteesta, urakkailmoituksen tekeminen ei kuulu vanhojen, voimassa olevien isännöintisopimusten piiriin. Lisäksi on suositettu, että taloyhtiöiden hallitusten kannattaa sopia isännöintiyrityksen kanssa työnjaosta ja lisäkustannuksista viimeistään ennen seuraavan korjaushankkeen käynnistymistä. Tiedote on sisältänyt linkin liiton toimintasuosituksen taloyhtiön hallituksille ja isännöinnille.

297. Edellä todetusti liiton hallitus oli toivonut rakentamisen ilmoitusvelvollisuudesta mediakeskustelua (KKV todiste 33). Liiton tiedottamisen taustalla ovat lisäksi olleet liitolle esitetyt toiveet, kuten Isännöitsijäkonttori Oy:n toimitusjohtajan viestissään 20.5.2014 (KKV todiste 34) esittämä huoli siitä, että ilmoitusvelvollisuus pyritään ujuttamaan ”järjettömässä hintakilpailutilanteessa” normaalin isännöintityön veloituksiin ja sen sisältämiin työtehtäviin. Toimitusjohtaja toivoi liiton tukea tämänkaltaisiin asioihin, jotta asiakaskunta ymmärtäisi, ettei kaikkea voida tuottaa samaan hintaan, kun työmäärät alalla alkavat hipoa äärimmäisyyksiä. Liiton TH on 21.5.2014 välittänyt edellä mainitun viestin ja liiton viestinnän johtajan siihen antaman vastauksen viestintään panostamisesta liiton hallituksen työvaliokunnalle, johon vastaajayhtiöiden edustajista on tuolloin kuulunut IISOY:n IS. TH on omassa viestissään lisäksi todennut muun ohella, että ”nyt pääsemme näyttämään” ja tässä on hyvänä apuna Kotitalo-lehti, jossa kerrotaan hallituksille juuri näistä uusista tehtävistä ja työmäärästä.

298. TH on työvaliokunnalle 21.5.2014 lähettämässään edellä mainitussa viestissä saattanut viitata liiton viestintäorganisaatioon ja liiton edunvalvontarooliin tiedottaen ajankohtaisista asioista. Markkinaoikeus katsoo, että TH:n käyttämät ilmaiset viittaukset viittaavat kuitenkin siihen, että tavoitteena on ollut ohjata alaa viestinnällisin keinoin veloittamaan rakentamisen ilmoitusvelvollisuus erillisveloitettavana palveluna. Tätä johtopäätöstä tukee edellä Rooman työseminaarista lausuttu ja se, että TH:n viesti on ollut osa viestiketjua, jonka oli aloittanut rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden sisällyttämisestä osaksi isännöinnin normaalia palkkiota ja tehtäviä huolissaan ollut isännöintiyritys.

299. Tämän jälkeen 3.6.2014 on pidetty työryhmätapaaminen aiheesta ”Verottajan uudet määräykset 1.7 – uhka vai mahdollisuus”. Tapaamiseen on osallistunut viisi isännöintiyritysten edustajaa sekä liiton TH, viestinnän johtaja, osaamispalveluiden johtaja ja kolme muuta liiton toimihenkilöä. Viestinnän johtajan tapaamisesta laatiessa muistiinpanoissa (KKV todiste 6) on lueteltu tapaamisen aiheeseen liittyviä ongelmia ja liiton viestit. Viesteinä on lueteltu muun ohella seuraavat: ”isännöintialalle tulossa merkittävä työmäärän lisäys asioista, joista ei ole voitu sopia sopimuksessa”; ”aluksi viedään tuntihinnalla, jotta nähdään, mitä tämä oikeasti maksaa”; ”isännöitsijän henkilökohtainen työmäärä on kasvanut viime vuosina valtavasti – työmäärää ei ole saatu siirrettyä hintoihin”; ”isännöintisopimukset on uudistettava: avoimempaa hinnoittelua, mistä veloitetaan erikseen” ja ”kustannukset 100–50 000 e/remontti”.

300. Työryhmätapaamisen muistiinpanojen kirjaukset tuntihinnoittelusta ja työmäärän lisäyksestä liittyen asioihin, joista ei ole voitu sopia sopimuksessa, viittaavat siihen, että tapaamisessa olisi keskusteltu siitä, miten isännöintiyritykset hinnoittelevat rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden, ja että ilmoitusvelvollisuus ei sisälly voimassa olleisiin isännöintisopimuksiin.

301. Edellä mainittua liiton verkkosivuilla 19.6.2014 julkaistua tiedotetta on valmisteltu siten, että liiton viestintäpäällikkö on 12.6.2014 lähettänyt sähköpostiviestillä TH:lle ja neljälle liiton toimihenkilölle tiedotetta koskevan luonnoksen ja rakentamisen ilmoitusvelvollisuutta koskevan toimintasuositusluonnoksen (KKV todiste 7). Viestin mukaan viestintäpäällikkö on ajatellut kohta keskusteluttaa viestin liitteiden asioista hallituksen jäseniä. Edelleen viestin mukaan toimintasuositusta koskeva esitys on luonnos isännöitsijän työkaluksi hallitusten kokouksiin, mutta siinä on myös jäsenkeskustelun pohjaksi hinnoittelumalleja. Viestin mukaan tiedotettakin kommentoidaan hallituksen jäsenten kanssa. Jo tätä ennen liiton toimihenkilöt ovat 9.–10.6.2014 sisäisissä sähköpostiviesteissään käsitelleet edellä mainitussa tiedotteessa käytettävien lukujen laskentalogiikkaa osittain viitaten edellä mainittuun työryhmätapaamiseen 3.6.2014 (KKV todiste 35).

302. Viestintäpäällikön liiton toimihenkilöille 12.6.2014 lähettämä viesti ja sen liitteinä olleet tiedoteluonnos ja toimintasuositusluonnos osoittavat, että liiton hallituksen jäseniä on ollut tarkoitus keskusteluttaa rakentamisen ilmoitusvelvollisuudesta ja siitä, millaisin hinnoittelumallein isännöintiyritys voisi ottaa velvollisuuden hoitaakseen.

303. Toimintasuositusluonnoksessa on lueteltu neljä eri hinnoitteluvaihtoehtoa hyvine ja huonoine puolineen: kuukausittainen kiinteä veloitus urakan ollessa meneillään, tuntilaskutus toteutuneiden tuntien mukaan, osa urakan hallinnointipalkkiota määriteltynä prosenttilukuna urakan kokonaishinnasta ja kiinteä kappalehinta aloitus- ja lopetusilmoituksesta sekä urakan aikana annettavien ilmoitusten tuntilaskutus.

304. Toimintasuositusluonnoksessa ei ole esitetty hinnoitteluvaihtoehtoa, jossa rakentamisen ilmoitusvelvollisuus sisältyisi isännöinnin kiinteään palkkioon. Toimintasuositusluonnos on näin ollen laadittu siitä olettamasta, että rakentamisen ilmoitusvelvollisuus ei kuulu olemassa olevien isännöintisopimusten piiriin ja veloitetaan erikseen. Tämä osoittaa kannanottoa siitä, että rakentamisen ilmoitusvelvollisuus nostaa isännöinnin hintaa.

305. Asiassa ei ole varmuutta siitä, missä yhteydessä liiton viestintäpäällikkö on tarkoittanut hallituksen jäseniä keskusteluttavansa. Kun viestissä 12.6.2014 on kuitenkin mainittu kohta tapahtuvasta keskustelusta ja samana päivänä on pidetty liiton hallitustapaaminen, markkinaoikeus pitää uskottavana, että viestissä on viitattu tähän tapaamiseen.

306. Hallitustapaamiseen 12.6.2014 ovat osallistuneet viestintäpäällikön lisäksi IISOY:n IS ja REIMin SH. Tapaamisesta laadituissa muistiinpanoissa (KKV todiste 8) ei ole mainintaa rakentamisen ilmoitusvelvollisuudesta, joskin muistiinpanot sisältävät yleisiä merkintöjä laskuttamisesta ja erillisveloitettavuudesta. Asiassa ei ole esitetty enempää näyttöä siitä, mistä hallitustapaamisessa on keskusteltu.

307. SH on hallitustapaamista seuraavana päivänä 13.6.2014 saanut liiton tiedoteluonnoksen kommentoitavaksi. Hän on 16.6.2014 välittänyt luonnoksen REIM Lahti Oy Ltd:n henkilökunnalle tiedoksi ja viestissään todennut, että lisäkustannuksia tulee siis aivan varmasti taloyhtiöille (KKV todiste 39). SH on markkinaoikeudessa kertonut uskovansa, että REIM Lahti Oy Ltd:ssä on ollut keskustelua siitä, että hintojen korottaminen on haastavaa, minkä vuoksi liiton tiedoteluonnos on laitettu viestin liitteeksi.

308. Vaikka asiassa ei ole esitetty näyttöä hallitustapaamisesta 12.6.2014 keskustellusta, markkinaoikeus pitää uskottavana, että tapaamisessa on ollut esillä rakentamisen ilmoitusvelvollisuus, kun otetaan huomioon samalta päivältä oleva viestintäpäällikön viesti liitteineen ja se, että tiedoteluonnos rakentamisen ilmoitusvelvollisuudesta on tapaamista seuraavana päivänä lähetetty ainakin SH:lle.

309. Luonnos 19.6.2014 julkaistusta tiedotteesta on 12.6.2014 lähetetty kommentoitavaksi myös edellä mainitun 3.6.2014 pidetyn työryhmätapaamisen osallistujille, muun muassa Realia Isännöinti Oy:n edustajalle, joka on pyytänyt JM:ää ja yhtiön koulutuspäällikköä kommentoimaan sitä. Koulutuspäällikkö on yhtiön sisäisessä viestissä samana päivänä kommentoinut asiaa (KKV todiste 36 ja 37). Tiedotteeseen haastateltu Realia Isännöinti Oy:n liiketoimintajohtaja on kommentoinut tiedoteluonnosta sähköpostitse 13.6.2014 liitolle ja todennut, että hänen mielestään tämä yhtenäisempi viestintä on hyvä askel toimialan kehittämisessä (KKV todiste 38).

310. Asiassa ei ole esitetty näyttöä siitä, että tiedoteluonnosta olisi käsitelty liiton hallituksessa tai työvaliokunnassa. Sen sijaan on edellä todetusti näytetty, että ainakin Realian edustaja ja REIMin SH ovat saaneet tiedoteluonnoksen kommentoitavaksi. Lisäksi ainakin Kiinteistötahkola on saanut tiedotteen julkaisemista edeltäneenä päivänä tiedoksi liiton toimintasuosituksen, johon on ollut linkki tiedotteessa (KKV todiste 89).

311. *TH* on markkinaoikeudessa kertonut, että liiton toimistolla oltiin sitä mieltä, että rakentamisen ilmoitusvelvollisuudessa oli kyse uudesta asiasta ja normaali käytäntö oli, ettei se kuulunut vanhojen sopimusten piiriin.

312. *KS* on markkinaoikeudessa lisäksi kertonut, että jos rakentamisen ilmoitusvelvollisuutta ei olisi hoidettu erillisveloitettavana palveluna, se olisi pitänyt sisällyttää kuukausiveloitukseen, mikä olisi vaatinut omia neuvotteluita ja uusien sopimusten tekemistä tai ainakin tehtävälueellon päivittämistä. Kysymyksessä on *KS*:n mukaan ollut selkeä yksittäinen tehtävä, joka on tullut sopimuksen tekemisen jälkeen, ja erillisveloitaminen on ollut helpoin tapa.

313. *KS*, *SH* ja *JM* ovat markkinaoikeudessa kertoneet rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden aiheuttaneen kustannuksia, joita syntyi esimerkiksi työstä, järjestelmiin tai ohjelmistoihin hankittavista osista taikka henkilökunnan koulutuksesta. *KS* ei ole markkinaoikeudessa pitänyt oman yhtiönsä lisäkustannuksia kovin merkittävinä, mutta ei ole toisaalta tiennyt, millaista lisätyötä muille yrityksille on saattanut aiheutua. Markkinaoikeus katsoo edellä todetun perusteella näytetyksi, että rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden hoitaminen ja siihen varautuminen on aiheuttanut isännöintiyrityksille kustannuksia.

314. Rakentamisen ilmoitusvelvollisuutta on jo ennen liiton hallituksen Rooman työseminaaria ja kokousta käsitelty Realia Isännöinti Oy:n johtoryhmän kokouksessa 22.4.2014, jonka pöytäkirjassa (KKV todiste 5) on ilmoitusvelvollisuuden osalta todettu muun ohella seuraavaa: ”kiinteähintainen kk-maksu palvelulle” ja ”käydään keskustelu Isännöintiliiton ja isojen toimijoiden kanssa yhteisen menettelytavan löytämiseksi, AP Jyrki”. Markkinaoikeudessa on tähän liittyen kuultu kokoukseen osallistuneita Realian *JM*:ää ja *EL*:ää.

315. Markkinaoikeus toteaa, että kokouspöytäkirjan perusteella ei ole selvää, mitä seikkoja keskustelun yhteisestä menettelytavasta on ollut tarkoitus koskea. Pöytäkirjamerkintä voisi osaltaan viitata siihen, että rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden hinnoittelusta on ollut myöhemmin tarkoitus keskustella isännöintiyritysten kesken. Pöytäkirjassa on kuitenkin ollut ilmoitusvelvollisuuden osalta muitakin kuin hinnoitteluun liittyviä kirjauksia.

316. *JM* on markkinaoikeudessa kertonut, että pöytäkirjan merkinnällä yhteisestä menettelytavasta on viitattu siihen, miten ilmoitus saadaan tehtyä verottajalle ja ohjelmistosta siirrettyä urakkaan liittyvät ilmoitukset verottajan järjestelmään. *JM*:n kertoman mukaan mainittua keskustelua ei sen kummemmin käyty jälkeensä, vaan rajapinta löytyi verottajan ja ohjelmistotoimittajien yhteistyöllä. Myös *EL* on markkinaoikeudessa kertonut samankaltaisesti, että verottajan rajapintoihin liittyen oli epäselvää, kuinka

isännöintialan järjestelmät saataisiin sovitettua niin, että rajapinta toimisi sähköisesti ja automaattisesti.

317. Markkinaoikeus katsoo, että JM ja EL ovat esittäneet uskottavan selityksen siitä, mitä yhteisellä menettelytavalla on pöytäkirjassa tarkoitettu. Asiaa ei tältä osin ole syytä arvioida toisin yksinomaan sillä perusteella, että KS on markkinaoikeudessa kertonut, ettei verottajalta tullut kannanottoja siitä, että ilmoituksen tekemisessä olisi haasteita, eikä KS itsekään katsonut niin olevan, kun otetaan huomioon se, että KS on todennut myös, ettei hänellä ole käsitystä siitä, millaisia haasteita ilmoittamiseen muilla yrityksillä liittyi. Asiassa ei ole myöskään selvitystä siitä, onko kaikilla isännöintiyrityksillä ollut käytössä sama ohjelmisto. Pöytäkirjamerkintä ei osoita, että vastaajayhtiöt olisivat keskustelleet rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden hinnoittelusta keskenään.

318. Pöytäkirjamerkintä on viraston seuraamusmaksuesityksessä nostettu esiin samassa yhteydessä kuin työryhmätapaaminen 3.6.2014, jonka läsnäololuettelon mukaan tapaamiseen on vastaajayhtiöiden edustajista osallistunut vain Realia Isännöinti Oy:n työntekijä. Kun otetaan huomioon tapaamisen läsnäolijoista todettu sekä JM:n ja EL:n markkinaoikeudessa kertoma, asiassa ei ole esitetty näyttöä siitä, että pöytäkirjamerkinnässä mainitulla keskustelulla viitattaisiin viraston esittämien tavoin 3.6.2014 työryhmätapaamiseen.

319. Markkinaoikeus toteaa liiton 19.6.2014 tiedotteesta olevan luettavissa, että rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden hoitaminen nostaa isännöinnin hintaa eikä sen hoitaminen kuulu voimassa olevien isännöintisopimusten piiriin. Näiden on liiton hallituksen kokouksessa 3.9.2014 esitellyssä raportissa kirjattu olleen ilmoitusvelvollisuuteen liittyneen mediaviestinnän pääviestit (KKV todiste 9 ja 10).

6.1.3 Liiton verkkosivuilla 6.11.2014 julkaistu artikkeli ja sitä edeltäneet viestit

320. Liiton verkkosivuilla 6.11.2014 julkaistussa artikkelissa ”IS: ’Ilmaisen työnteon on loputtava’” (KKV todiste 95) on tuotu esiin, että isännöintialalla moni tekee työtä enemmän kuin mistä asiakas maksaa. Artikkelissa on lueteltu, millaista työtä tehdään ”kaupan päälle”. IS on artikkelissa todennut, että ilmaisen työn tekeminen on lopetettava, ja kaikesta asiakasta hyödyttävästä työstä täytyy laskuttaa. Lääkkeeksi ilmaisen työn karsimiseen on mainittu työajan seuranta. Toinen lääke olisi IS:n mukaan lakata puhumasta ”lisähinnoista” ja ”lisälaskutuksesta” ja puhua yksinkertaisesti palveluhinnoista, jotka aiheutuvat siitä, että asiakkaille tuotetaan heidän tarvitsemiaan ja heitä hyödyttäviä palveluita.

321. IISOY:n IS on suunnitellut edellä mainittua artikkelia sähköpostitse 4.11.2014 (KKV todiste 94) liiton edustajien kanssa. IS on tuonut näkemyksensä esiin, että kiinteät kuukausiveloitukset ovat käsittämättömän alhaisella tasolla eikä lisäpalveluita ole määritelty ja hinnoiteltu. IS:n mukaan toimintamalli, jossa asiakkaat haluavat kaiken sisältävän kiinteän hinnan, on mahdoton, jos kiinteä kuukausihinta on muutaman satasen. IS on kirjoittanut

kokeneensa ongelmaksi myös, että puhutaan väärää mielle yhtymiä tuovista lisähinnoista ja -laskutuksesta eikä vain palveluhinnoista.

322. Markkinaoikeus toteaa artikkelista olevan luettavissa, ettei isännöinnissä tulisi tehdä ilmaiseksi katsottua työtä. IS:n 4.11.2014 lähettämästä sähköpostiviestistä ja siinä ilmaistusta tausta-ajatuksesta huolimatta artikkeli ei kuitenkaan sellaisenaan osoita jonkin tietyn täsmällisen veloittamistavan suosittelamista.

6.1.4 *Strategiamittarit liiton hallituksen kokouksessa ja liiton tiedote 17.12.2015*

323. Liiton hallitus hyväksyi kokouksessaan 17.12.2015 strategian suorituskykymittarit vuosille 2016–2021 työvaliokunnan esityksen mukaisesti (KKV todiste 19). Samana päivänä julkaistiin edellä kuvattu tiedote ”Isännöinnin työmäärä kasvaa – Edessä hinnoitteluremontti”.

324. Suorituskykymittarit liittyvät liiton hallituksen kokouksessaan 12.5.2015 hyväksymään liiton strategiaan vuosille 2016–2021. Tätä kokousta ja aiempia strategian laatimiseen liittyviä liiton tapaamisia ja aineistoja on kuvattu edellä tässä päätöksessä. Kuten edellä on selostettu, liiton strategian taustalla on ollut toimialan strategia, jonka keskeinen tavoite on ollut isännöintiyritysten kannattavuuden parantaminen.

325. Liiton strategian kehityskertomusluonnoksen 24.4.2015 (KKV todiste 48) mukaan liiton strategian tavoitteena eli toimialan visiona on toimialan kehityksen johtaminen kohti isännöinnin merkityksen voimakasta kasvua. Yhtenä vision keskeisistä painopisteistä on mainittu isännöintiyritysten palveluiden erikoistuminen, joka tulisi johtamaan erillisen isännöitsijätehtäväluettelon jäämiseen historiaan. Lisäksi asiakirjaluonnoksessa on tältä osin todettu, että jokainen isännöintiyritys kehittää ja tuottaa kiinteistöyhtiöille ja sen käyttäjille sopivia palveluita asiakkaiden toivomalla ja arvostamalla tavalla, mikä tulee johtamaan myös erillishinnoittelun tai suoriteperusteisen hinnoittelun yleistymiseen. Asiassa ei ole esitetty selvitystä siitä, onko kyseinen asiakirjaluonnos toimitettu liiton hallitukselle.

326. Edellä todetusti hyväksytyssä strategiasiakirjassa on yhtenä painopisteenä ollut ”Palvelut erikoistuvat”. Asiakirja on lisäksi sisältänyt tiedoksi isännöintitoimialan muutosvoimat sekä liiton vahvuudet ja heikkoudet. Muutosvoimiksi on muun ohella kirjattu ”Hintakilpailu ’perusisännöinnistä’ jatkuu” ja ”Erillisveloitettavat palvelut lisääntyvät”.

327. Liiton hallituksen kokouksen 27.10.2015 pöytäkirjan (KKV todiste 18) mukaan kokouksessa on kuultu liiton asiantuntijan alustus visio- ja strategiatavoitteiden mittareista, pidetty aiheesta työpaja ja päätetty, että hallituksen jäsenet saavat kommentoitavakseen strategiakauden seurantamittarit. Lisäksi pöytäkirjan mukaan suorituskykymittaristot määritellään sekä liiton oman tehokkuuden ja onnistumisen että visiotavoitteen eli isännöinnin merkityksen voimakkaan kasvun seurantaan.

328. Strategian suorituskykymittarit hyväksyttiin edellä todetusti hallituksen kokouksessa 17.12.2015, johon osallistuivat IISOY:n IS, Kiinteistötahkolan ST, OPKK Kainuun OH, Ovenian MT, Realian JM, REIMin MH sekä liiton TH ja viestinnän johtaja.

329. Hallituksen hyväksymässä suorituskykymittareita koskevassa asiakirjassa on visiotavoitteena mainittu muun ohella ”Palvelut erikoistuvat”. Suorituskykymittareina on tältä osin mainittu ”Kasvua, kannattavuutta ja uudistumista tavoittelevien yritysten %-osuus”, ja ”Muun kuin kiinteän kkv-veloituksen osuus isännöinnin liikevaihdosta”. Kolmas sarake on koskenut hallituksen kommentteja ja siinä on tältä osin mainittu erillisveloituksen osuus liikevaihdosta yrityksissä.

330. Kokouksessa 17.12.2015 on hyväksytty myös samana päivänä julkaistu muun ohella erillisveloitettavien palveluiden osuuden kasvattamisen tarvetta osoittava liiton edellä mainittu tiedote ”Isännöinnin työmäärä kasvaa – Edessä hinnoitteluremontti”. Tiedotteessa liiton TH on todennut, että alalla on selvä tarve hinnoitteluremontille ja uudennaiselle sopimiselle ja että työmäärään perustuvan laskutuksen osuus kasvaa väistämättä.

331. TH, TK, JM ja KS ovat markkinaoikeudessa kertoneet, että palveluiden erikoistumisella on tarkoitettu, että asiakkaille tarjotaan erilaisia palveluita. Markkinaoikeus pitää uskottavana, että ilmaisulla on liiton strategia-asiakirjassa tarkoitettu tätä. Markkinaoikeus katsoo myös, ettei ilmaisu ota kantaa palveluiden hinnoitteluun.

332. Edellä todetusti liiton hallituksen kokouksessa 17.12.2015 hyväksyttyjä visio- ja strategiatavoitteiden mittareita on palveluiden erikoistumisen osalta ollut muun ohella muun kuin kiinteän kuukausiveloituksen osuus isännöinnin liikevaihdosta.

333. TH on markkinaoikeudessa kertonut, että mittareiksi pyrittiin liiton toimiston parhaan kyvyn mukaan nostamaan saatavilla olevia mittareita niin, ettei tarvitsisi tehdä paljoa työtä asioiden selville saamiseksi. TH:n mukaan mittarit eivät luultavasti oikein osuneet kohdalleen, mutta parempiakaan ei keksitty. Liitolla oli jo olemassa jäsenkyselyitä, joissa oli kysytty lisäpalveluiden laskutuksen osuudesta.

334. TH on lisäksi kertonut, ettei mittareiden valmistelu aiheuttanut hallituksen kokouksessa 27.10.2015 keskustelua, eikä hän ole muistanut, että mistään mittarista olisi käyty 17.12.2015 kokouksessakaan tarkempaa keskustelua. Markkinaoikeus katsoo kuitenkin näytetyksi, että liiton hallitus on kommentoinut mittareita, koska kokouspöytäkirjan liitteenä olleessa ja hallituksen hyväksymässä suorituskykymittariasiakirjassa kirjattu hallituksen kommentiksi ”Erillisveloitusten osuus liikevaihdosta yrityksissä”.

335. Liiton hallitus on 30.8.2016 kokouspöytäkirjan (KKV todiste 21) mukaan hyväksynyt työvaliokunnan esityksen toimintasuunnitelmaksi 2017 siltä osin kuin tässä asiassa on kysymys. Toimintasuunnitelmassa yhdeksi visiotavoitteeksi on kirjattu ”Palvelut erikoistuvat” ja sen yhteyteen mittareiksi ”Kasvua, kannattavuutta ja uudistumista tavoittelevien yritysten % -osuus”, ja

”Muun kuin kiinteän kk-veloituksen osuus isännöinnin liikevaihdosta”. Liiton TH:n liittokokouksessa 14.9.2016 pitämästä toimintasuunnitelman esittelystä on käynyt ilmi, että mittarit on jo kehitetty ja ne otetaan käyttöön vuonna 2017 (KKV todiste 23).

336. Liiton strategia-asiakirjassa on tuotu esille palveluiden erikoistuminen, mikä ei itsessään tarkoita erillisveloitettavien palveluiden osuuden kasvattamista liikevaihdosta. Markkinaoikeus katsoo, että palveluiden erikoistuminen kuitenkin todennäköisesti johtaa siihen. Kun otetaan huomioon se, että liiton hallituksen kokouksessa 17.12.2015 palveluiden erikoistumista koskevaksi mittariksi on hyväksytty muun kuin kiinteän kuukausiveloituksen osuus liikevaihdosta ja hallituksen kommentiksi on kirjattu erillisveloitettavien palveluiden osuus liikevaihdosta yrityksissä, näin on ymmärretty myös tapahtuvan.

337. Ainakin TH, MH, SH, TK, JM ja ST ovat markkinaoikeudessa kertoneet, ettei yhteisymmärrystä lisätä erillisveloitettavien palveluiden osuutta liikevaihdosta ole ollut. TH ja JM ovat kertoneet lisäksi, ettei yhteisymmärrystä ole ollut uusien palveluiden tuotteistamisesta erillisveloitettaviksi. TH on kertonut vielä, ettei yhteisymmärrystä ole ollut kaiken tehdyn työn veloittamisesta.

6.2 Keskeisimmät päätelmät näytöstä hinnoittelun yhdenmukaistamista koskevan yhteisymmärryksen osalta

338. Väitetystä hinnoittelun yhdenmukaistamista koskevasta yhteisymmärryksestä tehtävät johtopäätökset on edeltä jaksosta 5.3 ilmenevästi perustettava näytön kokonaisarviointiin. Kokonaisarvioinnissa tulee tarvittaessa ottaa huomioon myös edellä selostettu näyttö väitetystä yhteisymmärryksestä hintojen korottamisesta.

339. Asiassa on sen lisäksi, mitä edellä jaksossa 5.3. on todettu, näytetty, että Roomassa 9.5.2014 pidetyn hallituksen kokouksen yhteydessä järjestetyssä työseminaarissa on noussut esiin erillisveloitettavuuden merkitys ja uusien töiden, kuten rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden, hinnoittelu erillisveloitettavina palveluina. Enemmälti näyttöä Roomassa käydyistä keskusteluista ei ole edellä todetusti esitetty. Vastaajien edustajista Roomassa on osoitettu olleen läsnä Kiinteistötahkolan ST, Realian JM ja TK, REIMin MH sekä liiton TH ja viestinnän johtaja.

340. Markkinaoikeus on katsonut liiton viestin 8.5.2014 perusteella näytetyksi, että liiton hallitus oli toivonut rakentamisen ilmoitusvelvollisuudesta mediakeskustelua. Rooman työseminaarin yhteenvedon ohella edellä tarkoitettu viesti on sen sisältö ja lähettämisajankohta huomioon ottaen osoittanut, että työseminaarissa on keskusteltu uudesta rakentamisen ilmoitusvelvollisuudesta. Markkinaoikeus on katsonut näytetyksi, että liiton rakentamisen ilmoitusvelvollisuutta koskevan tiedottamisen taustalla ovat olleet lisäksi liitolle esitetyt toiveet. TH:n viestissään liiton hallituksen työvaliokunnalle 21.5.2014 käyttämät ilmaisut ovat viitanneet tavoitteeseen ohjata alaa viestinnällisin keinoin veloittamaan ilmoitusvelvollisuus erillisveloitettavana palveluna.

341. Työryhmätapaamisen 3.6.2014 muistiinpanojen kirjaukset viittaavat siihen, että tapaamisessa olisi keskusteltu siitä, miten isännöintiyrietykset hinnoittelevat rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden, ja että ilmoitusvelvollisuus ei sisälly voimassa olleisiin isännöintisopimuksiin. Markkinaoikeus ei kuitenkaan ole katsonut näytetyksi, että Realia Isännöinti Oy:n johtoryhmän kokouksen 22.4.2014 pöytäkirjamerkinnän keskustelulla viitattaisiin kyseiseen työryhmätapaamiseen, eikä katsonut merkinnän osoittavan, että vastaajayhtiöt olisivat keskustelleet rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden hinnoittelusta keskenään.

342. Liiton sisäinen viesti 12.6.2014 ja sen liitteinä olleet tiedote- ja toimintasuosituluonnokset osoittavat, että liiton hallituksen jäseniä on ollut tarkoitus keskustelluttaa rakentamisen ilmoitusvelvollisuudesta ja siitä, millaisin hinnoittelumallein isännöintiyrietyt voisi ottaa velvollisuuden hoitaakseen. Viestissä on katsottu viitatus saman päivän hallitustapaamiseen, johon liiton viestintäpäällikön lisäksi ovat osallistuneet IISOY:n IS ja REIMin SH, ja että tapaamisessa on ollut esillä rakentamisen ilmoitusvelvollisuus.

343. Markkinaoikeus on katsonut lisäksi toimintasuosituluonnoksessa lähdetyn siitä olettamasta, että rakentamisen ilmoitusvelvollisuus ei kuulu olemassa olevien isännöintisopimusten piiriin ja siitä veloitetaan erikseen, mikä osoittaa kannanottoa siitä, että velvollisuus nostaa isännöinnin hintaa. Asiassa on näytetty, että ilmoitusvelvollisuuden hoitaminen ja siihen varautuminen on aiheuttanut isännöintiyrietyksille kustannuksia.

344. Myös liiton 19.6.2014 tiedotteesta on ollut luettavissa, että rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden hoitaminen nostaa isännöinnin hintaa eikä sen hoitaminen kuulu voimassa olevien isännöintisopimusten piiriin. Asiassa ei ole näytetty, että tiedotetta olisi käsitelty liiton hallituksessa, mutta on näytetty, että tiedoteluonnoksen ovat saaneet kommentoitavaksi ainakin Realia ja REIM, joista ensiksi mainitun edustaja on kommentoinut luonnosta ja viimeksi mainitun SH on jakanut luonnoksen REIM Lahti Oy Ltd:ssä. Lisäksi on näytetty, että Kiinteistötahtola on ennen tiedotteen julkaisemista saanut tiedoksi toimintasuosituksen, johon on ollut linkki tiedotteesta.

345. Asiassa on liiton strategian osalta, sen lisäksi mitä edellä jaksossa 5.3 on todettu, pidetty uskottavana, että liiton strategia-asiakirjassa palveluiden erikoistumisella on tarkoitettu erilaisten palveluiden tarjoamista asiakkaille. Ilmaisuu ei ota kantaa hinnoitteluun eikä itsessään tarkoita erillisveloitettavien palveluiden osuuden kasvattamista liikevaihdosta, mutta todennäköisesti johtaa siihen, minkä on ymmärretty myös tapahtuvan jäljempänä mainittu mittari ja liiton hallituksen sitä koskeva kommentti huomioon ottaen.

346. Asiassa on näytetty, että liiton hallituksen kokouksessa 27.10.2015 on kuultu alustus visio- ja strategiatavoitteiden mittareista, pidetty aiheesta työpaja ja päätetty, että hallituksen jäsenet saavat kommentoitavakseen strategiakauden seurantamittarit. Asiassa ei ole esitetty enemmälti näyttöä kokouksessa käydystä keskustelusta.

347. Markkinaoikeus on katsonut näytetyksi, että liiton hallituksen kokouksessa 17.12.2015 hyväksyttyjä visio- ja strategiatavoitteiden mittareita on palveluiden

erikoistumisen osalta ollut muun ohella ”muun kuin kiinteän kk-veloituksen osuus isännöinnin liikevaihdosta”, johon on liittynyt liiton hallituksen kommentti ”erillisveloituksen osuus liikevaihdosta yrityksissä”. Asiassa on näytetty myös, että hallitus on hyväksynyt kokouksessa samana päivänä julkaistun erillisveloitettavien palveluiden kasvattamisen tarvetta osoittavan liiton tiedotteen.

6.3 *Oikeudellinen arviointi väitetyistä hinnoittelun yhdenmukaistamista koskevasta yhteisymmärryksestä*

6.3.1 *Arvioinnin lähtökohdat*

348. Edellä on arvioitu mitä markkinaoikeus on esitetyn näytön perusteella katsonut näytetyn tapahtuneeksi väitetyin hinnoittelun yhdenmukaistamista koskevan yhteisymmärryksen osalta. Markkinaoikeus arvioi seuraavaksi näitä tapahtumia kilpailuoikeudellisesti ensiksi siltä kannalta, onko vastaajayhtiöiden menettelyissä ollut kyse viraston esittämien tavoin sopimuksista tai yhdenmukaistetuista menettelytavoista. Tätä koskevat keskeiset oikeusohjeet on selostettu edellä jaksossa 4.

349. Sen arvioimiseksi, ovatko vastaajayhtiöt tehneet kilpailulain 5 §:ssä kiellettyä yhteistyötä hinnoittelun yhdenmukaistamiseksi ja liitto edesauttanut sitä ja myötävaikuttanut siihen, on tarkasteltava viraston esittämää selvitystä kokonaisvaltaisesti ja arvioitava, onko virasto esittänyt riittävän näytön kielletystä yhteistyöstä.

350. Viraston väittämä hinnoittelun yhdenmukaistaminen liittyy palveluiden erillisveloitamiseen yleensä, josta konkreettisena esimerkkinä virasto on esittänyt rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden.

351. Isännöintipalveluiden kehittämisestä on käyty yhteiskunnallista keskustelua. Isännöinnin tulevaisuus -selvityshenkilöraportissa (Ympäristöministeriön raportteja 14/2011; Colliers todiste 49, Kiinteistötahkola todiste 1 ja Realia todiste 1) vuonna 2011 oli tuotu esiin, että isännöintitoimialaan vaikuttavat hyvin samantyyppiset haasteet kuin kiinteistöalan muihinkin palveluihin, kuten esimerkiksi hinnoitteluperusteiden epäselvyys ja se, ettei laadukas palvelu erotu huonolaatuisesta. Raportin johtopäätös on ollut, ettei näiden haasteiden ratkaiseminen lainsäädäntöä muuttamalla ole mahdollista, vaan ratkaisevaa on toimialan oma kehitystyö.

352. Raportissa on todettu, että kiinteä palkkiorakenne johtaa ristiinsubventioon asiakkaiden välillä. Vähätöisten yhtiöiden osakkaat maksavat palvelustaan enemmän kuin yhtiöt, jotka teettävät keskimääräistä enemmän työtä isännöitsijälle. Edelleen raportin mukaan erillisveloitettavien palveluiden liittäminen isännöitsijän palveluportfolioon voisi olla liiketoiminnan kannalta edullista. Raportissa on arvioitu näyttävän todennäköiseltä, että isännöintialan on kehitettävä uusia sopimuskäytäntöjä ja avattava hinnoittelua. Hinnoittelun kehittämisessä erillisveloitettavat palvelut ovat raportin mukaan yksi mahdollinen reitti. Tehtävinä raportissa on esitetty esimerkiksi hinnoittelun

ottaminen reilusti esiin ja isännöintiyritysten pyrkiminen palveluiden tuotteistamiseen.

353. Markkinaoikeus toteaa, että liiton toiminnan piirissä on näin ollen nostettu esiin vastaavan kaltaisia asioita kuin edellä tarkoitetussa selvityshenkilöraportissa.

6.3.2 *Palveluiden erillisveloitettavuus Roomassa*

354. Markkinaoikeus on edellä katsonut, että liiton 9.5.2014 pidetyn hallituksen kokouksessa ja sen yhteydessä järjestetyssä työseminaarissa on käsitelty erillisveloitettavuutta. Edellä kuvatusti hallituksen kokouksen pöytäkirjaan liitetyn työseminaarin yhteenvedossa on erillisveloitettavuuteen liittyen mainittu lisälaskutus ja siihen rohkaiseminen, uusien töiden hinnoittelu, josta esimerkkinä on mainittu rakentamisen ilmoitusvelvollisuus, erillisveloitusten kuntoon laittaminen ja ilmaisen työn poistaminen. Yhteenvedo on ollut liiton laatima, eikä asiassa ole esitetty yhteenvedon lisäksi muuta näyttöä Roomassa käydyistä keskusteluista.

355. Rakentamisen ilmoitusvelvollisuus on ollut ainoa ryhmätyön yhteenvedossa mainittu konkreettinen esimerkki uusien töiden hinnoittelusta. Lisäksi on esitetty näyttöä siitä, että liiton hallitus oli toivonut asiasta tiedottamista.

356. Muilta osin erillisveloitettavuuteen liittyvät yhteenvedossa käytetyt ilmaisut ovat olleet verraten yleisluonteisia, eikä niiden voida arvioida riittävästi osoittavan sopimista tai yhteistoimintaa, jolla Roomassa vastaajayhtiöistä edustettuina olleet yhtiöt olisivat korvanneet kilpailun riskit tietoisesti käytännön yhteistyöllä, mikä tarkoittaisi yhdenmukaistettua menettelytapaa (em. Kilpailu- ja kuluttajavirasto, C-450/19, 22 kohta). Tätä johtopäätöstä tukee ryhmätyön yhteenvedon laatimisesta lausuttu ja se, ettei asiassa ole esitetty yhteenvedon lisäksi muuta näyttöä Roomassa käydyistä keskusteluista.

357. Kun ratkaisu on tehtävä seuraamusmaksuesityksen kohteina olevien vastaajien hyväksi, jos tuomioistuimella on epätietoisuutta näytön riittävydestä (em. E.ON Energie v. komissio, C-89/11 P, 72 kohta), asiassa ei työseminaarin aihepiirin ja yhteenvedon perusteella syntyneistä epäilyistä huolimatta ole perusteita katsoa, muutoin kuin jäljempänä käsiteltävän rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden osalta, että liiton hallituksen kokouksessa Roomassa 9.5.2014 olisi sovittu tai muodostunut yhdenmukaistettu menettelytapa isännöinnin hinnoittelun yhdenmukaistamisesta siellä vastaajayhtiöistä läsnä olleiden välille.

358. Tähän johtopäätökseen ei vaikuta väitetyistä myöhemmistä hinnoittelun yhdenmukaistamiseen liittyvistä kilpailunvastaisista menettelyistä lausuttava. Rooman tapahtumista esitetty näyttö osoittaa kuitenkin sen, että erillisveloitettavuuteen liittyvä aihepiiri on ollut esillä, mikä on luonut otollista ilmapiiiriä aihepiirin myöhemmälle käsittelylle liiton toiminnan yhteydessä.

6.3.3 Rakentamisen ilmoitusvelvollisuus

359. Rooman työseminaarin ryhmätyön yhteenvetoon on kirjattu muun ohella ”Ilmainen työ pois, uudet työt hinnoitellaan – 1.7 ilmoitusvelvollisuus on esimerkki – Isännöinti- ja kiinteistöliiton viestintä em. Asiasta”.

360. Liiton viestinnän johtajan liiton sisäisesti työseminaarin ryhmätyöpäivänä 8.5.2014 lähettämä viesti osoittaa liiton hallituksen toivoneen rakentamisen ilmoitusvelvollisuudesta mediakeskustelua. Ilmoitusvelvollisuuteen on viitattu isona työnä, josta isännöintiyritysten tulee pystyä laskuttamaan. Viestinnässä on haluttu korostaa taloyhtiöille tulevaa lisälaskua. Viestissä ei ole ilmaistu, että liiton hallituksen kanta ilmoitusvelvollisuuden veloittamisesta olisi poikennut siitä, mitä liitto on hallituksen kokouksen 9.5.2014 pöytäkirjan liitteeksi otettuun ryhmätyön yhteenvetoon aiheesta kirjannut. Liitto on sittemmin 19.6.2014 julkaissut tiedotteen ”Taloyhtiöille lisäkuluja remonttikustannuksista 1.7. alkaen”.

361. Kuten edellä on todettu vastaajayhtiöiden edustajista Roomassa ovat olleet Kiinteistötahtolan ST, Realian JM ja TK sekä REIMin MH. Näistä Realia ja REIM ovat lisäksi saaneet tiedoteluonnoksen kommentoitavaksi. Kiinteistötahtola on ennen tiedotteen julkaisemista saanut tiedoksi liiton toimintasuosituksen, johon on ollut linkki tiedotteessa.

362. Mahdollista on, että tiedotteeseen haastatellun Realian liiketoimintajohtajan tiedoteluonnoksen kommentoinnin yhteydessä 13.6.2014 toteama siitä, että yhtenäisempi viestintä on hyvä askel toimialan kehittämisessä, viittaisi yleisesti tiedottamisen keskittämiseen liitolle. Kun otetaan huomioon, että Realian edustajia on osallistunut hallituksen kokoukseen ja työseminariin Roomassa, todennäköisempää kuitenkin on, että tällä on tarkoitettu alan ohjaamista liiton tiedottamisella toimimaan rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden suhteen tietyllä tavalla.

363. Rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden veloittaminen on noussut esiin hallituksen työseminaarissa, jota koskeva yhteenveto on kirjattu tiedoksi hallituksen kokouksen pöytäkirjassa. Samanaikaisesti liiton hallitus on toivonut liitolta aiheesta tiedottamista. Markkinaoikeus katsoo näytön kokonaisuutena arvioituna osoittavan, että Roomassa 9.5.2014 pidetyssä hallituksen kokouksessa on muodostunut sopimus tai yhdenmukaistettu menettelytapa rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden veloittamisesta erillisveloitettavana palveluna.

364. Markkinaoikeus on edellä pitänyt uskottavana, että liiton viestintäpäällikkö on sisäisessä viestissään 12.6.2014 tarkoittanut keskusteltavansa liiton hallituksen jäseniä rakentamisen ilmoitusvelvollisuutta koskevista liiton tiedote- ja toimintasuositusluonnoksista saman päivän hallitustapaamisessa, johon ovat hänen lisäkseen osallistuneet IISOY:n IS ja REIMin SH ja että rakentamisen ilmoitusvelvollisuus on ollut tapaamisessa esillä. Ainakin SH on saanut tiedoteluonnoksen kommentoitavaksi tapaamisen jälkeen, ja myös IS on liiton TH:n viestin 21.5.2014 perusteella ollut tietoinen siitä, että liitto tiedottaa rakentamisen ilmoitusvelvollisuudesta erillisveloitamiseen ohjaavalla tavalla.

365. Markkinaoikeus on katsonut toimentasuositusluonnoksessa lähdetyn siitä olettamasta, ettei rakentamisen ilmoitusvelvollisuus kuulu olemassa olevien sopimusten piiriin ja se veloitetaan erikseen. Tämän osoittaa maininta siitä, että ilmoitusvelvollisuus nostaa isännöinnin hintaa. Myös liiton 19.6.2014 tiedotteessa on vastaavasti viitattu lisäkustannuksiin ja otettu epäsuorasti kantaa rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden hintaan, vaikka hinta tiedotteen mukaan sinänsä vaihtelee urakan suuruuden mukaan.

366. IS on markkinaoikeudessa kertonut, ettei IISOY ole ryhtynyt erillisveloitamaan rakentamisen ilmoitusvelvollisuutta eikä siitä säätäminen laissa ole vaikuttanut yhtiön isännöintipalveluiden hintaan tai palvelutehtäväsältöjen määrittelyyn. Muut vastaajayhtiöt eivät ole esittäneet, että niillä rakentamisen ilmoitusvelvollisuus ei olisi erillisveloitettava palvelu.

367. IS ei ole ollut mukana Roomassa, mutta hän on 21.5.2014 saanut tiedon siitä, miten liitto aikoo viestiä rakentamisen ilmoitusvelvollisuudesta, ja on ollut läsnä hallitustapaamisessa 12.6.2014, jossa ovat olleet esillä liiton tiedote- ja toimentasuositusluonnos. Asiassa ei ole osoitettu, että IS olisi irtisanoutunut luonnoksista ilmenevistä kannanotoista. Markkinaoikeus katsoo, että hallitustapaamisen osallistujilla on ollut yhteinen näkemys rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden veloittamisesta. Johtopäätöstä tukee IISOY:n osalta liiton 6.11.2014 julkaisema artikkeli, jossa IS on todennut, että ilmaisen työnteon on loputtava ja kaikesta asiakasta hyödyttävästä työstä tulee laskuttaa. Markkinaoikeus katsoo, että liiton hallitustapaamisessa 12.6.2014 on syntynyt sopimus rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden veloittamisesta erillisveloitettavana ja siitä, että velvollisuus nostaa isännöinnin hintaa, minkä mukaisesti liitto tulee asiasta tiedottamaan. Sopimuksen syntymisen kannalta merkitystä ei ole sillä, onko IISOY myös noudattanut sovittua.

368. Markkinaoikeus on edellä katsonut, ettei Realia Isännöinti Oy:n johtoryhmän kokouksen 22.4.2014 pöytäkirjamerkintä osoita, että sillä olisi tarkoitettu liiton työryhmätapaamista 3.6.2014 ja että vastaajayhtiöt olisivat keskustelleet rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden hinnoittelusta. Kun otetaan huomioon, ettei liiton työryhmätapaamiseen ole vastaajayhtiöistä osallistunut kuin Realia Isännöinti Oy, markkinaoikeus katsoo, ettei asiassa ole osoitettu, että työryhmätapaamisessa olisi sovittu rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden hinnoittelusta vastaajayhtiöiden kesken.

369. Isännöintipalvelut perustuvat pitkälti Kiinteistöliiton omistaman yhtiön julkaisemaan isännöintitehtäväluetteloon, jossa on lueteltu tyypillisimmät tehtävät ja jaettu ne esimerkinomaisesti kiinteään palkkioon kuuluviin ja erillispalkkioina veloittaviin tehtäviin. Isännöintitehtäväluettelon mukaan kyse on suosituksenomaisesta jaosta ja kunkin tehtävän kohdalla on mahdollisuus myös poiketa valmiista jaosta tai jättää tehtävä isännöintisopimuksen ulkopuolelle. Useat markkinaoikeudessa kuullut henkilöt ovat kertoneet, että isännöintitehtäväluettelo on alalla yleisesti käytössä.

370. Rakentamisen ilmoitusvelvollisuus on mainittu isännöintitehtäväluettelossa tammikuussa 2015 erillisveloitukseen oikeuttavana tehtävänä (Realia todiste 7). Koska rakentamisen ilmoitusvelvollisuus on tullut lainmuutoksen vuoksi voimaan 1.7.2014, velvollisuutta ei ennen kyseistä

ajankohtaa ole ainakaan nimenomaisesti voitu huomioida isännöintitehtäväluettelossa.

371. Asiassa on näytetty, että rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden hoitaminen ja siihen varautuminen ovat aiheuttaneet isännöintiyrityksille kustannuksia, mikä on tuotu esiin myös lain esitöissä. Verotusmenettelystä annetun lain hallituksen esityksen yleisperusteluiden (HE 92/2012 vp s. 8) mukaan uudistus aiheuttaa välittömiä hallinnollisia kustannuksia rakennusalan yritysten lisäksi rakennuttajille ainakin siltä osin, kun kyse on urakkatietoja koskevasta ilmoittamisvelvollisuudesta rakennuttajan käyttämän pääurakoitsijan osalta. Hallituksen esityksessä on lisäksi todettu, että vaikka velvoitteiden hoitaminen olisikin ulkoistettu rakennusliikkeelle tai isännöitsijälle, aiheutuvat kustannukset koituvat joko kokonaan tai osaksi rakennuttajalle osana rakennusliikkeen tai isännöitsijän laskutusta.

372. Asiassa ei ole esitetty selvitystä eikä käynyt ilmi seikkoja, joiden perusteella olisi arvioitavissa, että jo kesällä 2014 rakentamisen ilmoitusvelvollisuus olisi ollut isännöintitehtäväluettelossa erillisveloittamiseen oikeuttava tehtävä, mikä olisi voinut luettelon esimerkinomaisuudesta huolimatta olla omiaan ohjaamaan alalla toimivia isännöintiyrityksiä toimimaan luettelon mukaisella tavalla. Lain esitöissä ei myöskään ole otettu kantaa siihen, millä tavalla rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden hoitaminen hinnoitellaan ja veloitetaan siinä tapauksessa, että tehtävä on ulkoistettu isännöintiyritykselle. Lisäksi liiton 19.6.2014 tiedotteessa on pyritty tuomaan rakentamisen ilmoitusvelvollisuudesta isännöitsijöille aiheutuvia kustannuksia esiin pikemminkin liioitellen (KKV todiste 35).

373. Rooman työseminaarin ryhmätyön yhteenvedossa, liiton sisäisessä viestissä 8.5.2014, liiton hallitustapaamisen 12.6.2014 aineistossa ja liiton tiedotteessa 19.6.2014 on käsitelty verraten yksityiskohtaisesti sitä, miten rakentamisen ilmoitusvelvollisuutta koskeva lainmuutos tulee vaikuttamaan isännöintiyritysten liiketoimintaan ja hinnoitteluun. Ajankohtaisesta lainmuutoksesta tiedottaminen on toimialayhdistyksen lähtökohtaisesti hyväksyttävänä pidettävää edunvalvontatyötä. Tiedottaminen ei kuitenkaan tässä tapauksessa olisi vaatinut kannanottamista uuden velvollisuuden hinnoitteluun eikä tietynkaltaisen veloistustavan suosittelusta.

374. Arvioinnissa on kuitenkin syytä ottaa huomioon, että isännöintialalla yleisesti käytössä oleva Kiinteistöliiton julkaisema isännöintitehtäväluettelo on saattanut ohjata rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden veloittamiseen erillisveloitettavana palveluna sen jälkeen, kun velvollisuus on viimeistään nimenomaisesti sisällytetty luetteloon eli alkuvuodesta 2015 lähtien.

6.3.4 *Palveluiden erillisveloitettavuus liiton strategiassa*

375. Liiton strategia-asiakirja ei edellä todetusti ole sisältänyt hinnoitteluun liittyviä ilmaisuja. Markkinaoikeus katsoo, ettei strategia-asiakirja siten sellaisenaan osoita viraston väittämää hintojen vahvistamista.

376. Selkeämmin toimialan strategian rooli liiton strategian taustalla, toimialan tavoite isännöintiyritysten kannattavuuden parantamisesta ja palveluiden erikoistumisen johtaminen erillis- tai suoriteperusteisen hinnoittelun yleistymiseen on käynyt ilmi strategian laatimiseen liittyvistä, konsultin liiton johtoryhmälle laatimista aineistoista 7.1.2015 ja 7.4.2015 sekä strategian kehityskertomusluonnoksesta 24.4.2015, joiden osalta ei kuitenkaan ole enemmälti selvitystä siitä, onko niitä laajemmalti toimitettu liiton hallituksen jäsenille tai käsitelty niissä liiton strategian laatimiseen liittyvissä tapaamisissa, joissa hallitus on ollut läsnä.

377. Yksinomaan se, että liiton strategian taustalla on ollut toimialan strategia ja toimialan tavoite on ollut isännöintiyritysten kannattavuuden parantaminen, ei vielä osoita yhteisymmärrystä erillisveloitettavien palveluiden osuuden kasvattamisesta liikevaihdosta. Sitä eivät osoita myöskään strategian valmistelun aloittaminen ja hyväksytty strategia-asiakirja.

378. Markkinaoikeus on edellä katsonut, että liiton strategia-asiakirjassa yhdeksi painopisteeksi ilmoitettu palveluiden erikoistuminen ei ole hinnoittelua koskeva kannanotto eikä itsessään tarkoita erillisveloitettavien palveluiden osuuden kasvattamista liikevaihdosta, joskin se todennäköisesti johtaa siihen. Näin on myös ymmärretty tapahtuvan, koska liiton hallituksen kokouksessa 17.12.2015 palveluiden erikoistumista koskevaksi mittariksi on hyväksytty muun kuin kiinteän kuukausiveloituksen osuus liikevaihdosta ja liiton hallituksen kommenttina tältä osin on ollut ”erillisveloitettavien palveluiden osuus liikevaihdosta yrityksissä”.

379. Kun otetaan huomioon liiton strategian laadinnan konsulttivetoisuudesta edellä lausuttu ja se, ettei liiton strategian hyväksymiseen 12.5.2015 ja sitä edeltäneisiin strategian laatimiseen liittyvien tapaamisten sisällöstä tai keskusteluista ole enemmälti selvitystä, asiassa ei kuitenkaan ole näytetty, että vastaajayhtiöiden strategian laatimiseen liittyneissä tapaamisissa olisi syntynyt yhteisymmärrys lisätä erillisveloitettavien palveluiden osuutta liikevaihdoista. Näytetty ei ole myöskään väitetyn yhteisymmärryksen tarkempaa käytännön toteuttamistapaa. Asiassa ei ole esitetty enemmälti näyttöä siitäkään, millainen on ollut sisällöltään ja keskusteluiltaan liiton hallituksen kokouksessa 27.10.2015 pidetty työpaja visio- ja strategiatavoitteiden mittareista.

380. Asiassa on kuitenkin viitteitä siitä, että viimeistään liiton hallituksen kokouksessa 17.12.2015, jossa on hyväksytty edellä tarkoitettu hallituksen komentoima mittari, olisi muodostunut vastaajayhtiöiden yhteisymmärrys kasvattaa erillisveloitettavien palveluiden osuutta liikevaihdoistaan. Tätä päätelmää tukee se, että jo Rooman hallituksen kokouksessa ja työseminaarissa on ollut esillä erillisveloitettavuuden merkitys kannattavuuden parantamisessa ja se, että hallituksen kokouksessa 17.12.2015 on hyväksytty samana päivänä julkaistu liiton tiedote, jossa on niin ikään käsitelty tarvetta kasvattaa erillisveloitettavien palveluiden osuutta.

381. Viraston esittämästä näytöstä ilmenee kuitenkin myös, että liitto on julkaissut ainakin vuosina 2012–2016, eli osittain jo ennen väitettyä rikkomusajanjaksoa, Talousbarometri-selvityksiä, jotka on toteutettu kyselyinä liiton jäsenille ja joihin on koottu tietoa jäsenten liiketoiminnasta (KKV todiste

81–85). Koottuja tietoja ovat olleet esimerkiksi kiinteiden kuukausiveloitusten ja erillisveloitettavien osuutta liikevaihdosta kuvaavat tiedot. TH on markkinaoikeudessa viitannut näihin aikaisemmin tehtyihin jäsenkyselyihin ja jo ennestään olemassa olevien mittareiden käyttämiseen.

382. Virasto ei ole väittänyt, että Talousbarometrit tai niiden toteuttamiseen liittyvät menettelyt olisivat olleet kilpailunvastaisia. Myöskään viraston todisteiksi nimeämille Talousbarometreille ilmoittamat todistusteemat, eli liiton organisaatio, tarkoitus ja toiminnan valtakunnallisuus, eivät ilmennä, että virasto olisi pitänyt Talousbarometrejä ongelmallisina.

383. Kun otetaan huomioon edellä todettu sekä se, että epätietoisessa tilanteessa tuomioistuimen on tehtävä ratkaisu seuraamusmaksuesityksen kohteena olevien vastaajien hyväksi (em. E.ON Energie v. komissio, C-89/11 P, 72 kohta), markkinaoikeus katsoo, ettei asiassa ole esitetty riittävää näyttöä siitä, että vastaajayhtiöt olisivat strategiamittarin hyväksymällä sopineet liiton hallituksen kokouksessa 17.12.2015 kasvattavansa erillisveloitettavien palveluiden osuutta liikevaihdoistaan. Liiton hallituksen jäsenet ovat hyväksyessään mittarin muun kuin kiinteän kuukausiveloituksen osuudesta isännöinnin liikevaihdosta pikemminkin voineet ymmärtää mittarilla viitattavan jo ennen väitettyä rikkomusjaksoa Talousbarometreissä liiton jäseniltä vuosittain kysyttyyn tietoon. Tätä johtopäätöstä on omiaan tukemaan hallituksen mittaria koskeva kommentti eli ”erillisveloituksen osuus liikevaihdosta yrityksissä”, jota Talousbarometreissä oli ennen väitettyä rikkomusjaksoakin tiedusteltu.

384. Isännöinnin kehittämisestä on käyty edeltä ilmenevästi yhteiskunnallista keskustelua. Ympäristöministeriön julkaisemassa selvityshenkilöraportissa oli jo vuonna 2011 kiinnitetty huomiota toimialan omaan kehitystyöhön ja erillisveloitettaviin palveluihin hinnoittelun kehittämisessä. Liiton toiminnassa on siten käsitelty raportissa esiin tuotuja aihepiirejä, kuten erillisveloitettavuutta. Raportista ilmenevät kannanotot eivät kuitenkaan muuta sitä kilpailuoikeudellista lähtökohtaa, jonka mukaan jokaisen taloudellisen toimijan tulee päättää itsenäisesti esimerkiksi hinnoitteluun liittyvistä ratkaisuistaan markkinoilla.

385. Virasto ei ole väittänyt, että vastaajayhtiöt olisivat siirtäneet tehtäviä kiinteän veloituksensa piiristä erillisveloitettaviin, vaan viraston mukaan kysymys on ollut siitä, että vastaajayhtiöt ovat saavuttaneet yhteisymmärryksen veloittaa mahdolliset uudet tehtävät erillisveloitettavina palveluina. Edellä todetusti ainoa viraston yksilöimä konkreettinen esimerkki tällaisesta uudesta tehtävästä on ollut rakentamisen ilmoitusvelvollisuus. Asiassa ei ole esitetty selvitystä siitä, että väitetyn rikkomusjakson aikana isännöintiyhtiöille olisi tullut muita vastaavia uusia tehtäviä.

386. Lisäksi virasto on vedonnut liiton strategian valmistelutyön aikana muotoutuneeseen yhteisymmärrykseen kasvattaa erillisveloitettavien palveluiden osuutta liikevaihdosta. Tämä ilmaisu on kuitenkin jäänyt melko abstraktille ja yksilöimättömälle tasolle. Ilmaisua ei ole täsmennetty myöskään liiton hallituksen kokouksessa 17.12.2015 hyväksytyssä tiedotteessa, jossa siinäkin on lausuttu ainoastaan yleisellä tasolla hinnoitteluremontista, uudenlaisesta sopimisesta ja siitä, että työmäärään perustuvan laskutuksen

osuus kasvaa väistämättä. Asiassa ei ole esitetty selvitystä esimerkiksi niistä palveluista, pois lukien rakentamisen ilmoitusvelvollisuus, tai tarkemmista käytännön toteuttamistavoista, joilla erillisveloitettavien palveluiden osuutta liikevaihdosta kasvatettaisiin. Asiassa ei ole myöskään osoitettu, että liiton strategian valmistelutyössä siltä osin kuin liiton hallitus on siihen osallistunut tai liiton hallituksen kokouksessa 17.12.2015 olisi keskusteltu tarkemmin siitä, millainen kiinteän palkkion ja erillisveloitettavien palveluiden prosentuaalinen suhde tulisi olla.

387. Markkinaoikeus katsoo, että erillisveloitettavien palveluiden osuuden kasvattamista liikevaihdosta on tämän vuoksi mahdollista arvioida siitä näkökulmasta, ettei ilmaisu yleisluonteisuutensa vuoksi ole ollut omiaan poistamaan tai riittävästi vähentämään kilpailuun tavallisesti liittyvää epävarmuutta, kun otetaan huomioon sekin, että palveluita voidaan tuotteistaa monin eri tavoin ja erillisveloitettavia palveluitakin veloittaa esimerkiksi toimenpiteiden lukumäärän tai käytetyn ajan perusteella. Koska yhdenmukaistettu menettelytapa tarkoittaa yritysten välistä kilpailun riskien tietoista korvaamista käytännön yhteistyöllä (em. Kilpailuvirasto, C-450/19, 22 kohta), asiassa ei edellä lausuttu huomioon ottaen ole arvioitavissa, että liiton hallituksen kokouksessa 17.12.2015 olisi mittarin hyväksymisellä muodostunut vastaajayhtiöiden kesken myöskään yhdenmukaistettua menettelytapaa erillisveloitettavien palveluiden osuuden kasvattamisesta liikevaihdosta.

388. Lisäksi markkinaoikeus toteaa, että yhdenmukaistettu menettelytapa edellyttää toiminnan yhdenmukaistamista, sitä seuraavaa markkinakäyttäytymistä ja näiden kahden seikan välistä syy-yhteyttä (em. Eturas ym., C-74/14, 42 kohta).

389. *Colliersin* mukaan *Ovenian* uudistetussa hinnoittelu- ja palvelumallissa on ollut tarkoitus vähentää erillisveloitettavien palveluiden määrää. *HI* on markkinaoikeudessa kertonut, että *Colliersin* todisteissa 45 on tarkasteltu erillisveloituksiin perustuvaa liikevaihtoa ja niiden osuutta *Ovenian* asunto-osakeyhtiöliiketoiminnan kokonaisliikevaihdosta. Erillisveloitusten osuus on todisteen taulukon mukaan laskenut vuosien 2014–2017 aikana. *IISOY:n* mukaan yhtiö ei ole lisännyt erillisveloitettavien palkkioiden osuutta kokonaispalkkioissa. *IS* on markkinaoikeudessa kertonut, että palveluhinnasto, jossa on määritelty tunti hinnat ja määrättyille toimenpiteille erillishintoja, on ollut yhtiössä muuttumaton vuosina 2014–2017. *OPKK Kainuu* on esittänyt hinnoitelleensa jo ennen väitettyä rikkomusta kiinteän palkkion ulkopuoliset tehtävät tunti hinnalla. *Kiinteistötahkolan* mukaan erillisveloitettavien palveluiden osuutta väitettynä rikkomusaikana ei ole lisätty. *ST* on markkinaoikeudessa kertonut, että erillisveloitusten osuus yhtiön liikevaihdosta on marginaalinen, eikä erillisveloitusten määrä ole muuttunut vuosina 2014–2017. *Realian* mukaan erillisveloitettavien palveluiden osuus liikevaihdosta on pysynyt yhtiössä tasaisena. *EL* on markkinaoikeudessa kertonut, että erillisveloitettavien palveluiden osuus on Realiassa ollut sama vuosien 2014–2017 aikana. *REIM* ei ole esittänyt enemmälti selvitystä erillisveloitettavien palveluiden osuudesta, mutta on kiistänyt väitetyn rikkomuksen.

390. Vastaajayhtiöt ovat edeltä ilmenevästi vedonneet erillisveloitettavien palveluiden vähäisyyteen tai vähentyneeseen osuuteen liikevaihdosta väitettynä

rikkomusaikana osoitukseksi siitä, ettei toiminta ole ollut viraston väittämän sopimisen tai yhdenmukaistetun menettelytavan mukaista, vaan itsenäistä. Asiassa ei ole riittävästi osoitettu, että vastaajayhtiöiden markkinakäyttäytyminen erillisveloitettavien palveluiden osuuden lisäämiseksi liikevaihdosta olisi muuttunut viraston väittämällä tavalla. Mahdollisten tulevaisuudessa tulevien uusien tehtävien erillisveloitamisen osalta ei tässä vaiheessa olisi edes mahdollista arvioida mahdollista markkinakäyttäytymisen muutosta. Kun otetaan huomioon edellä tarkoitetut vastaajayhtiöiden esittämät selvitykset yhdistettynä edellä ilmaisun abstraktiudesta ja yleisluonteisuudesta lausuttuun, markkinaoikeus katsoo, etteivät yhdenmukaistetun menettelytavan kriteerit tältäkin osin täyty strategiamittarin hyväksymistä koskevilta osin.

6.3.5 Johtopäätös oikeudellisesta arvioinnista

391. Markkinaoikeus on edellä katsonut vastaajayhtiöiden välille muodostuneen kilpailulain 5 §:ssä tarkoitettu sopimus tai yhdenmukaistettu menettelytapa rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden veloittamisesta erillisveloitettavana palveluna hallituksen kokouksessa 9.5.2014. Liiton hallitustapaamisessa 12.6.2014 on puolestaan sovittu rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden veloittamisesta erillisveloitettavana ja siitä, että velvollisuus nostaa isännöinnin hintaa.

392. Syntyneistä epäilyistä huolimatta asiassa ei ole näytetty, että liiton hallituksen kokouksessa Roomassa 9.5.2014 edustettuina olleet vastaajayhtiöt olisivat tällöin sopineet tai niiden välille olisi muodostunut yhdenmukaistettu menettelytapa isännöinnin hinnoittelun yhdenmukaistamisesta muutoin kuin rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden osalta.

393. Asiassa ei ole myöskään näytetty, että liiton strategian laatimiseen liittyvissä liiton tapaamisissa vastaajayhtiöt olisivat sopineet tai niiden välille olisi muodostunut yhdenmukaistettu menettelytapa erillisveloitettavien palveluiden osuuden kasvattamisesta liikevaihdoistaan.

7 Liiton väitetyt hintasuositukset

7.1 Tarkastelun lähtökohdat

394. Viraston mukaan liitolla on ollut myös jäsenistään itsenäinen ja erillinen rooli rikkomuksessa, kun se on hintasuosituksia julkaisemalla toteuttanut vastaajien yhteisymmärrystä hintojen korottamisesta ja hinnoittelun yhdenmukaistamisesta.

395. Viraston mukaan liiton itsenäisesti antamien hintasuositusten lisäksi liitto on julkaissut tiedotteita, joiden laadintaan tai hyväksyntään vastaajayhtiöt ovat osallistuneet. Näitä jo edellä käsiteltyjä liiton 19.6.2014, 9.12.2014, 15.9.2015, 17.12.2015, 13.9.2016 ja 14.12.2016 päivättyjä tiedotteita ja niihin liittyviä menettelyjä virasto on arvioinut osoituksina liiton avulla toteutetuista vastaajayhtiöiden välisistä sopimuksista tai yhdenmukaistetuista menettelytavoista ja lisäksi tämän yhteistyön toteutuskeinona. Viraston mukaan

asiassa ei ole ollut tarpeen eritellä, miltä osin näihin tiedotteisiin on sisältynyt myös erikseen arvioituina hintasuosituksia, joskin useat tiedotteista ovat viraston mukaan sisältäneet hinnoittelua koskevia nimenomaisia suosituksia. Edellä todettu huomioon ottaen markkinaoikeus arvioi väitettyinä hintasuosituksina liiton menettelyä vain niiltä osin kuin sitä ei ole arvioitu jo edellä.

396. Kilpailulain 5 §:n 1 momentissa kielletään muun ohella sellaiset elinkeinonharjoittajien yhteenliittymien päätökset, joiden tarkoituksena on merkittävästi estää, rajoittaa tai vääristää kilpailua tai joista seuraa, että kilpailu merkittävästi estyy, rajoittuu tai vääristyy.

397. Markkinaoikeus toteaa, etteivät kilpailusäännöt ole esteenä toimialayhdistyksen hyväksyttävänä pidettävälle edunvalvontatyölle. Sallittua on tiedottaa esimerkiksi yleisistä kustannustekijöistä, kunhan menettely ei tosiasiallisesti tarkoita hinnoitteluun liittyvää suosittamista.

398. Unionin tuomioistuimen oikeuskäytännön mukaan myös yhteenliittymän antamaa suositusta, joka riippumatta sen oikeudellisesta luonteesta on todellinen ilmaus yhteenliittymän tahdosta yhteen sovittaa jäsentensä käyttäytyminen suosituksen mukaiseksi, on pidettävä yritysten yhteenliittymän päätöksenä (em. Verband der Sachversicherer v. komissio, 45/85, 29–32 kohta).

399. Oikeuskäytännössä on katsottu, että vaikka toimialajärjestön antamat hinnankorotussuositukset eivät olleet sen jäseniä velvoittavia eikä annettujen suositusten noudattamisesta oltu esitetty selvitystä, ne olivat todellinen ilmaus järjestön tahdosta yhteensovittaa jäsentensä käyttäytyminen suositusten mukaiseksi (KHO 14.6.2013 taltionumero 1993). Tässä tapauksessa hinnankorotustarve oli ilmoitettu tietyinä prosenttina tai prosenttihaarukkana.

400. Oikeuskäytännössä on myös katsottu toimialayhdistyksen ylittäneen asiassa sen, mitä voidaan pitää toimialayhdistyksen tavanomaisena hinnoittelutai kustannustekijöistä tiedottamisena. Näyttönä yksilöidyt asiakirjat olivat olleet luonteeltaan hinnankorotuksiin kehottavia tai kannustavia, ja osa asiakirjoista on sisältänyt korotuksiin liittyviä prosenttilukuja, näiden vaihteluvälejä tai tietoja muiden alan toimijoiden suunnittelemien hinnankorotusten tasosta. Vaikka asiakirjoissa on osaltaan ollut kysymys myös sinänsä hyväksyttävänä pidettävistä historiallisista tai kustannustekijöihin liittyvistä tiedoista, asiakirjoilla on pyritty vaikuttamaan leipomoyritysten tulevaan hintoja koskevaan markkinakäyttäytymiseen (KHO 20.8.2019 muu päätös 3713/2019).

401. Edelleen oikeuskäytännössä on katsottu, että hinnan korottamista koskeva laskuesimerkki on ollut kielletty hintasuositus. Hintasuosituksesta on ollut kyse myös sähköpostiviestissä, joka on ollut luonteeltaan hinnankorotukseen kehottava ja kannustava sekä sisältänyt euromääräisen arvion sopivasta hintatasosta. Lisäksi hintasuosituksesta on ollut kyse sähköpostiviestissä, joka on ollut hinnankorotukseen kehottava ja lisäksi sisältänyt euromääräisen arvion hinnan korotustarpeesta, kun siinä on viitattu uuden yrittäjän perimiin useita satoja euroja alle alueen yleisen hintatason jääviin hintoihin (KHO 30.8.2021 muu päätös H2893/2021).

7.2 *Esitetty näyttö ja oikeudellinen arviointi väitetyistä hintasuosituksista*

402. Markkinaoikeus toteaa aluksi, että viraston asiassa näyttönä esitetyissä asiakirjoissa hinnankorotuspaineita ja hinnoittelun muuttamistarpeita on kuvattu pääasiallisesti sanallisin ilmauksin. Hinnankorotuspaineita ei ole ilmaistu euromääräisesti eikä niitä ole liiton 9.12.2014 tiedotetta lukuun ottamatta ilmaistu suoranaisesti prosenttiluvuin. Markkinaoikeus on edellä kuitenkin katsonut, että liiton eräiden tiedotteiden muotoilu on ollut omiaan luomaan mielikuvaa siitä, kuinka lisääntynyt, prosenttimääräisesti kuvattu työmäärä tulisi saada vietyä hintoihin ja kuinka paljon korotuspainetta siten enimmillään on.

403. Liiton TH on liiton jäsenille suunnatun koulutustilaisuuden ”Laki ja järjestys” avauspuheessaan 5.6.2014 (KKV todiste 87) muun ohella todennut rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden ajaneen monen pohtimaan, mitä kaikkea teemme ja miten sen asiakkailta veloitamme, ja kannattavaa isännöintiä olevan se, jossa liikevaihdosta merkittävä osa on kiinteän hinnan lisäksi laskutettavaa. TH on pitänyt kaiken tehdyn työn laskuttamista yhtenä kannattavuuden keinona. TH on myös sanonut, että uudet palvelut on helpompi viedä käytäntöön, kun hallitus on ensin lukenut asiasta oikealla tavalla Kotitalosta, ja käyttänyt tästä esimerkkinä verottajan ilmoitusvelvollisuutta sekä todennut uusien asioiden tuotteistamisen olevan kannattavuuden yksi keino.

404. Markkinaoikeus toteaa, että TH on puheessaan kannustanut hinnoittelun muuttamiseen niin, että erillisveloitettavien palveluiden osuutta liikevaihdosta kasvatettaisiin. Vaikka ilmaisu ei ole ollut kovin täsmällinen eikä tarkkarajainen, rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden nostaminen esiin samassa yhteydessä on ollut omiaan luomaan mielikuvan siitä, että mainittu velvollisuus suositellaan veloittamaan erillisveloitettavana, jolloin se ei sisälly isännöintipalveluiden kiinteään veloitukseen. Markkinaoikeus katsoo, että puheessa on tältä osin ollut kyse hintasuosituksesta.

405. Liiton TH on 28.8.2014 Isännöintilehden 2/2014 artikkelissa ”Mitä markkinointia?” (KKV todiste 90) todennut muun ohella, että markkinointiviestinnällä on mahdollista saada jo olemassa olevat asiakkaat ymmärtämään, että palvelu pitäisi ostaa sisällön, ei hinnan kautta, ja että on helpompi pitää vanhat asiakkaat ja myydä heille lisää. TH:n mukaan alan ongelma ei ole kilpailun puute, vaan liian keho kannattavuus. Edellä kuvatut toteamukset eivät osoita riittävän täsmällistä kehotusta olla kilpailematta hinnalla eikä olla hankkimatta uusia asiakkaita. Ensiksi mainittu toteamus voidaan ymmärtää yleisluonteiseksi näkemykseksi siitä, että asiakkaiden olisi hyvä kiinnittää huomiota hinnan lisäksi myös isännöintipalvelun sisältöön. Markkinaoikeus katsoo tältä osin jääneen näyttämättä, että kyse olisi hintasuosituksen antamisesta.

406. Liitto on julkaissut 4.9.2014 tiedotteen ”Isännöintiliitolla syvä huoli taloyhtiöiden tulevaisuudesta” (KKV todiste 92), jossa on muun ohella viitattu isännöitsijöiden lisääntyneeseen työaikaan ja Isännöinnin ammattilaiset -tutkimukseen vastanneiden kertomaan siitä, ettei asiakkailta pysty laskuttamaan kaikkea heille tehtyä työtä. Tiedotteeseen sisältyneen liiton kehityspäällikön kommentin mukaan isännöintipalvelu on tällä hetkellä

yksinkertaisesti liian halpaa. Lisäksi Kiinteistöalan Koulutussäätiön kehityspäällikkö on todennut, että hyvällä neuvottelu- ja myyntiosaamisella lisääntynyttä työmäärää kyetään viemään paremmin hintoihin.

407. Liiton TH on vuoden 2014 Isännöintipäivien avauspuheessaan (KKV todiste 93) niin ikään todennut, että isännöinti on liian halpaa. Hintataso on esitetty olleen liian matala ja palvelukokonaisuus liian laaja, jotta isännöitsijät pystyisivät vastaamaan asiakkaan odotuksiin. TH:n mukaan hintoja pitää nostaa tai palvelua rajata selkeästi, jotta alan asiakastytyväisyys saadaan nousuun.

408. Markkinaoikeus katsoo, että liiton 4.9.2014 tiedotteessa ja vuoden 2014 Isännöintipäivien puheessa on tosiasiallisesti sinänsä rinnastettu työmäärän kasvu ja hinnankorotuspaine, joskaan työmäärän kasvua ei ole kuvattu esimerkiksi prosentein. Tiedote ja puhe eivät siten ole sisältäneet sellaista riittävää täsmällisyyttä, että niissä olisi kyse hintasuosituksista. Vaikka tiedotteen ja puheen ilmaisut ovat jääneet yleistasoiksi, ne kuitenkin tukevat kokonaiskuvaa siitä, että liiton toiminnassa on pidetty esillä hinnoitteluun liittyviä kysymyksiä.

409. Liiton verkkosivuilla on julkaistu 21.11.2014 Kotitalo-lehden artikkeli ”Isännöintiä myydään polkuhintaan” (KKV todiste 97), jossa on todettu muun ohella, että monet isännöintialan yritykset joutuvat haalimaan asiakkaita niin paljon, että isännöitsijöiden työkuorma on kasvanut lähes kestävämmäksi. Syynä on asiakkuuksien heikko kannattavuus. Artikkelin mukaan isännöinnin hintaan kohdistuu nousupainetta.

410. Artikkelista ilmenee työkuorman kasvu, isännöinnin myyminen polkuhintaan ja hinnannousupaine. Markkinaoikeus katsoo, että ilmaisujen yleisluonteisuus huomioon ottaen artikkelia ei kuitenkaan ole pidettävä hintasuosituksena. Artikkelitukee kuitenkin kokonaiskuvaa siitä, miten liiton viestinnässä on pidetty hinnoitteluun liittyvää aihepiiriä yllä ja pyritty vaikuttamaan hinnoitteluun välillä täsmällisemmin ja välillä yleisemmin ilmaisin. Kotitalo-lehti on suunnattu erityisesti asiakkaina oleville taloyhtiöille. Hinnankorotuspaineiden käsittely asiakkaille suunnatussa lehdessä osoittaa, että viestinnän tavoitteena on ollut helpottaa sitä, miten isännöintiyritykset saisivat hinnankorotuksensa perusteltua asiakkailleen.

411. Liiton osaamispalveluiden johtaja on 11.2.2016 Kotitalo-lehden päätössanoissa ”Halpa ja hyvä eivät sovi yhteen” (KKV todiste 105) kirjoittanut muun ohella, että isännöinti on edelleen ala, jossa kilpaillaan liiaksi vain hinnalla. Kirjoituksen mukaan vuonna 2014 työmäärän kasvu isännöintiyrityksissä oli keskimäärin 20 prosenttia ja hintojen nousu vain kaksi prosenttia ja lähes neljä viidestä isännöitsijästä kertoo, ettei pysty laskuttamaan kaikkea tekemäänsä työtä asiakkaalta. Jos taloyhtiöt haluavat jatkossakin ostaa hyvää isännöintiä, siitä pitää kirjoituksen mukaan olla valmiita myös maksamaan. Ei ylihintaa, mutta järkevä korvaus. Osaamispalveluiden johtajan mukaan yksi ratkaisu asiaan on hinnoitteluremontti – kiinteästä kuukausipalkkiosta kohti työmäärään perustuvaa laskutusta.

412. Markkinaoikeus katsoo, että kirjoituksessa on rinnastettu työmäärän kasvu ja hinnankorotuspaine yhdenmukaisesti liiton 9.12.2014 tiedotteen kanssa, jossa

hinnankorotuspaineeksi oli arvioitu 10–20 prosenttia. Kirjoituksessa on siten kyse hintojen korottamista koskevasta suosituksesta. Sen sijaan hinnoittelurakenteen muuttamista koskeva ilmaisu on jäänyt sen verran epätasälliseksi, ettei kyse sen osalta ole kielletystä suosituksesta.

413. Liiton TH on vuoden 2016 Isännöintipäivien avauspuheessaan (KKV todiste 110) muun ohella todennut, että kustannusten nousu tulee jatkumaan ja että isännöinti on vieläkin liian halpaa. TH on viitannut liiton juuri julkistamaan pikakyselyyn, jonka mukaan isännöitsijät arvioivat työmäärän kasvavan tulevan vuoden aikana kahdeksan prosenttia (8 %). TH on jatkanut, että kun kerran julkisuudessa on sanottu, että isännöinnin kustannukset ovat nousussa, muistakaa nyt sitten myös nostaa hintoja. TH:n mukaan hinnankorotuspaineet eivät suinkaan ole kadonneet vaan päinvastoin kasvussa. TH on myös viitannut liiton Isännöintipäivien alla 13.9.2016 julkaisemaan tiedotteeseen.

414. TH:n vuoden 2016 Isännöintipäivillä pitämässä puheessa isännöinnin liika halpuus on tuotu esiin samassa yhteydessä kuin kyselyssä selvitetty prosenttimääräinen arvio työmäärän kasvusta. Markkinaoikeus katsoo, että puheessa on näin ollen tosiasiallisesti rinnastettu työmäärän kasvu ja hinnankorotuspaineiden suuruus. Edellä jo katsotulla tavalla tämänkaltaisen menettely on ollut omiaan luomaan mielikuvaa hinnankorotustarpeiden suuruudesta ja sisältänyt epäsuoran viestin siitä, millaisia korotuksia hintoihin olisi mahdollista tehdä. Puheessa on sen luoma mielikuva huomioon ottaen ollut kyse riittävän täsmällisestä hintasuosituksesta, joka on ollut omiaan vaikuttamaan isännöintiyritysten hinnoittelupäätöksiin.

415. Liitto on järjestänyt 1.11.2016–16.2.2017 välisenä aikana eri paikkakunnilla koulutuskierroksen ”Lisävirtaa isännöintiin: asiakas, digi ja raha”, jonka tilaisuuksien yhdeksi tavoitteeksi on Isännöintilehdessä 8.12.2016 (KKV todiste 116) mainittu alan auttaminen pois isännöinnin hintakeskustelusta, joka nyt on usein kehityksen jarruna. Koulutuksen mainoksessa on kerrottu tilaisuudessa saavan näkökulmia ja vinkkejä muun ohella siihen, miten päästään pois isännöinnin hintakeskustelusta (KKV todiste 117). Koulutusesityksessä on muun ohella mainittu, että hinnoittelimme selkeästi ja puhumme avoimesti rahasta sekä tykkäämme lisätyöstä ja niiden tuomista mahdollisuuksista (KKV todiste 118).

416. REIM Porvoo Oy:n toimitusjohtaja on REIMin sisäisesti lähettämässään sähköpostiviestissä 6.2.2017 (KKV todiste 119) kirjoittanut muun ohella, että on osallistunut edellä tarkoitettuun koulutuskierrokseseen sisältyneeseen tilaisuuteen ja että liiton esityksessä ”toitottivat”, että isännöinnin kiinteä hinta tipahtaa ja pitää alkaa laskuttamaan kaikennäköisiä muita palveluita.

417. Koulutuskierroksen yksi tavoite on ollut isännöintialan auttaminen pois hintakeskustelusta. Koulutusesityksen maininnat selkeästä hinnoittelusta, avoimesta rahasta puhumisesta ja lisätöistä tykkäämisestä eivät kuitenkaan osoita, onko koulutuksessa kehoitettu isännöintiyhtiöitä toimimaan hinnoittelun suhteen tietyllä täsmällisellä tavalla ja onko koulutuksen avulla annettu hintasuosituksia. Koulutusesitys on sisältänyt otteita siitäkin, miten isännöinnin hintaa on käsitelty uutisissa. Lisäksi koulutusesityksessä hintakeskustelun syinä on lueteltu, ettei asiakas ymmärrä, mistä maksaa, isännöinti kilpailee hinnalla ja

piilokulut. REIM Porvoo Oy:n toimitusjohtajan viesti viittaa siihen, että tilaisuudessa olisi kannustettu ja kehoitettu erillisveloitamiseen. Kun tarkempaa selvitystä ei ole esitetty siitä, millä tavoin on mahdollisesti kehoitettu toimimaan, markkinaoikeus katsoo, ettei tältä osin ole esitetty riittävää näyttöä hintasuosituksen antamisesta.

418. Isännöinti-lehden 22.2.2017 julkaistun numeron artikkeliin ”Uudet työt, taakka vai mahdollisuus?” (KKV todiste 120) liittyvässä kommentissa liiton TH on todennut, että kiinteän kuukausipalkkion ja erillisveloitettavien suhde pitäisi kääntää toisin päin ja että koska kiinteää hintaa ei voida loputtomiin nostaa, isännöinnin kannattavuus kasvaa vain nostamalla erillisveloitettavien palveluiden laskutusta.

419. Markkinaoikeus katsoo, että TH:n näkemys kiinteän palkkion ja erillisveloitettavien palveluiden suhteen kääntämisestä on arvioitavissa riittävän täsmälliseksi suositukseksi muuttaa hinnoittelun rakennetta, kun otetaan huomioon myös se, että lehden kannessa on mainittu 75 prosenttia isännöinnin liikevaihdosta olevan kiinteää laskutusta ja TH:n kommentin yhteydessä sama asia on sanottu toisin päin viittaamalla erillisveloituksen 25 prosentin osuuteen.

420. TH on markkinaoikeudessa viitannut siihen, että liitto on paineista ja korotuksista puhuessaan tarkoittanut kasvaneita työmääriä. Osassa näyttönä esitetyistä asiakirjoista on kuitenkin puhuttu hinnankorotuspaineista, hinnankorotuksista tai hinnankorotuksiin auttavasta viestinnästä.

421. Liitto on perustellut viestintäänsä sillä, että se on pyrkinyt isännöintialan arvostuksen ja laadun nostamiseen tilanteessa, jossa isännöinnin työmäärä on kasvanut, mikä on aiheuttanut isännöintiyrityksille hinnankorotuspaineita. Sillä, että liitolla on ollut viestinnälleen myös hyväksyttävä pyrkimys, ei ole vaikutusta arviointiin, sillä tämä pyrkimys ei olisi edellyttänyt muotoilemaan viestintää luonteeltaan hinnankorotuksiin tai hinnoittelun muuttamiseen kannustaviksi tai kehottaviksi.

422. Markkinaoikeus katsoo, että kyse ei kaikilta osin ole ollut pelkästään yleisten ja neutraalien hintaa, hinnoittelun rakennetta tai kustannuksia koskevien tietojen julkaisemisesta. Liiton on katsottava ylittäneen sen, mitä voidaan pitää toimialayhdistyksen tavanomaisena hinnoittelu- tai kustannustekijöistä tiedottamisena. Liiton hintasuositusten tavoitteena on ollut nostaa hintatasoa ja yhdenmukaistaa hinnoittelurakennetta isännöintimarkkinoilla. Suosituksia antaessaan liiton on katsottava pyrkineen vastaajayhtiöiden ja muiden jäsentensä tarjoamien palveluiden hintojen korottamiseen tai hinnoittelurakenteen muuttamiseen kannattavuuden parantamiseksi.

423. Markkinaoikeus toteaa, että hintasuositukset yhdenmukaistavat yritysten hinnoittelua ja haittaavat markkinoiden itseohjautuvuutta. Suositusluonteisten hinnoitteluohjeiden antaminen johtaa käytännössä lähes aina samaan lopputulokseen kuin nimenomainen hintoja koskeva sopimus.

424. Markkinaoikeus on edellä katsonut, että koulutustilaisuuden puhe 5.6.2014, Kotitalo-lehden kirjoitus 11.2.2016, Isännöintipäivien 2016 puhe ja

Isännöinti-lehden kirjoitus 22.2.2017 ovat sisältäneet hintasuosituksia. Vaikka markkinaoikeus ei muilta osin ole katsonut kyse olevan hintasuosituksista, tukevat muutkin viraston hintasuosituksiksi väittämät asiakirjat kokonaiskuvaa siitä, että liitto on pitänyt hinnoitteluun liittyvää aihepiiriä jatkuvasti yllä.

425. Oikeuskäytännössä ei ole edellytetty, että hintasuosituksen tulisi olla sitova tai velvoittava, jotta se voitaisiin katsoa yhteenliittymän päätökseksi. Sen arvioiminen, onko liiton menettelyssä ollut kysymys yhteenliittymän päätöksestä, ei oikeuskäytännön perusteella edellytä myöskään sen selvittämistä, kuinka laajalti hintasuosituksia on tosiasiallisesti noudatettu tai niiden noudattamista seurattu (em. Verband der Sachversicherer v. komissio, 45/85, 29–32 kohta). Edellytyksenä hintasuositukseksi katsomiseksi ei ole pidettävä sitä, että toimialayhdistyksen jokaisen jäsenen tulisi olla asiasta samaa mieltä. Merkitystä ei ole liioin sillä, onko hintojen korottaminen tai erillisveloitettavien palveluiden osuuden lisääminen ollut liiton kaikkien jäsenten edun mukaista.

426. Edellä esitetyn perusteella liiton antamat hintasuositukset ovat muodostaan, sitovuudestaan ja antamistavastaan riippumatta osoittaneet elinkeinonharjoittajien yhteenliittymän tahdon sovittaa yhteen jäsentensä käyttäytyminen isännöintimarkkinoilla Suomessa. Suosituksissa on ollut kysymys kilpailulain 5 §:ssä tarkoitetuista elinkeinonharjoittajien yhteenliittymän päätöksistä.

8 *Rikkomuksen luonne*

427. Seuraavaksi on arvioitava, onko asiassa näytetyiksi tulneiden kilpailunvastaisten menettelyjen tarkoituksena ollut kilpailulain 5 §:n 1 momentissa säädetyllä tavalla merkittävästi estää, rajoittaa tai vääristää kilpailua.

428. Oikeuskäytännössä on todettu, että jotta sopimus kuuluisi SEUT 101 artiklan 1 kohdassa määrätyn kiellon piiriin, sopimuksen on oltava sellainen, että sen ”tarkoituksena tai vaikutuksena” on estää, rajoittaa tai vääristää kilpailua sisämarkkinoilla. Tämän edellytyksen vaihtoehtoisuus johtaa siihen, että on tarkasteltava ensiksi sopimuksen tarkoitusta. Kun sopimuksen kilpailunvastainen tarkoitus on osoitettu, ei ole tarpeen tutkia sen vaikutuksia. Tarkoitukseen perustuvan kilpailurajoituksen käsitettä on tulkittava suppeasti (tuomio 2.4.2020, Budapest Bank ym., C-228/18, EU:C:2020:265, 33, 34 ja 54 kohta).

429. Vakiintuneesti on katsottu, että esimerkiksi menettelyn, jossa kartellit vahvistavat hintoja horisontaalisesti, voidaan katsoa olevan siinä määrin omiaan johtamaan haitallisiin vaikutuksiin erityisesti tuotteiden ja palvelujen hinnan, määrän tai laadun kannalta, että voidaan katsoa, että SEUT 101 artiklan 1 kohdan soveltamiseksi ei ole tarpeen osoittaa, että kyseisellä käyttäytymisellä on konkreettisia vaikutuksia markkinoilla (em. Budapest Bank ym., C-228/18, 36 kohta).

430. Jotta sopimus on luokiteltavissa tarkoitukseen perustuvaksi kilpailunrajoitukseksi ilman, että olisi tarpeen analysoida sopimuksen vaikutuksia, on oltava olemassa riittävän vankka ja luotettava kokemuserusta sille, että sopimuksen voidaan katsoa olevan jo luonteensa puolesta haitallinen kilpailun moitteettomalle toiminnalle (em. Budapest Bank ym., C-228/18, 76 kohta).

431. Sen arvioimiseksi, onko yritysten välinen sopimus tai yritysten yhteenliittymän päätös siinä määrin riittävän vahingollinen kilpailulle, että sitä voidaan pitää SEUT 101 artiklan 1 kohdassa tarkoitettuna tarkoitukseen perustuvana kilpailunrajoituksena, on tarkasteltava sen lausekkeiden sisältöä, tavoitteita, jotka sillä pyritään saavuttamaan, sekä sen taloudellista ja oikeudellista asiayhteyttä. Kyseistä asiayhteyttä arvioitaessa on myös otettava huomioon sopimuksen tai päätöksen kohteena olevien tavaroiden tai palvelujen luonne sekä kysymyksessä olevien markkinoiden toimintaan ja rakenteeseen liittyvät tosiasialliset olosuhteet. Siihen, että sopimuksen tarkoitus on kilpailunvastainen, riittää se, että sopimus on konkreettisesti omiaan estämään kilpailun sisämarkkinoilla tai rajoittamaan tai vääristämään sitä (tuomio 18.11.2021, Visma Enterprise, C-306/20, EU:C:2021:935, 58 ja 62 kohta).

432. Hintojen vahvistamista koskevien sopimusten, jotka ovat erityisen vakavia kilpailunrajoituksia, osalta menettelyn taloudellisen ja oikeudellisen asiayhteyden tarkastelu voidaan rajoittaa siihen, mikä osoittautuu ehdottoman tarpeelliseksi tarkoitukseen perustuvan kilpailunrajoituksen olemassaolon toteamiseksi (tuomio 27.4.2017, FSL ym. v. komissio, C-469/15 P, EU:C:2017:308, 106 ja 107 kohta).

433. Oikeuskäytännössä on myös katsottu hintasuosituksen antamisen tarkoitukseen perustuvaksi kilpailunrajoitukseksi (KHO 30.8.2021 H2893/2021, KHO 20.8.2019 taltionumero 3713 ja KHO 14.6.2013 taltionumero 1993).

434. Sopimusosapuolten vetoamat sopimuksen kilpailua edistävät vaikutukset tulee ottaa sopimuksen asiayhteyden osatekijöinä huomioon siltä osin kuin ne voivat saattaa kyseenalaiseksi sopimuksen luonnehdintaa tarkoitukseen perustuvaksi kilpailunrajoitukseksi koskevan kokonaisarvioinnin. Huomioonottaminen edellyttää, että edellä tarkoitettut vaikutukset näytetään toteen, ne ovat merkityksellisiä ja kyseessä olevalle sopimukselle ominaisia. Lisäksi niiden on oltava riittävän merkittäviä, jotta niiden perusteella voidaan kohtuudella epäillä kyseisen sopimuksen riittävää vahingollisuutta kilpailulle ja näin ollen sen kilpailunvastaista tarkoitusta. Pelkästään kilpailua edistävien vaikutusten olemassaolo ei voi sellaisenaan johtaa tarkoitukseen perustuvaksi kilpailunrajoitukseksi luonnehdinnan hylkäämiseen (tuomio 30.1.2020, Generics (UK) ym., C-307/18, EU:C:2020:52, 103, 105, 106, 107 ja 110 kohta).

435. Markkinaoikeus toteaa, että suoraan tai välillisesti hintoihin vaikuttamaan pyrkivät toimet kuuluvat kilpailulain 5 §:n 2 momentissa nimenomaisesti kiellettyihin menettelyihin, jotka ovat luonteeltaan vakavimpia kilpailunrajoituksia, joiden on katsottu olevan omiaan rajoittamaan kilpailua.

436. Vastaajien menettelyissä on ollut kysymys isännöintipalveluiden hintojen korottamiseen ja tällaisten palveluiden hinnoittelun yhdenmukaistamiseen pyrkivistä sopimuksista tai yhdenmukaistetuista menettelytavoista ja niihin liittyvistä elinkeinonharjoittajien yhteenliittymän päätöksiin annetuista suosituksista. Hinnoittelun yhdenmukaistamisen osalta markkinaoikeuden näytetyiksi katsomat kilpailunvastaiset menettelyt ovat liittyneet rakentamisen ilmoitusvelvollisuuteen. Lisäksi yksi liiton itsenäisesti antama suositus on koskenut erillisveloitettavien palveluiden osuuden kasvattamista liikevaihdosta.

437. Menettelyiden tavoitteena on ollut isännöintiyritysten kannattavuuden parantaminen hinnoitteluun vaikuttamalla. Hyväksyttävänä pidettävä pyrkimys kannattavuuden parantamiseen ei estä pitämästä menettelyjä kilpailunrajoituksena, kun menettelyillä on pyritty myös hintakilpailun rajoittamiseen. Hinnoista sopiminen, hintojen yhdenmukaistaminen tai hintasuositusten antaminen on kilpailulain 5 §:n nojalla sellaisenaan kiellettyä, minkä lisäksi unionin tuomioistuimien on nimenomaisesti todennut, ettei hintojen horisontaalisen vahvistamisen tilanteessa ole tarpeen osoittaa menettelyn konkreettisia vaikutuksia markkinoilla (em. Budapest Bank ym., C-228/18, 36 kohta).

438. Yhteisymmärrys rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden veloittamisesta erillisveloitettavana palveluna ei ota kantaa siihen, millä hinnalla palvelu isännöintiyrityksen asiakkaina oleville taloyhtiöille myydään eikä siihen, mikä on kiinteästä veloituksista ja erillisveloitettavista palveluista taloyhtiölle aiheutuva isännöinnin kokonaishinta. Tähän ei ota kantaa myöskään suositus kasvattaa erillisveloitettavien palveluiden osuutta liikevaihdosta.

439. Rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden erillisveloittamista koskeva yhteisymmärrys tai tällaiseen veloittamiseen suosittaminen sekä erillisveloitettavien palveluiden liikevaihto-osuuden kasvattamista koskeva suosittaminen vaikuttavat kuitenkin hinnoittelun sisäiseen rakenteeseen ja merkitsevät osaltaan sitoutumista tietynlaiseen veloittamisen tapaan. Todennäköistä on, että isännöintiyritys pystyy laskuttamaan rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden hoitamisesta enemmän veloittamalla sen erillisveloitettavana kuin sisällyttämällä se kiinteään veloitukseen ja tämän veloituksen hintaa nostamalla. Lisäksi liiton 19.6.2014 tiedotteessa on tuotu rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden aiheuttamia kustannuksia esiin pikemminkin liioitellen, mikä viittaa myös hintojen korottamisen pyrkimykseen. Kun otetaan huomioon, että edellä mainitut menettelyt vaikuttavat hinnoittelurakenteeseen, merkitsevät tietynlaista veloittamisen tapaa sekä sitä kautta jäykistävät hinnoittelurakennetta ja vaikuttavat välillisesti hintoihin, markkinaoikeus katsoo, että näiltäkin osin on ollut kysymys hintojen vahvistamisesta.

440. Markkinaoikeus katsoo, että asiassa näytetyiksi tulleet kilpailunvastaiset menettelyt ovat ilmentäneet jo luonteensa puolesta riittävää vahingollisuutta kilpailulle ja olleet omiaan vaikuttamaan kielteisesti kilpailuun. Näin ollen kysymys on tarkoitukseen perustuvasta kilpailunrajoituksesta, jonka osalta ei ole tarpeen arvioida menettelyn mahdollisia kilpailua rajoittavia vaikutuksia. Kun tarkoitukseen perustuva kilpailunrajoitus on osoitettu, ei ole tarpeen

myöskään selvittää, onko menettelylle ollut muuta selitystä kuin kilpailun rajoittaminen.

441. Vaikka osapuolten aikomuksilla ei ole merkitystä arvioitaessa, onko kysymys tarkoitukseen perustuvasta kilpailunrajoituksesta, estettä tällaisten aikomusten huomioonottamiselle ei ole (em. Budapest Bank ym., C-228/18, 53 kohta). Vähintään liiton subjektiivisena tarkoituksena on arvioitava olleen horisontaalisella yhteistyöllä hinnoitteluun vaikuttaminen.

442. Edellä todetuvin tavoin osapuolten vetoamat kilpailua edistävät vaikutukset tulee ottaa huomioon asiayhteyden osatekijöinä siltä osin kuin ne voivat saattaa kyseenalaiseksi kokonaisarvioinnin menettelyn riittävästä vahingollisuudesta kilpailulle.

443. Kilpailua edistävinä vaikutuksina on markkinaoikeudessa vedottu erillisveloitettavien palveluiden lisäämisen hyötyihin, liiton viestinnän kilpailumyönteiseen ja kuluttajaa hyödyttävään tavoitteeseen lisätä laatukilpailua ja monipuolistaa palvelurakenteita sekä viitteisiin siitä, että keskustelu rakentamisen ilmoitusvelvollisuudesta on lisännyt laatukilpailua. Markkinaoikeus katsoo, ettei vedotuilla mahdollisilla kilpailua edistävillä vaikutuksilla ole merkitystä arvioinnissa jo siitä syystä, ettei niistä ole esitetty enemmälti selvitystä eikä niitä siten ole näytetty toteen.

444. Kiinteä kuukausiveloitus johtaa käytännössä siihen, että taloyhtiöt, jotka aiheuttavat isännöintiyritykselle keskimääräistä vähemmän työtä, maksavat palvelusta suhteessa enemmän kuin keskimääräistä enemmän isännöintiyritykselle työtä teettävät taloyhtiöt. Edellä tarkoitettu ristiinsubventio on mainittu Isännöinnin tulevaisuus -selvityshenkilöraportissa (Ympäristöministeriön raportteja 14/2011; Colliers todiste 49, Kiinteistötahkola todiste 1 ja Realia todiste 1). Tämäkään maininta ei kuitenkaan yksinään anna aihetta epäillä hintojen vahvistamisen vahingollisuutta kilpailulle.

445. Viraston arviointi rikkomuksen luonteesta on ollut niukahkoa. Viraston on katsottava seuraamusmaksuesityksessään jossain määrin arvioineen menettelyn sisältöä ja tavoitteita sekä oikeudellisen ja taloudellisen asiayhteyden osalta lyhyesti palveluiden luonnetta ja tuoneen esiin sen, että palveluita tarjotaan pääasiallisesti paikallisesti ja että markkinoilla on valtakunnallisiakin toimijoita, jotka tarjoavat palveluita paikallisesti toimipisteidensä välityksellä.

446. Riittävän vankka ja luotettava kokemuserusta siitä, että menettelyn voidaan jo luonteensa puolesta katsoa olevan haitallinen kilpailulle, on edellytys tarkoitukseen perustuvaksi kilpailunrajoitukseksi luokittelulle ilman, että olisi tarpeen analysoida menettelyn vaikutuksia. Tällainen kokemuserusta on olemassa hintojen vahvistamisesta (em. Budapest Bank ym., C-228/18, 76 ja 36 kohta). Hintojen vahvistamisen osalta menettelyn taloudellisen ja oikeudellisen asiayhteyden tarkastelu voidaan siten rajoittaa siihen, mikä osoittautuu ehdottoman tarpeelliseksi tarkoitukseen perustuvan kilpailunrajoituksen olemassaolon toteamiseksi (em. FSL ym. v. komissio, C-469/15 P, 106 ja 107 kohta). Tähän nähden markkinaoikeus katsoo, ettei asiassa ole kysymys siitä, etteikö virasto olisi arvioinut rikkomuksen luonnetta edellytetyllä tavalla.

447. Markkinaoikeus katsoo näin ollen, että kysymys on ollut tarkoitukseen perustuvasta kilpailurikkomuksesta.

9 *Rikkomuksen yhtenäisyys ja kesto*

448. Seuraavaksi on arvioitava, ovatko asiassa näytetyiksi tulleet kilpailunvastaiset menettelyt liittyneet yhteen siten, että ne ovat muodostaneet yhtenä kokonaisuutena pidettävän kilpailurikkomuksen.

449. Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan kyse on yhdestä yhtenäisestä kilpailurikkomuksesta, mikäli kilpailusääntöjen vastaiset toimenpiteet liittyvät toisiinsa ja niillä voidaan katsoa olevan yksi yhtenäinen tavoite. Toimenpiteiden voidaan tällöin katsoa muodostavan kokonaissuunnitelman. (tuomio 16.6.2022, Toshiba Samsung Storage Technology ja Toshiba Samsung Storage Technology Korea v. komissio, C-700/19 P, EU:C:2022:484, 72 kohta).

450. Yhtenä kokonaisuutena pidettävän rikkomisen käsite voi koskea myös itsenäisiä rikkomisia, joita yhdistävät sama tarkoitus (kaikilla osatekijöillä sama tarkoitus) ja samat subjektit (samat yritykset, jotka ovat tietoisia yhteiseen tarkoitukseen osallistumisesta) (tuomio 16.6.2015, FSL ym. v. komissio, T-655/11, EU:T:2015:383, kohta 479).

451. Oikeuskäytännössä on yksilöity perusteita, joilla on merkitystä kilpailusääntöjen rikkomisen yhdeksi kokonaisuudeksi luonnehtimisessa. Näihin kuuluu se, että menettelytapojen tavoitteet, kyseessä olevat tavarat ja palvelut, osallistuneet yritykset ja täytäntöönpanotavat ovat samat. Lisäksi voidaan ottaa huomioon myös se, että yritysten puolesta toimivat luonnolliset henkilöt ja menettelytapojen maantieteellinen soveltamisala ovat samoja (tuomio 12.7.2018, Brugg Kabel ja Kabelwerke Brugg v. komissio, T-441/14, EU:T:2018:453, 125 kohta).

452. Indisioiden ja yhteensattumien avulla, kun niitä tarkastellaan kokonaisuutena, on mahdollista paljastaa jatkettujen kilpailusääntöjen vastaisten menettelytapojen kesto ja kilpailunvastaisten sopimusten soveltamisjakso. Usean vuoden ajalle ulottuvassa rikkomisessa se, että kartelli ilmenee eri ajanjaksoina, joiden välillä voi olla pidempiä tai lyhyempiä aikoja, ei vaikuta tämän kartellin olemassaoloon, kunhan eri toimilla, jotka ovat osa tätä rikkomista, on yksi ainoa tavoite ja ne toteutetaan yhtenä kokonaisuutena pidettävän jatkettujen rikkomisen yhteydessä (em. Pometon v. komissio, C-440/19 P, 111 ja 112 kohta).

453. Kun kyseessä ovat yritysten väliset järjestelyt, jotka eivät enää ole voimassa, on SEUT 101 artiklan soveltamiseksi riittävää, että ne vaikuttavat edelleen sen jälkeen, kun kartelliin liittyvät yhteydenpidot ovat muodollisesti lakanneet. Rikkomisen kestoa voidaan arvioida sen ajanjakson mukaan, jolloin rikkomiseen syyllistyneet yritykset ovat toteuttaneet kiellettyä käyttäytymistä. Kesto voi esimerkiksi kattaa koko sen ajanjakson, jonka ajan kartellihiinnat olivat voimassa, vaikka kartelli olisi jo muodollisesti lakannut olemasta voimassa (em. Kilpailu- ja kuluttajavirasto, C-450/19, 30 kohta).

454. Asiassa näytetyiksi tulleiden kilpailunvastaisten menettelyiden taustalla on ollut isännöinnin heikentynyt kannattavuus, mikä on johtunut muun ohella kasvaneesta työmäärästä. Menettelyiden tavoitteena on ollut vaikuttaa hinnoitteluun. Vaikka virasto on seuraamusmaksuesityksessään jakanut kokonaisuuden jossain määrin hintojen korottamiseen ja hinnoittelun yhdenmukaistamiseen, joista jälkimmäisen osalta näytetyiksi ovat tulleet lähinnä rakentamisen ilmoitusvelvollisuuteen liittyvät toimenpiteet, yhtenäinen tavoite on ollut kilpailunvastainen vaikuttaminen hintakehitykseen. Koska menettelyitä on toteutettu erityisesti liiton tiedotteiden kautta, pyrkimys on ollut vaikuttaa isännöintiyriyten hinnoitteluun laajemminkin. Menettelyt ovat asiallisesti ja alueellisesti liittyneet toisiinsa, vaikka eräät vastaajayhtiöt ovatkin toimineet maantieteellisesti rajatulla alueella. Liiton tiedottamisessa on ollut kysymys samankaltaisten toimien jatkumosta ja hinnoitteluaihepiirin esillä pitämisestä.

455. Asiassa ei ole kuitenkaan tullut näytetyksi, että kilpailunvastainen toiminta olisi ollut niin laajamittaista kuin mitä virasto on esittänyt. Tästä huolimatta eräissä kilpailunvastaisissa menettelyissä on ollut tiettyä toistuvuutta tai säännönmukaisuutta ja valtaosa niistä on tapahtunut liiton toiminnan yhteydessä. Liiton tiedotteet ja niitä edeltäneet toimet ovat tavallisesti ajoittuneet syksyyn tai loppuvuoteen. Ajoitusta ei ole pidettävä aivan sattumanvaraisena, kun otetaan huomioon, että syksyisin liitto järjestää Isännöintipäivät ja isännöintiyrietykset usein aloittavat hinnantarkistusmenettelyt. Myös rakentamisen ilmoitusvelvollisuuteen liittyvä liiton tiedote 19.6.2014 on julkaistu paitsi ennen lainmuutosta myös ajankohtana, jolloin uutta velvollisuutta ei vielä nimenomaisesti ollut sisällytetty Kiinteistöliiton isännöintitehtävälueelloon. Kilpailunvastaiset menettelyt ovat ajallisesti liittyneet riittävän läheisesti toisiinsa, jotta rikkomuksen voidaan katsoa jatkuneen keskeytymättä, vaikka sen intensiteetti ei olekaan ollut siinä määrin tiivistä kuin mitä virasto on esittänyt.

456. Vastaajayhtiöiden keskinäisillä kilpailunvastaisiksi katsotuilla yhteydenpidoilla ja liiton itsenäisesti antamilla hintasuosituksilla on niiden aihepiiri huomioon ottaen ollut sama yhtenevä tavoite kuin muilla menettelyillä vaikuttaa hintakehitykseen. Eräät yksittäisen vastaajayhtiön ja liiton väliset yhteydenpidot ovat osaltaan tukeneet tavoitetta.

457. Kilpailunvastaisiin menettelyihin on osallistunut samoja liiton hallituksessa edustettuina olleita vastaajayhtiöitä edustajineen. Menettelyitä on toteutettu pitkälti liiton tiedotteiden avulla.

458. Edellä lausuttuun nähden markkinaoikeus katsoo, että kilpailunvastaiset menettelyt ovat liittyneet yhteen siten, että ne ovat muodostaneet yhtenä kokonaisuutena pidettävän kilpailurikkomuksen.

459. Ensimmäinen asiassa näytetyksi katsottu kilpailunvastainen menettely on ollut liiton hallituksen kokous 9.5.2014. Rikkomuksen ei voida katsoa päättyneen välittömästi, kun viimeisin näytetty kilpailunvastainen menettely on tapahtunut. Liiton 23.9.2016 hallitukselle lähettämään viestiin ja liiton 14.12.2016 tiedotteeseen liittyvä kilpailunvastainen menettely on voinut vaikuttaa seuraavan vuoden hintoihin, kun otetaan huomioon edellä

hinnantarkistusmenettelyjen ajankohdasta lausuttu. Lisäksi viimeisin näytetyksi tullut liiton itsenäisesti antama hintasuositus on ollut artikkeli 22.2.2017 julkaistussa Isännöinti-lehdessä. Myös hintasuositukset ovat omiaan vaikuttamaan niiden antamisen jälkeen. Rikkomuksen on katsottava päättyneen 4.4.2017, jolloin rikkomus on viraston seuraamusmaksuesityksen mukaan päättynyt.

10 Vastaajakohtainen vastuu rikkomuksesta

10.1 Arvioinnin lähtökohdat

460. Markkinaoikeus on edellä katsonut, että kysymyksessä on ollut yksi yhtenäinen rikkomus, joka on alkanut 9.5.2014 ja kestänyt 4.4.2017 saakka. Asiassa on tämän jälkeen arvioitava, ovatko vastaajat kukin vastuussa rikkomuksesta ja mikäli ovat, ovatko ne vastuussa koko rikkomuksesta ja miltä ajalta.

461. Unionin tuomioistuimen oikeuskäytännön mukaan SEUT 101 artiklan 1 kohdassa tarkoitetut sopimukset ja yhdenmukaistetut menettelytavat perustuvat väistämättä useiden sellaisten yritysten myötävaikutukseen, jotka ovat kaikki mukana rikkomisessa, mutta joiden osallistumisella voi olla eri ilmenemismuotoja. Kuitenkaan se, että kukin yritys osallistuu kilpailusääntöjen rikkomiseen sille ominaisella tavalla, ei riitä poissulkemaan sen vastuuta rikkomisesta kokonaisuudessaan, ei myöskään käyttäytymisestä, jonka muut rikkomiseen osallistuneet yritykset ovat todellisuudessa toteuttaneet, mutta jolla on sama kilpailua rajoittava tarkoitus tai vaikutus (tuomio 8.7.1999. komissio v. Anic Participazioni, C-49/92 P, EU:C:1999: 79 ja 80 kohta).

462. Yrityksen osallistuminen yhtenä kokonaisuutena pidettävään jatkettuun kilpailusääntöjen rikkomiseen ei edellytä sen välitöntä osallistumista kaikkeen tämän rikkomisen muodostavaan kilpailunvastaiseen käyttäytymiseen. Myöskään ei edellytetä, että kaikki yhtenä kokonaisuutena pidettävään jatkettuun kilpailusääntöjen rikkomiseen osallistuneet yritykset toimisivat samoilla markkinoilla (em. Toshiba Samsung Storage Technology ja Toshiba Samsung Storage Technology Korea v. komissio, C-700/19 P, 74 kohta ja tuomio 22.10.2020, Silver Plastics ja Johannes Reifenhäuser v. komissio, C-702/19 P, EU:C:2020:857, 82 kohta).

463. Yritys, joka on osallistunut yhtenä kokonaisuutena pidettävään monitahoiseen kilpailusääntöjen rikkomiseen omalla käyttäytymisellään, joka kuuluu SEUT 101 artiklan 1 kohdassa tarkoitetun kilpailua rajoittavan sopimuksen tai yhdenmukaistetun menettelytavan käsitteen alaan ja jolla pyrittiin myötävaikuttamaan kilpailusääntöjen rikkomisen toteuttamiseen kokonaisuudessaan, voi olla vastuussa myös muiden yritysten käyttäytymisestä saman kilpailusääntöjen rikkomisen osalta koko siltä ajalta, jolloin se osallistui kyseiseen rikkomiseen. Näin on, kun on näytetty toteen, että kyseinen yritys aikoi omalla käyttäytymisellään myötävaikuttaa kaikkien osallistujien yhteisten päämäärien tavoitteluun ja että yritys tiesi muiden samoihin päämääriin pyrkivien yritysten suunnittelemasta tai toteuttamasta kilpailunvastaisesta

käyttäytymisestä tai että se saattoi kohtuudella ennakoida sen ja oli valmis hyväksymään siihen sisältyvän riskin (em. Infineon Technologies v. komissio, C-99/17 P, 172 kohta).

464. On mahdollista, että yritys on osallistunut välittömästi kaikkeen yhtenä kokonaisuutena pidettävän jatkettun kilpailusääntöjen rikkomisen muodostavaan kilpailunvastaiseen käyttäytymiseen, jolloin komissiolla on oikeus katsoa sen olevan vastuussa kaikesta tästä käyttäytymisestä ja näin ollen kyseisestä rikkomisesta kokonaisuudessaan. On myös mahdollista, että yritys on osallistunut välittömästi ainoastaan osaan yhtenä kokonaisuutena pidettävän jatkettun kilpailusääntöjen rikkomisen muodostavasta kilpailunvastaisesta käyttäytymisestä, mutta että se on tiennyt kaikesta muusta samoihin päämääriin pyrkivien kartellin muiden osallistujien suunnittelemasta tai toteuttamasta kilpailunvastaisesta käyttäytymisestä tai että se saattoi kohtuudella ennakoida sen ja oli valmis hyväksymään siihen sisältyvän riskin. Myös tällaisessa tapauksessa komissiolla on oikeus katsoa, että kyseinen yritys on vastuussa kaikesta tällaisen rikkomisen muodostavasta kilpailunvastaisesta käyttäytymisestä ja tämän johdosta rikkomisesta kokonaisuudessaan (em. Duravit ym. v. komissio, C-609/13 P, 119 kohta).

465. Jos yritys on sen sijaan osallistunut välittömästi yhteen tai useampaan yhtenä kokonaisuutena pidettävän jatkettun kilpailusääntöjen rikkomisen muodostavaan kilpailunvastaiseen käyttäytymiseen, mutta ei ole näytetty toteen, että kyseinen yritys aikoi omalla käyttäytymisellään myötävaikuttaa muiden kartellin osallistujien yhteisten päämäärien tavoitteluun kokonaisuudessaan ja että yritys tiesi kaikesta kyseisten samoihin päämääriin pyrkivien osallistujien suunnittelemasta tai toteuttamasta muusta kilpailunvastaisesta käyttäytymisestä tai että se saattoi kohtuudella ennakoida sen ja oli valmis hyväksymään siihen sisältyvän riskin, komissiolla on oikeus katsoa tämän yrityksen olevan vastuussa ainoastaan käyttäytymisestä, johon se on osallistunut välittömästi, ja sellaisesta muiden osallistujien samoja päämääriä, joihin se pyrki, tavoitellessa suunnittelemasta tai toteuttamasta käyttäytymisestä, jonka osalta on todistettu, että se tiesi siitä tai että se saattoi kohtuudella ennakoida sen ja oli valmis hyväksymään siihen sisältyvän riskin (em. Infineon Technologies v. komissio, C-99/17 P, 173 kohta).

466. Tämä ei voi kuitenkaan johtaa siihen, että tämä yritys vapautetaan vastuustaan sellaisen käyttäytymisen osalta, johon se on kiistatta osallistunut tai josta sen voidaan tosiasiallisesti katsoa olevan vastuussa. Sillä, että yritys ei ole osallistunut kaikkiin kartellin muodostaviin osatekijöihin tai että sen osuus on ollut vähäinen niillä osa-alueilla, joihin se on osallistunut, ei nimittäin ole merkitystä näytettäessä toteen kilpailusääntöjen rikkomista sen osalta, koska nämä seikat on otettava huomioon ainoastaan kilpailusääntöjen rikkomisen vakavuutta arvioitaessa ja mahdollisesti sakkoa määritettäessä (tuomio 6.12.2012, komissio v. Verhuizingen Coppens, C-441/11 P, EU:C:2012:778, 45 kohta).

467. Yrityksen myötävaikuttaminen omalla toiminnallaan kaikkien osallistujien yhteisten päämäärien saavuttamiseen voi olla myös alisteista, liitännäistä tai passiivista, kuten esimerkiksi hiljaista hyväksymistä ja tämän

yhteistoimintajärjestelyn viranomaisille ilmoittamatta jättämistä (tuomio 8.7.2008, AC-Treuhand v. komissio, T-99/04, EU:T:2008:256, 133 kohta).

468. Passiiviset rikkomiseen osallistumistavat, kuten yrityksen osallistuminen kokouksiin, joiden aikana on tehty tarkoitukseltaan kilpailunvastaisia sopimuksia, ilman että kyseinen yritys olisi selvästi vastustanut niitä, merkitsevät sellaista avunantoa, joka on omiaan johtamaan yrityksen vastuuseen SEUT 101 artiklan puitteissa, koska kielletyn aloitteen hiljainen hyväksyminen ilman julkista irtisanoutumista sen sisällöstä tai sen ilmoittamista hallintoviranomaisille rohkaisee muita jatkamaan kilpailusääntöjen rikkomista ja vaarantaa sen paljastumisen (em. Eturas ym., C-74/14, 28 kohta). Pelkkä tietoisuus yhteisestä kilpailunvastaisesta menettelytavasta voi joissain olosuhteissa olla riittävä osoitus yhdenmukaistetun menettelytavan hiljaisesta hyväksymisestä (em. Eturas ym., C-74/14, 43 ja 44 kohta).

469. Markkinaoikeus on edellä katsonut, että kilpailunvastaiset menettelyt ovat liittyneet yhteen siten, että ne ovat muodostaneet yhtenä kokonaisuutena pidettävän rikkomuksen. Menettelyjen yhtenevä tavoite on ollut vaikuttaa kilpailunvastaisesti hintakehitykseen. Kysymys on ollut menettelystä, jota kilpailulakia sovellettaessa on arvioitava kunkin siihen osallistuneen elinkeinonharjoittajan osalta lähtökohtaisesti yhtenä kokonaisuutena. Elinkeinonharjoittaja on kuitenkin syyttömyysolettaman mukaisesti vastuussa rikkomuksesta vain siltä ajalta, jona sen osoitetaan osallistuneen siihen.

470. Markkinaoikeus toteaa vielä, että elinkeinonharjoittajien yhteenliittymän hallituksen jäsenen vastuu rikkomuksesta ei voi perustua pelkästään hallituksen jäsenyyteen, vaan vastuu edellyttää osallistumista rikkomuksen aikaansaamiseen tai ylläpitämiseen.

10.2 Yhdenvertaiseen ja tasapuoliseen kohteluun liittyvät väitteet

471. Colliers, OPKK Kainuu, Realia ja REIM ovat esittäneet asiassa väitteitä yhdenvertaisuus- ja tasapuolisuusperiaatteen loukkaamisesta. Väitteiden mukaan kilpailunvastaisiksi väitetyissä liiton hallituksen kokouksissa tai liiton tiedoteluonnoksen kommentoitavaksi vastaanottaneiden joukossa on ollut edustajia sellaisistakin isännöintiyhtiöistä, joita virasto ei ole katsonut osallisiksi väitettyyn rikkomukseen ja jotka eivät ole vastaajina asiassa. REIMin mukaan virasto on kohdistanut esityksensä mielivaltaisesti vain muutamaisiin yhtiöihin. Colliersin mukaan kyse ei ole vetoamisesta muiden perusteettoman edulliseen kohteluun, vaan näytön yhtäläisestä arvioinnista Ovenian osalta.

472. Viraston mukaan sillä on harkintavaltaa ja sen esitys on kohdistettu niihin liiton hallituksessa toimineisiin elinkeinonharjoittajiin, joiden edustajien on katsottu olleen rikkomuksessa keskeisessä roolissa.

473. Arvioitavana on, ovatko viraston seuraamusmaksuesityksen kohteena olevat vastaajat menettelleet esityksessä kuvastusti kilpailulain vastaisesti. Viraston esitykseen perustuvan asian yhteydessä ei tule ratkaistavaksi, onko olemassa sellaisia isännöintiyhtiöitä, joihin esitystä ei ole kohdistettu, mutta jotka ovat osallistuneet esityksessä tarkoitettuun rikkomukseen. Arvioitavana

on, onko virasto esittänyt riittävän näytön väittämästään rikkomuksesta ja esityksessään yksilöimiensä vastaajien osallisuudesta siihen. Riippumatta siitä, onko virasto esitystä kohdentaessaan kohdellut perusteettoman edullisesti sellaisia yhtiöitä, jotka eivät ole esityksen kohteena, esityksen kohteena olevat vastaajat eivät voi vedota tähän vapautuakseen siltä, että ne katsotaan osallisiksi rikkomukseen ja niille määrätään mahdollinen seuraamusmaksu (KHO 2019:98, kohta 1214).

10.3 *Yksittäisiä vastaajia koskeva arviointi*

10.3.1 *Isännöintiliitto*

474. Kilpailurikkomus on tapahtunut lähes poikkeuksetta liiton toiminnan piirissä ja yhteydessä. Asiassa on arvioitavissa, että liiton TH tai toisinaan myös joku muu liiton toimihenkilö pikemminkin kuin vastaajayhtiöt on ollut aktiivinen hinnoitteluun liittyvien kysymysten esille nostamisessa ja niihin liittyvissä toimitissa.

475. Jotta yhteenliittymän ja sen jäsenten voitaisiin katsoa osallistuneen yhdessä samaan kilpailusääntöjen rikkomiseen, komission on näytettävä, että yhteenliittymä toimii erillään jäsentensä toiminnasta. Jotta toimialajärjestön voitaisiin katsoa osallistuneen kyseisen järjestön jäsenyritysten rinnalla perustamissopimuksen 85 artiklan (nykyisin SEUT 101 artiklan) 1 kohdan vastaiseen sopimukseen, komission on näytettävä toteen, että järjestö on toiminut kyseisen kilpailusääntöjen rikkomisen yhteydessä itsenäisesti jäsenistään erillään (tuomio 15.3.2000, Cimenteries CBR v. komissio, T-25/95, EU:T:2000:77, 1325 ja 2622 kohta).

476. Lisäksi unionin tuomioistuin on oikeuskäytännössään käsitellyt ulkoisen konsulttiyrityksen vastuuta kilpailurikkomuksesta sillä perusteella, että konsulttiyritys oli edesauttanut ja myötävaikuttanut kartellin toteutumiseen. SEUT 101 artiklan soveltaminen ei edellyttänyt toimimista kilpailunrajoituksen kohteena olevilla markkinoilla. Tulkinta, jonka mukaan SEUT 101 artiklan 1 kohdassa asetettu kiello ei koskisi avunannon piiriin kuuluvaa käyttäytymistä, voisi rajoittaa kiellon tehokasta vaikutusta. Konsulttiyrityksellä oli rikkomuksessa olennainen rooli, kun se muun ohella järjesti kokouksia, osallistui niihin aktiivisesti sekä keräsi ja toimitti tuottajille tietoja. Konsulttiyrityksen toiminta oli välitön osa tuottajien ponnistuksia ja konsulttiyrityksen tarjoamien palvelujen päämääränä oli kilpailua rajoittavien tavoitteiden tietoinen toteuttaminen (em. AC-Treuhand v. komissio, C-194/14 P, 27, 34 ja 36–38 kohta).

477. TH on ollut lähes poikkeuksetta läsnä viraston seuraamusmaksuesityksessä yksilöidyissä liiton tapaamisissa ja näin ollen osallistunut myös niihin tapaamisiin, joista markkinaoikeus on edellä katsonut esitetyn riittävä näyttö kilpailunvastaisuudesta. Liitto on keskustellut sen hallituksen jäseniä kannattavuudesta ja hinnoittelusta Roomassa pidetyssä hallituksen kokouksessa 9.5.2014 ja sitä edeltäneessä työseminaarissa. Liiton järjestämässä hallitustapaamisessa 12.6.2014 on käsitelty rakentamisen

ilmoitusvelvollisuutta, josta liitto on julkaissut tiedotteen 19.6.2014. Liiton 9.12.2014, 13.9.2016 ja 14.12.2016 julkaistuja tiedotteita edeltäneissä viesteissä tai viestinvaihdossa 28.11.2014, 8.–13.9.2016 ja 23.9.2016 TH tai joku muu liiton toimihenkilö on ollut aloitteellinen tai aktiivinen. TH on ollut aloitteellinen myös eräiden vastaajayhtiöiden välisessä viestinvaihdossa 21.–23.12.2015. Liitolla on ollut kahdenvälistä yhteydenpitoa eräiden vastaajayhtiöiden kanssa. Lisäksi liitto on antanut itsenäisestikin hintasuosituksia.

478. Vaikka edellä mainitussa asiassa AC-Treuhand v. komissio C-194/14 P ei ole suoranaisesti ollut kysymys elinkeinonharjoittajien yhteenliittymän vastuusta, markkinaoikeus katsoo, että samankaltaisesta vähintäänkin rikkomuksen edesauttajan ja myötävaikuttajan vastuusta on arvioitava olevan kysymys nyt esillä olevassa asiassa, jossa liitto on aktiivisesti edesauttanut paitsi pyrkimistä yhteiseen tavoitteeseen vaikuttaa kilpailunvastaisesti hinnoitteluun myös edesauttanut liiton jäseniä olevien vastaajayhtiöiden kilpailunvastaisten menettelyiden syntymistä ja toteuttamista. Lisäksi liitto on itsenäisestikin antanut hintasuosituksia.

479. Markkinaoikeus katsoo, että liitto on kokonaisuutena arvioiden ollut tietoinen vastaajayhtiöiden kilpailunvastaisesta käyttäytymisestä sekä edesauttanut rikkomuksen toteuttamista ja myötävaikuttanut siihen olemalla aloitteellinen ja aktiivinen kilpailunvastaisten toimien valmistelussa ja täytäntöönpanossa. Lisäksi liitto on edellä todetusti antanut itsenäisestikin hintasuosituksia. Rikkomus on toteutettu liiton kautta ja liitto on osallistunut sen toteuttamiseen. Liitto on vastuussa rikkomuksesta kokonaisuudessaan koko sen keston ajalta eli 9.5.2014–4.4.2017.

10.3.2 *Ovenia*

480. Ovenian MT on ollut liiton hallituksen jäsen 18.10.2014–15.12.2016.

481. MT on liiton hallituksen jäsenenä vastaanottanut kommentoitavaksi liiton 28.11.2014 lähettämän kilpailunvastaisen aloitteen sisältäneen liiton tiedoteluonnoksen. Vaikka MT ei ole kommentoinut luonnosta, hän ei ole suhtautunut siihen täysin passiivisesti, vaan on jakanut Oveniassa mahdollisten asiakastilanteiden varalle 9.12.2014 julkaistun tiedotteen, joka on muun ohella sisältänyt täsmällisen prosenttimääräisen arvion hinnankorotuspaineista.

482. Colliersin ja Realian mukaan tiedotteen jakaminen Oveniassa ei ole ollut osoitus hyväksynnästä väitetysti kilpailunvastaiselle menettelylle, josta Ovenia ei ole ollut tietoinen. Niiden mukaan Ovenian väitetty osallisuus ei ole voinut alkaa ainakaan ennen vuoden 2015 loppua. Viestinvaihto 21.–23.12.2015 on ollut ensimmäinen väitetty menettely, jossa Ovenia on ollut aktiivinen.

483. Myös passiivinen osallistuminen rikkomuksen aikaansaamiseen tai sen ylläpitämiseen voi johtaa vastuuseen rikkomuksesta (em. Eturas ym., C-74/14, 28, 43 ja 44 kohta). Markkinaoikeus katsoo, että Ovenia on hyväksynyt tiedoteluonnokseen sisältyneen kilpailunvastaisen aloitteen hiljaisesti ja on luonnoksen vastaanottamisella ja tiedotetta hyödyntämällä tullut osalliseksi

rikkomukseen sekä tietoiseksi samaan päämäärään pyrkineiden elinkeinonharjoittajien kilpailunvastaisesta käyttäytymisestä tai vähintään pystynyt ennakoimaan sen ja ollut valmis hyväksymään siihen sisältyvän riskin.

484. Markkinaoikeus kuitenkin toteaa, että Oveniaa koskevan osallisuuden asteen ja erityisesti yhtiölle määrättävän mahdollisen seuraamusmaksun suuruuden arvioinnissa voidaan antaa jossain määrin merkitystä sille, että Ovenialla ei ole ollut edustajaa liiton hallituksen Roomassa pidetyssä kokouksessa 9.5.2014 taikka sitä edeltäneessä työseminaarissa, jossa isännöinnin kannattavuus ja hinnoittelu on ollut esillä ja joka siten on ollut tätä aihepiiriä kartoittavaa toimintaa ennen 9.12.2014 tiedotteen julkaisemista.

485. Lisäksi MT on ollut hyväksymässä liiton hallituksen kokouksessa 17.12.2015 liiton tiedotteen, jonka hän on jakanut edelleen Oveniassa yhtiön sisäisesti. Tiedotteen mukaista viestiä ovat tukeneet Ovenian, IISOY:n, OPKK Kainuun, Realian ja liiton viestinvaihto 21.–23.12.2015 sekä liiton kommentin sisällyttäminen Ovenian 16.3.2016 tiedotteeseen. MT on vastaanottanut liiton 23.9.2016 päivätyn hallintokuluselitystä koskevan viestin, jota on seurannut liiton 14.12.2016 tiedote. MT:n liitolle viimeksi mainitun menettelyn yhteydessä toimittama aineisto ei ole ollut kilpailunvastaista, mutta MT ei ole irtisanoutunut kilpailunvastaisesta aloitteesta ja on ollut tietoinen aineistoa hyödynnettävän sen yhteydessä.

486. Edellä todetusti Ovenia ei ole osallistunut liiton hallituksen kokoukseen Roomassa 9.5.2014 tai sitä edeltäneeseen työseminariin eikä liiton hallitustapaamiseen 12.6.2014, joissa markkinaoikeus on edellä katsonut sovitun tai syntyneen yhdenmukaistettu menettelytapa rakentamisen ilmoitusvelvollisuudesta. Näiden tapahtumien jälkeen tätä aihepiiriä on asiassa esitetyn näytön perusteella käsitelty enää liiton hallituksen kokouksessa 3.9.2014, jossa on jaettu raportti rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden aiemmasta viestinnästä ja johon kokoukseen Ovenia ei ole osallistunut. Rakentamisen ilmoitusvelvollisuus on viimeistään alkuvuodesta 2015 sisällytetty erillisveloitukseen oikeuttavana tehtävänä Kiinteistöliiton isännöintitehtäväluetteloon. Tästä syystä rakentamisen ilmoitusvelvollisuuteen liittyvän aihepiirin esillä pitämisen voidaan arvioida hiipuneen syksyn 2014 aikana. Ovenia ei ole vastuussa rakentamisen ilmoitusvelvollisuuteen liittyvästä kilpailunvastaisesta menettelystä ottaen huomioon, että se on ajoittunut ajankohtaan ennen Ovenian tuloa osalliseksi rikkomukseen 28.11.2014.

487. Colliersin mukaan Ovenia ei ole ollut tai voinut olla tietoinen siitä, että liiton viestinnän tavoitteena olisi ollut hinnoitteluun vaikuttaminen. Markkinaoikeus toteaa, että ensimmäinen liiton hallituksen kokous, johon MT on osallistunut, on pidetty 22.10.2014. Tuolloin on esitelty konsulttitoimiston laatima liiton viestinnän strategia. Pelkästä viestinnän strategiaan sisältyneestä maininnasta ”taloyhtiöt ostavat lisää isännöintipalveluita, paremmalla hinnalla” MT ei ole voinut päätellä, että liiton viestinnän tavoitteena olisi ollut hinnoitteluun vaikuttaminen.

488. Markkinaoikeus kuitenkin katsoo, että Ovenia on ollut tai sen olisi pitänyt olla tietoinen tavoitteesta vaikuttaa kilpailunvastaisella tavalla hinnoitteluun.

Tätä johtopäätöstä tukevat liiton 9.12.2014 tiedotteen ilmaisut, liiton hallituksen kokouksessa 1.9.2015 pidetyssä liiton katsauksessa käytetty ilmaisu hinnankorotuspaineiden julkistuksesta Isännöintipäiville ja toistosta loppuvuodesta, liiton 17.12.2015 tiedotteen ilmaisut, liiton viestinvaihdossa 21.–23.12.2015 ja viestissä 23.9.2016 hinnoista ja sen nostopaineista, hinnankorotuskirjeistä tai hinnan uudistuksista esittämä sekä liiton 14.12.2016 tiedotteen ilmaisut. Ovenia on saattanut vähintään kohtuudella ennakoida, että liitto tulee myös itsenäisesti antamaan hintojen korottamiseen liittyviä hintasuosituksia, ja on ollut valmis hyväksymään siihen sisältyvän riskin. Vastaajayhtiöt eivät kuitenkaan ole vastuussa liiton itsenäisesti 22.2.2017 antamasta erillisveloitettavien palveluiden osuutta liikevaihdosta koskevasta hintasuosituksesta, koska edellä todetun mukaisesti asiassa ei ole katsottu näytetyksi tätä koskevaa sopimusta tai yhdenmukaistettua menettelyä.

489. Ovenia on tiennyt tai sen olisi pitänyt tietää kilpailunvastaisten toimien olleen osa kokonaissuunnitelmaa, jonka tarkoituksena on ollut hinnoitteluun vaikuttaminen. Ovenia on vastuussa rikkomuksesta sen vuoksi, että se on osallistunut siihen suoraan omalla käyttäytymisellään. Ovenia on lisäksi omalla käyttäytymisellään myötävaikuttanut kaikkien osallistujien yhteisten päämäärien tavoittelemiseen kokonaisuudessaan. Ovenia on edellä todetusti voinut vähintään kohtuudella ennakoida samoihin päämääriin pyrkivän liiton itsenäisesti suunnitteleman tai toteuttaman kilpailunvastaisen käyttäytymisen ja on ollut valmis hyväksymään siihen sisältyvän riskin (em. Duravit C-609/13 P, 119 kohta ja em. Infineon Technologies v. komissio C-99/17 P, 173 kohta).

490. Sen sijaan virasto ei ole esittänyt näyttöä siitä, että Ovenia olisi ollut tietoinen sellaisesta muiden vastaajayhtiöiden keskinäisestä kilpailunvastaisesta yhteydenpidosta tai yksittäisen vastaajayhtiön ja liiton välisestä yhteydenpidosta, johon se ei ole välittömästi itse osallistunut. Markkinaoikeus katsoo, ettei asiassa ole myöskään näytetty, että Ovenia olisi voinut kohtuudella ennakoida sellaisen edellä tarkoitetun yhteydenpidon, jossa se ei ole ollut mukana, ja ollut valmis hyväksymään siihen sisältyvän riskin (em. Infineon Technologies v. komissio, C-99/17 P, 173 kohta). Tämän vuoksi Ovenia ei ole vastuussa liiton työvaliokunnan jäsenten tietojenvaihdosta 8–9.9.2016, Kiinteistötahtolan ja Realian välisestä viestinvaihdosta 26.9.2016 eikä muiden vastaajayhtiöiden yhteydenpidosta liiton kanssa.

491. Colliers ja Realia ovat esittäneet, että virasto ei ole esittänyt näyttöä Ovenian väitetystä osallisuudesta rikkomukseen vuonna 2017 ja väitetty osallisuus on päättynyt lokakuussa 2016 MT:n lopetettua työskentelyn Oveniassa tai viimeistään 15.12.2016, jolloin MT on viimeisen kerran osallistunut liiton hallituksen kokoukseen.

492. Markkinaoikeus katsoo, että liiton viestiä 23.9.2016 ja 14.12.2016 tiedotetta koskeva kilpailunvastainen menettely on voinut vaikuttaa hinnoitteluun vielä seuraavan vuoden alkupuolella. Tämän vuoksi rikkomuksen ei voida katsoa päättyneen vielä vuoden 2016 syksyllä tai lopussa. Asiassa ei Colliersin esittämin tavoin voida myöskään katsoa, että rikkomus olisi päättynyt vuoden 2016 lopussa siksi, että asiakkaat olisivat tuolloin tulleet sidotuiksi mahdollisiin korotettuihin hintoihin. Colliersin viittaamassa unionin tuomioistuimen edellä mainitussa asiassa Kilpailu- ja kuluttajavirasto, C-450/19

antamassa tuomiossa on, toisin kuin nyt esillä olevassa asiassa, ollut kysymys kilpailua rajoittavien vaikutusten lakkaamisesta tilanteesta, jossa on ollut kysymys tarjouskilpailusta ja hankintasopimuksesta.

493. Ovenia on vastuussa rikkomuksesta kokonaisuudessaan, edeltä ilmenevin poikkeuksin, ajalla 28.11.2014–4.4.2017.

10.3.3 IISOY

494. IISOY:n IS on toiminut liiton hallituksen varapuheenjohtajana tai puheenjohtajana ja siten myös työvaliokunnan jäsenenä koko seuraamusmaksuesityksessä tarkoitetun rikkomusjakson eli 9.5.2014–4.4.2017.

495. IISOY:n mukaan asiassa ei ole näytetty, että se olisi yhtiönä osallistunut kilpailurikkomukseen, vaan väitetty osallisuus on perustunut IS:n osallistumiseen liiton hallituksen ja työvaliokunnan kokouksiin. Markkinaoikeus kuitenkin katsoo, että vastaajayhtiöiden edustajat ovat liiton toimielimissä toimiessaan edustaneet samalla niitä elinkeinonharjoittajia, joiden palveluksessa he ovat olleet.

496. IS ei ole osallistunut liiton hallituksen kokoukseen Roomassa 9.5.2014 eikä sitä edeltävään työseminaariin. IS:n on kuitenkin katsottava olleen hallituksen kokoukseen 18.3.2014 osallistumisen perusteella tietoinen, että Roomassa käsitellään alan kannattavuutta.

497. IS on osallistunut liiton hallitustapaamiseen 12.6.2014, jossa on katsottu sovitun rakentamisen ilmoitusvelvollisuudesta ja jossa liiton 19.6.2014 julkaistun tiedotteen luonnos on ollut esillä. IS on jo liiton 21.5.2014 viestin perusteella ollut tietoinen siitä, miten liitto tulee rakentamisen ilmoitusvelvollisuudesta viestimään. IISOY on 12.6.2014 tullut osalliseksi rikkomukseen ja tietoiseksi samaan päämäärään pyrkineiden elinkeinonharjoittajien kilpailunvastaisesta käyttäytymisestä tai vähintään pystynyt ennakoimaan sen ja ollut valmis hyväksymään siihen sisältyvän riskin.

498. Liiton 9.12.2014 päivättyyn tiedotteeseen liittyvän kilpailunvastaisen menettelyn osalta markkinaoikeus on edellä katsonut, että IISOY on esittänyt riittävän vastanäytön kumoamaan yhdenmukaistamisen ja yhtiön markkinakäyttäytymisen välistä syy-yhteyttä koskeva oletama. Tämä johtopäätös on perustunut osaksi siihen, että IS on esittänyt liitolle kritiikkiä kyseistä tiedotetta koskeneesta luonnoksesta.

499. Yrityksen osallistuminen kilpailua rajoittavaan kokoukseen luo olettaman kyseisen osallistumisen lainvastaisuudesta, ja mainitun yrityksen on kumottava oletama näyttämällä toteen julkinen irtisanoutuminen, joka muiden kartellin osanottajien on käsitettävä tällaiseksi irtisanoutumiseksi (tuomio Total Marketing Services v. komissio, C-634/13 P, EU:C:2015:614, 21 kohta). Tapauksessa, jossa ei ole kysymys kollusiivisesta eli kilpailunvastaisesta kokouksesta, julkinen irtisanoutuminen tai ilmoittaminen hallintoviranomaisille eivät ole ainoita keinoja kumota yrityksen osallistumista kilpailusääntöjen

rikkomiseen koskeva oletama, vaan sen kumoamiseksi voidaan esittää myös muita todisteita (em. Eturas ym., C-74/14, 46 kohta).

500. Markkinaoikeus katsoo, että IISOY ei ole julkisesti irtisanoutunut tai tässä asiassa muutoin merkityksellisellä tavalla kumonnut IISOY:n osallistumista rikkomukseen koskevaa oletamaa kaikilta osin, kun otetaan huomioon IS:n mukanaolosta muissa kilpailunvastaisissa menettelyissä lausuttu. Edellä todetusti IISOY:n ei kuitenkaan ole katsottava osallistuneen liiton 9.12.2014 tiedotteeseen liittyvään kilpailunvastaiseen menettelyyn.

501. Liiton hallitustapaamisen 12.6.2014 lisäksi IS on ollut hyväksymässä liiton hallituksen kokouksessa 17.12.2015 liiton tiedotteen. Tiedotteen mukaista viestiä on tukenut Ovenian, IISOY:n, OPKK Kainuun, Realian ja liiton viestinvaihto 21.–23.12.2015. IS on osallistunut myös liiton ja työvaliokunnan viestinvaihtoon 8.–13.9.2016, jossa työvaliokunnan jäsenet ovat vaihtaneet keskenään tietoja, ja vastaanottanut liiton 23.9.2016 viestin, jota on seurannut liiton 14.12.2016 tiedote, jonka luonnoksen IS on saanut kommentoitavaksi. IS on pitänyt viimeksi mainittuun menettelyyn liittyvää liiton teettämää hallintokuluselvitystä hyvänä asiana, eikä ole irtisanoutunut kilpailunvastaisesta aloitteesta.

502. Markkinaoikeus katsoo, että IISOY on ollut tai sen olisi pitänyt olla tietoinen tavoitteesta vaikuttaa kilpailunvastaisella tavalla hinnoitteluun. Tätä johtopäätöstä tukevat liiton 9.12.2014 tiedotteen ilmaisut, liiton hallituksen kokouksessa 1.9.2015 pidetyssä liiton katsauksessa käytetty ilmaisu hinnankorotuspaineiden julkistuksesta Isännöintipäiville ja toistosta loppuvuodesta, liiton 17.12.2015 tiedotteen ilmaisut, liiton viestinvaihdossa 21.–23.12.2015 sekä viesteissä 8.9.2016, 13.9.2016 ja 23.9.2016 hinnankorotukseen auttavasta viestinnästä, hinnaston muutosilmoituksista, hinnoista ja nostopaineista, hinnankorotuskirjeistä tai hinnanuudistuksista esittämä sekä liiton 14.12.2016 tiedotteen ilmaisut. IISOY on saattanut vähintään kohtuudella ennakoida, että liitto tulee myös itsenäisesti antamaan hintojen korottamiseen liittyviä hintasuosituksia, ja on ollut valmis hyväksymään siihen sisältyvän riskin. Vastaajayhtiöt eivät kuitenkaan ole vastuussa liiton itsenäisesti 22.2.2017 antamasta erillisveloitettavien palveluiden osuutta liikevaihdosta koskevasta hintasuosituksesta.

503. IISOY on tiennyt tai sen olisi pitänyt tietää kilpailunvastaisten toimien olleen osa kokonaissuunnitelmaa, jonka tarkoituksena on ollut hinnoitteluun vaikuttaminen. IISOY on vastuussa rikkomuksesta sen vuoksi, että se on osallistunut siihen suoraan omalla käyttäytymisellään. IISOY on lisäksi omalla käyttäytymisellään myötävaikuttanut kaikkien osallistujien yhteisten päämäärien tavoitteluun kokonaisuudessaan. IISOY on edellä todetusti voinut vähintään kohtuudella ennakoida samoihin päämääriin pyrkivän liiton itsenäisesti suunnitteleman tai toteuttaman kilpailunvastaisen käyttäytymisen ja ollut valmis hyväksymään siihen sisältyvän riskin (em. Duravit C-609/13 P, 119 kohta ja em. Infineon Technologies v. komissio C-99/17 P, 173 kohta).

504. Sen sijaan virasto ei ole esittänyt näyttöä siitä, että IISOY olisi ollut tietoinen sellaisesta muiden vastaajayhtiöiden keskinäisestä kilpailunvastaisesta yhteydenpidosta tai yksittäisen vastaajayhtiön ja liiton välisestä

yhteydenpidosta, johon se ei ole välittömästi itse osallistunut. Markkinaoikeus katsoo, ettei asiassa ole myöskään näytetty, että IISOY olisi voinut kohtuudella ennakoida sellaisen edellä tarkoitetun yhteydenpidon, jossa se ei ole ollut mukana, ja ollut valmis hyväksymään siihen sisältyvän riskin (em. Infineon Technologies v. komissio, C-99/17 P, 173 kohta). Tämän vuoksi IISOY ei ole vastuussa Kiinteistötahkolan ja Realian viestinvaihdosta 26.9.2016 eikä muiden vastaajayhtiöiden yhteydenpidosta liiton kanssa.

505. IISOY:n mukaan vastaajat eivät ole pyrkineet jatkamaan vuonna 2017 hintojen vahvistamista. Markkinaoikeus katsoo, että liiton ja työvaliokunnan viestinvaihtoon 8.–9.9.2016, jossa työvaliokunnan jäsenet ovat vaihtaneet keskenään tietoja sekä liiton viestiin 23.9.2016 ja 14.12.2016 tiedotteeseen liittyvät kilpailunvastaiset menettelyt ovat voineet vaikuttaa hinnoitteluun vielä seuraavan vuoden alkupuolella. Tämän vuoksi rikkomuksen ei voida katsoa päättyneen vielä vuonna 2016.

506. IISOY vastaa rikkomuksesta kokonaisuudessaan, edeltä ilmenevin poikkeuksin, ajalla 12.6.2014–4.4.2017.

10.3.4 OPKK Kainuu

507. OPKK Kainuun OH on toiminut liiton hallituksen varapuheenjohtajana ja siten työvaliokunnan jäsenenä 18.10.2014 alkaen vähintään rikkomuksen loppumisajankohtaan saakka.

508. OH on liiton hallituksen jäsenenä vastaanottanut kommentoitavaksi liiton 28.11.2014 lähettämän kilpailunvastaisen aloitteen sisältäneen liiton tiedoteluonnoksen, joka on muun ohella sisältänyt täsmällisen prosenttimääräisen arvion hinnankorotuspaineista. Vaikka OH ei ole kommentoinut luonnosta, hän ei ole suhtautunut siihen täysin passiivisesti. OPKK Kainuun 22.12.2014 päivätyssä tiedotteessa, jossa on ilmoitettu isännöintipalkkioita koskevista hinnantarkistuksista vuodelle 2015, on viitattu tiedotusvälineissä ilmi tulleisiin isännöinnin hinnankorotuspaineisiin. Markkinaoikeus ei ole pitänyt uskottavana, että viittauksella ei olisi tarkoitettu myös liiton 9.12.2014 julkaistua tiedotetta.

509. Myös passiivinen osallistuminen rikkomuksen aikaansaamiseen tai sen ylläpitämiseen voi johtaa vastuuseen rikkomuksesta (em. Eturas ym., C-74/14, 28, 43 ja 44 kohta). Markkinaoikeus katsoo, että OPKK Kainuu on hyväksynyt tiedoteluonnokseen sisältyneen kilpailunvastaisen aloitteen hiljaisesti ja on luonnoksen vastaanottamisella ja tiedotetta hyödyntämällä tullut osalliseksi rikkomukseen sekä tietoisesti samaan päämäärään pyrkineiden elinkeinonharjoittajien kilpailunvastaisesta käyttäytymisestä tai vähintään pystynyt ennakoimaan sen ja ollut valmis hyväksymään siihen sisältyvän riskin.

510. Markkinaoikeus kuitenkin toteaa, että OPKK Kainuuta koskevan osallisuuden asteen ja erityisesti yhtiölle määrättävän mahdollisen seuraamusmaksun suuruuden arvioinnissa voidaan antaa jossain määrin merkitystä sille, että OH on aloittanut liiton hallituksessa 18.10.2014 eikä OPKK Kainuulla ole ollut edustajaa liiton hallituksen Roomassa pidetyssä

kokouksessa 9.5.2014 taikka sitä edeltäneessä työseminaarissa, jossa isännöinnin kannattavuus ja hinnoittelu on ollut esillä ja joka siten on ollut tätä aihepiiriä kartoittavaa toimintaa ennen 9.12.2014 tiedotteen julkaisemista.

511. Lisäksi OH on ollut hyväksymässä liiton hallituksen kokouksessa 17.12.2015 liiton tiedotteen. Tiedotteen mukaista viestiä on tukenut Ovenian, IISOY:n, OPKK Kainuun, Realian ja liiton viestinvaihto 21.–23.12.2015. OH on osallistunut liiton ja työvaliokunnan viestinvaihtoon 8.–13.9.2016, jossa työvaliokunnan jäsenet ovat vaihtaneet keskenään tietoja ja vastaanottanut liiton 23.9.2016 viestin, jota on seurannut 14.12.2016 tiedote, jonka luonnoksen OH on saanut kommentoitavaksi. OH on ollut aikeissa toimittaa liitolle viimeksi mainitun menettelyn yhteydessä aineistoa, joka ei olisi ollut kilpailunvastaista. OH ei ole irtisanoutunut kilpailunvastaisesta aloitteesta ja on ollut tietoinen siitä, että aineistoa olisi hyödynnetty sen yhteydessä.

512. Edellä todetusti OPKK Kainuulla ei ole ollut edustajaa liiton hallituksessa ennen 18.10.2014 eikä yhtiö näin ollen ole osallistunut liiton hallituksen kokoukseen Roomassa 9.5.2014 tai sitä edeltäneeseen työseminariin taikka liiton hallitustapaamiseen 12.6.2014, joissa markkinaoikeus on edellä katsonut sovitun tai syntyneen yhdenmukaistettu menettelytapa rakentamisen ilmoitusvelvollisuudesta. Näiden tapahtumien jälkeen tätä aihepiiriä on asiassa esitetyn näytön perusteella käsitelty enää liiton hallituksen kokouksessa 3.9.2014, jossa on jaettu raportti rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden aiemmasta viestinnästä ja johon kokoukseen OPKK Kainuu ei ole osallistunut. Rakentamisen ilmoitusvelvollisuus on viimeistään alkuvuodesta 2015 sisällytetty erillisveloitukseen oikeuttavana tehtävänä Kiinteistöliiton isännöintitehtäväluetteloon. Tästä syystä rakentamisen ilmoitusvelvollisuuteen liittyvän aihepiirin esillä pitämisen voidaan arvioida hiipuneen syksyn 2014 aikana. OPKK Kainuu ei ole vastuussa rakentamisen ilmoitusvelvollisuuteen liittyvästä kilpailunvastaisesta menettelystä ottaen huomioon, että se on ajoittunut ajankohtaan ennen OPKK Kainuun tuloa osalliseksi rikkomukseen 28.11.2014.

513. Markkinaoikeus katsoo, että OPKK Kainuu on ollut tai sen olisi pitänyt olla tietoinen tavoitteesta vaikuttaa kilpailunvastaisella tavalla hinnoitteluun. Tätä johtopäätöstä tukevat liiton 9.12.2014 tiedotteen ilmaisut, liiton hallituksen kokouksessa 1.9.2015 pidetyssä katsauksessa käytetty ilmaisu hinnankorotuspaineiden julkistuksesta Isännöintipäiville ja toistosta loppuvuodesta, liiton 17.12.2015 tiedotteen ilmaisut, liiton viestinvaihdossa 21.–23.12.2015 sekä viesteissä 8.9.2016, 13.9.2016 ja 23.9.2016 hinnankorotukseen auttavasta viestinnästä, hinnaston muutosilmoituksista, hinnoista ja nostopaineista, hinnankorotuskirjeistä tai hinnanuudistuksista esittämä sekä liiton 14.12.2016 tiedotteen ilmaisut. OPKK Kainuu on saattanut vähintään kohtuudella ennakoida, että liitto tulee myös itsenäisesti antamaan hintojen korottamiseen liittyviä hintasuosituksia, ja on ollut valmis hyväksymään siihen sisältyvän riskin. Vastaaajayhtiöt eivät kuitenkaan ole vastuussa liiton itsenäisesti 22.2.2017 antamasta erillisveloitettavien palveluiden osuutta liikevaihdosta koskevasta hintasuosituksesta.

514. OPKK Kainuu on tiennyt tai sen olisi pitänyt tietää kilpailunvastaisten toimien olleen osa kokonaissuunnitelmaa, jonka tarkoituksena on ollut

hinnoitteluun vaikuttaminen. OPKK Kainuu on vastuussa rikkomuksesta sen vuoksi, että se on osallistunut siihen suoraan omalla käyttäytymisellään. OPKK Kainuu on lisäksi omalla käyttäytymisellään myötävaikuttanut kaikkien osallistujien yhteisten päämäärien tavoitteluun kokonaisuudessaan. OPKK Kainuu on edellä todetusti voinut vähintään kohtuudella ennakoita samoihin päämääriin pyrkivän liiton itsenäisesti suunnitteleman tai toteuttaman kilpailunvastaisen käyttäytymisen ja ollut valmis hyväksymään siihen sisältyvän riskin (em. Duravit C-609/13 P, 119 kohta ja em. Infineon Technologies v. komissio C-99/17 P, 173 kohta).

515. Sen sijaan virasto ei ole esittänyt näyttöä siitä, että OPKK Kainuu olisi ollut tietoinen sellaisesta muiden vastaajayhtiöiden keskinäisestä kilpailunvastaisesta yhteydenpidosta tai yksittäisen vastaajayhtiön ja liiton välisestä yhteydenpidosta, johon se ei ole välittömästi itse osallistunut. Markkinaoikeus katsoo, ettei asiassa ole myöskään näytetty, että OPKK Kainuu olisi voinut kohtuudella ennakoita sellaisen edellä tarkoitetun yhteydenpidon, jossa se ei ole ollut mukana, ja ollut valmis hyväksymään siihen sisältyvän riskin (em. Infineon Technologies v. komissio, C-99/17 P, 173 kohta). Tämän vuoksi OPKK Kainuu ei ole vastuussa Kiinteistötahkolan ja Realian viestinvaihdosta 26.9.2016 eikä muiden vastaajayhtiöiden yhteydenpidosta liiton kanssa.

516. OPKK Kainuu vastaa rikkomuksesta kokonaisuudessaan, edeltä ilmenevin poikkeuksin, ajalla 28.11.2014–4.4.2017.

10.3.5 Kiinteistötahkola

517. Kiinteistötahkolan ST on toiminut liiton hallituksen jäsenenä koko seuraamusmaksuesityksessä tarkoitetun rikkomusjakson eli 9.5.2014–4.4.2017.

518. ST on osallistunut liiton hallituksen kokoukseen Roomassa 9.5.2014 ja sitä edeltäneeseen työseminaariin, jossa on sovittu tai muodostunut yhdenmukaistettu menettelytapa rakentamisen ilmoitusvelvollisuudesta. Kysymys ei siten Kiinteistötahkolan esittämin tavoin ole ollut siitä, että ST ei olisi osallistunut rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden käsittelyyn ja että yhtiön osallisuus rikkomukseen ei olisi alkanut 9.5.2014. Rooman työseminaarin ja kokouksen lisäksi ST on osallistunut liiton hallituksen kokoukseen 3.9.2014, jossa on jaettu raportti rakentamisen ilmoitusvelvollisuuden aikaisemmasta viestinnästä. Myös ST:n kommentti liiton 9.12.2014 tiedotteen luonnoksesta on sivunnut rakentamisen ilmoitusvelvollisuutta. Lisäksi ST oli ennen liiton 19.6.2014 tiedotteen julkaisua saanut tiedoksi liiton toimintasuosituksen aiheesta. Kiinteistötahkola on 9.5.2014 tullut osalliseksi rikkomukseen ja tietoiseksi samaan päämäärään pyrkineiden elinkeinonharjoittajien kilpailunvastaisesta käyttäytymisestä tai vähintään pystynyt ennakoimaan sen ja ollut valmis hyväksymään siihen sisältyvän riskin.

519. Rooman hallituksen kokouksen lisäksi ST on liiton hallituksen jäsenenä vastaanottanut kommentoitavaksi liiton 28.11.2014 lähettämän kilpailunvastaisen aloitteen sisältäneen liiton tiedoteluonnoksen ja kommentoimalla sitä hyväksynyt sen nimenomaisesti. ST on myös ollut

hyväksymässä liiton hallituksen kokouksessa 17.12.2015 liiton tiedotteen. ST on vastaanottanut liiton 23.9.2016 viestin, jota on seurannut liiton 14.12.2016 tiedote, jonka luonnoksen ST on saanut kommentoitavaksi. ST:n liitolle viimeksi mainitun menettelyn yhteydessä toimittama aineisto ei ole ollut kilpailunvastaista, mutta ST ei ole irtisanoutunut kilpailunvastaisesta aloitteesta ja on ollut tietoinen aineistoa hyödynnettävän sen yhteydessä. Lisäksi ST on osallistunut kiellettyyn tietojenvaihtoon Realian JM:n kanssa 26.9.2016.

520. Markkinaoikeus katsoo, että Kiinteistötahkola on ollut tai sen olisi pitänyt olla tietoinen tavoitteesta vaikuttaa kilpailunvastaisella tavalla hinnoitteluun. Tätä johtopäätöstä tukevat liiton 9.12.2014 tiedotteen ilmaisut, liiton hallituksen kokouksessa 1.9.2015 pidetyn liiton katsauksen ilmaisu hinnankorotuspaineiden julkistuksesta Isännöintipäiville ja toistosta loppuvuodesta, liiton 17.12.2015 tiedotteen ilmaisut, liiton viestissä 23.9.2016 hinnoista ja nostopaineista, hinnankorotuskirjeistä tai hinnanuudistuksista esittämä sekä liiton 14.12.2016 tiedotteen ilmaisut. Kiinteistötahkola on saattanut vähintään kohtuudella ennakoida, että liitto tulee myös itsenäisesti antamaan hintojen korottamiseen liittyviä hintasuosituksia, ja on ollut valmis hyväksymään siihen sisältyvän riskin. Vastaajayhtiöt eivät kuitenkaan ole vastuussa liiton itsenäisesti 22.2.2017 antamasta erillisveloitettavien palveluiden osuutta liikevaihdosta koskevasta hintasuosituksesta.

521. Kiinteistötahkola on tiennyt tai sen olisi pitänyt tietää kilpailunvastaisten toimien olleen osa kokonaissuunnitelmaa, jonka tarkoituksena on ollut hinnoitteluun vaikuttaminen. Kiinteistötahkola on vastuussa rikkomuksesta sen vuoksi, että se on osallistunut siihen suoraan omalla käyttäytymisellään. Kiinteistötahkola on lisäksi omalla käyttäytymisellään myötävaikuttanut kaikkien osallistujien yhteisten päämäärien tavoittelemiseen kokonaisuudessaan. Kiinteistötahkola on edellä todetusti voinut vähintään kohtuudella ennakoida samoihin päämääriin pyrkivän liiton itsenäisesti suunnitteleman tai toteuttaman kilpailunvastaisen käyttäytymisen ja ollut valmis hyväksymään siihen sisältyvän riskin (em. Duravit C-609/13 P, 119 kohta ja em. Infineon Technologies v. komissio C-99/17 P, 173 kohta).

522. Sen sijaan virasto ei ole näyttänyt, että Kiinteistötahkola olisi ollut tietoinen sellaisesta muiden vastaajayhtiöiden keskinäisestä kilpailunvastaisesta yhteydenpidosta tai yksittäisen vastaajayhtiön ja liiton välisestä yhteydenpidosta, johon se ei ole välittömästi itse osallistunut. Markkinaoikeus katsoo, ettei asiassa ole myöskään näytetty, että Kiinteistötahkola olisi voinut kohtuudella ennakoida sellaisen edellä tarkoitetun yhteydenpidon, jossa se ei ole ollut mukana, ja ollut valmis hyväksymään siihen sisältyvän riskin (em. Infineon Technologies v. komissio, C-99/17 P, 173 kohta). Tämän vuoksi Kiinteistötahkola ei ole vastuussa Ovenian, IISOY:n, OPKK Kainuun, Realian ja liiton viestinvaihdosta 21.–23.12.2015, työvaliokunnan jäsenten tietojenvaihdosta 8–9.9.2016 eikä muiden vastaajayhtiöiden yhteydenpidosta liiton kanssa.

523. Kiinteistötahkolan mukaan rikkomus ei ole jatkunut ainakaan syyskuun 2016 jälkeen. Markkinaoikeus katsoo, että kilpailunvastaiset menettelyt, jotka ovat liittyneet liiton viestiin 23.9.2016 ja tiedotteeseen 14.12.2016 sekä Kiinteistötahkolan ja Realian viestinvaihtoon 26.9.2016, ovat voineet vaikuttaa

hinnoitteluun vielä seuraavan vuoden alkupuolella. Tämän vuoksi rikkomuksen ei voida katsoa päättyneen vielä syksyllä 2016.

524. ST on markkinaoikeudessa kertonut ilmaiseensa liiton TH:lle useasti olevansa eri mieltä kannan ottamisesta hintoihin. Asiassa ei ole käynyt ilmi, milloin näin olisi tapahtunut. Joka tapauksessa kysymys ei tällöinkään olisi siitä, että Kiinteistötahkola olisi julkisesti irtisanoutunut tai tässä asiassa muutoin merkityksellisellä tavalla kumonnut sen osallistumista rikkomiseen koskevan olettan (em. Total Marketing Services v. komissio, C-634/13 P, 21 kohta ja em. Eturas ym., C-74/14, 46 kohta).

525. Kiinteistötahkola vastaa rikkomuksesta kokonaisuudessaan, edeltä ilmenevin poikkeuksin, ajalla 9.5.2014–4.4.2017.

10.3.6 *Realia*

526. Realia Management Oy:n TK on toiminut liiton hallituksen jäsenenä 11.9.2013–16.9.2015. Realia Services Oy:n JM on toiminut 11.9.2013–18.10.2014 liiton hallituksen jäsenenä ja 18.10.2014 alkaen varapuheenjohtajana ja siten työvaliokunnassa. Realia Services Oy:n työntekijöistä hallituksen varajäseninä ovat toimineet EL 11.9.2013–16.9.2015, yhtiön yksikön päällikkö 18.10.2014–16.9.2015 ja yhtiön liiketoimintajohtaja 16.9.2015–6.9.2017.

527. TK ja JM ovat osallistuneet liiton hallituksen kokoukseen Roomassa 9.5.2014 ja sitä edeltäneeseen työseminaariin, jossa on sovittu tai muodostunut yhdenmukaistettu menettelytapa rakentamisen ilmoitusvelvollisuudesta.

528. Kun otetaan huomioon Realian osallistuminen liiton hallituksen kokoukseen Roomassa, asiassa ei ole perusteita katsoa, ettei Realian osallisuus rikkomukseen olisi alkanut 9.5.2014. Realia on tullut tietoiseksi samaan päämäärään pyrkineiden elinkeinonharjoittajien kilpailuvastaisesta käyttäytymisestä tai vähintään pystynyt ennakoimaan sen ja ollut valmis hyväksymään siihen sisältyvän riskin.

529. Realian liiketoimintajohtaja on kommentoinut rakentamisen ilmoitusvelvollisuutta koskeneen liiton 19.6.2014 julkaistun tiedotteen luonnosta. Lisäksi EL on kommentoinut liiton 9.12.2014 julkaisun tiedotteen luonnosta, jonka oli saanut kommentoitavaksi myös yhtiön yksikön päällikkö. EL:n viestin vastaanottajina ovat liiton lisäksi olleet yhtiön liiketoimintajohtaja ja JM. Myös näille henkilöille voidaan JM:n ja TK:n lisäksi tästä syystä antaa merkitystä Realian osallisuuden arvioinnissa. Realian osuutta rikkomuksessa ennen joulukuuta 2015 ei voida pitää sen esittämin tavoin passiivisena, kun otetaan huomioon se, mitä edellä on todettu Rooman kokouksesta ja liiton tiedotteiden luonnosten kommentoinnista vuonna 2014.

530. Edellä todetun lisäksi TK ja JM ovat olleet hyväksymässä liiton hallituksen kokouksessa 17.12.2015 liiton tiedotteen. Tiedotteen viestiä on tukenut Ovenian, IISOY:n, OPKK Kainuun, Realian ja liiton viestinvaihto 21.–23.12.2015. JM on osallistunut myös liiton ja työvaliokunnan viestinvaihtoon

8.–13.9.2016, jossa työvaliokunnan jäsenet ovat vaihtaneet keskenään tietoja, ja vastaanottanut liiton 23.9.2016 viestin, jota on seurannut liiton 14.12.2016 tiedote. JM:n liitolle viimeksi mainitun menettelyn yhteydessä toimittama aineisto ei ole ollut kilpailunvastaista, mutta JM ei ole irtisanoutunut kilpailunvastaisesta aloitteesta ja on ollut tietoinen aineistoa hyödynnettävän sen yhteydessä. JM on myös 19.8.2016 tiedustellut liitolta seuraavan vuoden hinnankorotuspaineista viestimisestä ja esittänyt siitä ideoita. Lisäksi JM on osallistunut kiellettyyn tietojenvaihtoon Kiinteistötahkolan ST:n kanssa 26.9.2016.

531. Markkinaoikeus katsoo, että Realia on ollut tai sen olisi pitänyt olla tietoinen tavoitteesta vaikuttaa kilpailunvastaisella tavalla hinnoitteluun. Tätä johtopäätöstä tukevat liiton 9.12.2014 tiedotteen ilmaisut, liiton hallituksen kokouksessa 1.9.2015 pidetyssä katsauksessa käytetty ilmaisu hinnankorotuspaineiden julkistuksesta Isännöintipäiville ja toistosta loppuvuodesta, liiton 17.12.2015 tiedotteen ilmaisut, liiton viestinvaihdossa 21.–23.12.2015 sekä viesteissä 8.9.2016, 13.9.2016 ja 23.9.2016 hinnankorotukseen auttavasta viestinnästä, hinnaston muutosilmoituksista, hinnoista ja nostopaineista, hinnankorotuskirjeistä tai hinnanuudistuksista esittämä sekä liiton 14.12.2016 tiedotteen ilmaisut. Realia on saattanut vähintään kohtuudella ennakoida, että liitto tulee myös itsenäisesti antamaan hintojen korottamiseen liittyviä hintasuosituksia, ja on ollut valmis hyväksymään siihen sisältyvän riskin. Vastaajayhtiöt eivät kuitenkaan ole vastuussa liiton itsenäisesti 22.2.2017 antamasta erillisveloitettavien palveluiden osuutta liikevaihdosta koskevasta hintasuosituksesta.

532. Realia on tiennyt tai sen olisi pitänyt tietää kilpailunvastaisten toimien olleen osa kokonaissuunnitelmaa, jonka tarkoituksena on ollut hinnoitteluun vaikuttaminen. Realia on vastuussa rikkomuksesta sen vuoksi, että se on osallistunut siihen suoraan omalla käyttäytymisellään. Realia on lisäksi omalla käyttäytymisellään myötävaikuttanut kaikkien osallistujien yhteisten päämäärien tavoittelemiseen kokonaisuudessaan. Realia on edellä todetusti voinut vähintään kohtuudella ennakoida samoihin päämääriin pyrkivän liiton itsenäisesti suunnitteleman tai toteuttaman kilpailunvastaisen käyttäytymisen ja ollut valmis hyväksymään siihen sisältyvän riskin (em. Duravit C-609/13 P, 119 kohta ja em. Infineon Technologies v. komissio C-99/17 P, 173 kohta).

533. Sen sijaan virasto ei ole esittänyt näyttöä siitä, että Realia olisi ollut tietoinen sellaisesta yksittäisen vastaajayhtiön ja liiton välisestä yhteydenpidosta, johon se ei ole välittömästi itse osallistunut. Markkinaoikeus katsoo, ettei asiassa ole myöskään näytetty, että Realia olisi voinut kohtuudella ennakoida sellaisen edellä tarkoitetun liiton ja yksittäisen vastaajayhtiön välisen yhteydenpidon, jossa se ei ole ollut mukana, ja ollut valmis hyväksymään siihen sisältyvän riskin (em. Infineon Technologies v. komissio, C-99/17 P, 173 kohta). Tämän vuoksi Realia ei ole vastuussa muiden vastaajayhtiöiden yhteydenpidosta liiton kanssa.

534. Markkinaoikeus katsoo, että liiton ja työvaliokunnan viestinvaihtoon 8.–9.9.2016, jossa työvaliokunnan jäsenet ovat vaihtaneet keskenään tietoja, liiton viestiin 23.9.2016 ja 14.12.2016 tiedotteeseen sekä Kiinteistötahkolan ja Realian viestinvaihtoon 26.9.2016 liittyvät kilpailunvastaiset menettelyt ovat

voineet vaikuttaa hinnoitteluun vielä seuraavan vuoden alkupuolella. Tämän vuoksi rikkomuksen ei voida katsoa päättyneen Realian esittämin tavoin vielä vuoden 2016 syksyllä tai lopussa.

535. Realia vastaa rikkomuksesta kokonaisuudessaan, edeltä ilmenevin poikkeuksin, ajalla 9.5.2014–4.4.2017.

10.3.7 REIM

536. REIM Hämeenlinna Oy:n MH on toiminut liiton hallituksen jäsenenä 11.9.2013–16.9.2015 ja varajäsenenä 16.9.2015–14.9.2016. REIM Group Oy Ltd:n SH on toiminut liiton hallituksen varajäsenenä 11.9.2013–16.9.2015 ja jäsenenä 16.9.2015–6.9.2017.

537. MH on osallistunut liiton hallituksen kokoukseen Roomassa 9.5.2014 ja sitä edeltäneeseen työseminaariin ja SH liiton hallitustapaamiseen 12.6.2014, joissa on sovittu tai muodostunut yhdenmukaistettu menettelytapa rakentamisen ilmoitusvelvollisuudesta. SH on välittänyt liiton 19.6.2014 tiedotteen luonnoksen REIM Lahti Oy Ltd:ssä. REIM on 9.5.2014 tullut osalliseksi rikkomukseen ja tietoiseksi samaan päämäärään pyrkineiden elinkeinonharjoittajien suunnittelemasta tai toteuttamasta kilpailunvastaisesta käyttäytymisestä tai vähintään pystynyt ennakoimaan sen ja ollut valmis hyväksymään siihen sisältyvän riskin.

538. Rooman hallituksen kokouksen lisäksi MH ja SH ovat liiton hallituksen jäsenenä ja varajäsenenä vastaanottaneet kommentoitavaksi liiton 28.11.2014 lähettämän kilpailunvastaisen aloitteen sisältäneen liiton tiedoteluonnoksen ja hyväksyneet sen hiljaisesti. MH on ollut hyväksymässä liiton hallituksen kokouksessa 17.12.2015 liiton tiedotteen. SH on vastaanottanut liiton 23.9.2016 viestin, jota on seurannut liiton 14.12.2016 tiedote. SH on lainannut viestistä otteen toimitusjohtajan katsaukseensa 5.10.2016 ja saanut edellä tarkoitetun tiedotteen luonnoksen etukäteen kommentoitavaksi sekä jakanut sen REIM Lahti Oy Ltd:ssä yhtiön sisäisesti.

539. Edellä todettuun nähden rikkomus ei ole REIMin esittämin tavoin alkanut vasta aikaisintaan vuoden 2015 Isännöintipäivien jälkeen ja MH:n lopetettua liiton hallituksen jäsenenä. Virasto on esittänyt asiassa riittävän näytön siitä, että myös REIM Hämeenlinna Oy on ollut osallisena rikkomuksessa.

540. Markkinaoikeus katsoo, että REIMin edustajat ovat liiton toimitusjohtajien toimiessaan edustaneet samalla myös niitä elinkeinonharjoittajia, joiden palveluksessa he ovat olleet. Osallisuuden arvioinnin kannalta merkitystä ei ole sillä, onko vastaajayhtiöllä ollut edustajaa liiton muissa toimitusjohtajien kuin hallituksessa, kun otetaan huomioon, että liiton tiedotteita on toimitettu etukäteen kommentoitavaksi hallitukselle tai hyväksytty hallituksen kokouksessa.

541. Markkinaoikeus katsoo, että REIM on ollut tai sen olisi pitänyt olla tietoinen tavoitteesta vaikuttaa kilpailunvastaisella tavalla hinnoitteluun. Tätä johtopäätöstä tukevat liiton 9.12.2014 tiedotteen ilmaisut, liiton hallituksen

kokouksessa 1.9.2015 pidetyssä katsauksessa käytetty ilmaisu hinnankorotuspaineiden julkistuksesta Isännöintipäiville ja toistosta loppuvuodesta, liiton 17.12.2015 tiedotteen ilmaisut, liiton viestissä 23.9.2016 hinnoista ja nostopaineista, hinnankorotuskirjeistä tai hinnan uudistuksista esittämä sekä liiton 14.12.2016 tiedotteen ilmaisut. REIM on saattanut vähintään kohtuudella ennakoida, että liitto tulee myös itsenäisesti antamaan hintojen korottamiseen liittyviä hintasuosituksia, ja on ollut valmis hyväksymään siihen sisältyvän riskin. Vastaajayhtiöt eivät kuitenkaan ole vastuussa liiton itsenäisesti 22.2.2017 antamasta erillisveloitettavien palveluiden osuutta liikevaihdosta koskevasta hintasuosituksesta.

542. REIM on tiennyt tai sen olisi pitänyt tietää kilpailunvastaisten toimien olleen osa kokonaissuunnitelmaa, jonka tarkoituksena on ollut hinnoitteluun vaikuttaminen. REIM on vastuussa rikkomuksesta sen vuoksi, että se on osallistunut siihen suoraan omalla käyttäytymisellään. REIM on lisäksi omalla käyttäytymisellään myötävaikuttanut kaikkien osallistujien yhteisten päämäärien tavoittelemiseen kokonaisuudessaan. REIM on edellä todetusti voinut vähintään kohtuudella ennakoida samoihin päämääriin pyrkivän liiton itsenäisesti suunnitteleman tai toteuttaman kilpailunvastaisen käyttäytymisen ja ollut valmis hyväksymään siihen sisältyvän riskin (em. Duravit C-609/13 P, 119 kohta ja em. Infineon Technologies v. komissio C-99/17 P, 173 kohta).

543. Sen sijaan virasto ei ole esittänyt näyttöä siitä, että REIM olisi ollut tietoinen sellaisesta muiden vastaajayhtiöiden keskinäisestä kilpailunvastaisesta yhteydenpidosta tai yksittäisen vastaajayhtiön ja liiton välisestä yhteydenpidosta, johon se ei ole välittömästi itse osallistunut. Markkinaoikeus katsoo, ettei asiassa ole myöskään näytetty, että REIM olisi voinut kohtuudella ennakoida sellaisen edellä tarkoitetun yhteydenpidon, jossa se ei ole ollut mukana, ja ollut valmis hyväksymään siihen sisältyvän riskin (em. Infineon Technologies v. komissio, C-99/17 P, 173 kohta). Tämän vuoksi REIM ei ole vastuussa Ovenian, IISOY:n, OPKK Kainuun, Realian ja liiton viestinvaihdosta 21.–23.12.2015, työvaliokunnan jäsenten tietojenvaihdosta 8–9.9.2016, Kiinteistötahkolan ja Realian viestinvaihdosta 26.9.2016 eikä muiden vastaajayhtiöiden yhteydenpidosta liiton kanssa.

544. REIMin mukaan SH:n toimitusjohtajan katsauksen 5.10.2016 toteamus korotuskirjeiden lähettämisen arveluttavuudesta ja FW:n viestin 6.2.2017 toteamus ottaa hinnoitteluun kantaa varoen osoittavat liittoon nähden erilaista suhtautumista hinnankorotuksiin ja halua irtautua hinnoitteluun kantaa ottavista ajatuksista. Markkinaoikeus katsoo, ettei REIMin esittämää ole pidettävä julkisena irtisanoutumisena tai tässä asiassa muutoin merkityksellisenä tapana kumota sen osallistumista rikkomiseen koskeva oletta (em. Total Marketing Services v. komissio, C-634/13 P, 21 kohta ja em. Eturas ym., C-74/14, 46 kohta).

545. REIM vastaa rikkomuksesta kokonaisuudessaan, edeltä ilmenevin poikkeuksin, ajalla 9.5.2014–4.4.2017.

10.4 Tehokkuuspuolustus

546. REIMin mukaan asiassa on otettava huomioon kilpailulain 6 §:ssä säädetty poikkeus 5 §:ssä säädetystä kiellosta, sillä yhtiö on pyrkinyt tehostamaan alan toimintaa ja kehittämään edullisempaa hinnoittelurakennetta. Alan edunvalvonnan avulla on ollut tarkoitus edistää yritysten toimintaa, mikä koituu viime kädessä asiakkaiden ja kuluttajien eduksi.

547. Kilpailulain 6 §:n mukaan lain 5 §:ssä säädetty kiello ei koske sellaista elinkeinonharjoittajien välistä sopimusta, elinkeinonharjoittajien yhteenliittymän päätöstä tai elinkeinonharjoittajien yhdenmukaistettua menettelytapaa tai sellaista sopimusten, päätösten tai yhdenmukaistettujen menettelytapojen ryhmää, joka: 1) osaltaan tehostaa tuotantoa tai tuotteiden jakelua taikka edistää teknistä tai taloudellista kehitystä; 2) jättää kuluttajille kohtuullisen osuuden näin saatavasta hyödystä; 3) ei aseta asianomaisille elinkeinonharjoittajille rajoituksia, jotka eivät ole välttämättömiä mainittujen tavoitteiden saavuttamiseksi; ja 4) ei anna näille elinkeinonharjoittajille mahdollisuutta poistaa kilpailua merkittävältä osalta kysymyksessä olevia hyödykkeitä.

548. Kilpailulain 6 § vastaa SEUT 101 artiklan 3 kohta (aikaisemmin Euroopan yhteisön perustamissopimuksen 81 artiklan 3 alakohta) ja sitä on tulkittava näiden säännösten soveltamiskäytännön mukaisesti. Oikeuskäytännössä todetun mukaisesti selvitysvastuu säännöksessä tarkoitettujen edellytysten täyttymisestä on yrityksellä, joka haluaa, että edellä mainittua poikkeusta sovelletaan siihen (tuomio 6.10.2009, GlaxoSmithKline Services ym. v. komissio ym., C-501/06 P, C-513/06 P, C-515/06 P ja C-519/06 P, EU:C:2009:610, 83 kohta).

549. Markkinaoikeus toteaa, että asiassa on kysymys hintojen vahvistamisesta, joka on tarkoitukseen perustuva kilpailunrajoitus. REIM on esittänyt lähinnä yleisellä tasolla olevia väitteitä kilpailulain 6 §:ssä tarkoitettujen edellytysten täyttymisestä. Markkinaoikeus katsoo, että REIM ei ole osoittanut kilpailulain 6 §:n soveltamisedellytysten täytyvän asiassa.

11 Seuraamusmaksun määrääminen

11.1 Arvioinnin lähtökohdat

550. Kilpailulain 12 §:n 1 momentin mukaan elinkeinonharjoittajalle tai elinkeinonharjoittajien yhteenliittymälle, joka rikkoo 5 §:n säännöksiä, määrätään seuraamusmaksu, jollei menettelyä ole pidettävä vähäisenä tai seuraamusmaksun määräämistä kilpailun turvaamisen kannalta muutoin perusteettomana. Pykälän 2 momentin mukaan seuraamusmaksu voidaan määrätä myös sellaiselle elinkeinonharjoittajalle tai elinkeinonharjoittajien yhteenliittymälle, jolle rikkomukseen osallistunut elinkeinotoiminta on siirtynyt yrityskaupan tai muun yritysjärjestelyn seurauksena.

551. Kilpailulain tässä asiassa sovellettavan 13 §:n (948/2011) mukaan seuraamusmaksun suuruus perustuu kokonaisarviointiin, ja sitä määrittäessä on

otettava huomioon rikkomuksen laatu ja laajuus, moitittavuuden aste sekä rikkomuksen kesto aika. Seuraamusmaksu saa olla enintään 10 prosenttia kunkin kilpailunrajoitukseen osallistuvan elinkeinonharjoittajan tai näiden yhteenliittymän liikevaihdosta siltä vuodelta, jona elinkeinonharjoittaja tai elinkeinonharjoittajien yhteenliittymä viimeksi osallistui rikkomukseen.

552. Pykälän esitöiden (HE 88/2010 vp s. 58–59) mukaan lähtökohtana seuraamusmaksun määräämisessä on, että sillä tulee olla riittävä erityis- ja yleisestävä vaikutus. Seuraamusmaksun suuruus perustuu kokonaisarviointiin, ja sitä määrittäessä on otettava huomioon muun muassa rikkomuksen laatu ja laajuus, rikkomuksen moitittavuuden aste sekä sen kesto aika. Luettelo ei ole tyhjentävä. Rikkomuksen moitittavuuden astetta voivat kuvastaa esimerkiksi elinkeinonharjoittajan tai näiden yhteenliittymän osallisuuden luonne rikkomuksessa, rikkomuksen uusiminen, mahdolliset toimenpiteet rikkomuksen lopettamiseksi, rikkomuksen vahingollisuus yhteiskunnalle ja rikkomuksella saavutettu hyöty.

553. Edelleen hallituksen esityksen mukaan tulisi seuraamusmaksun määrän olla sellainen, ettei kielletty kilpailunrajoittaminen ole rajoitukseen osallistuville elinkeinonharjoittajille kannattavaa. Kartellista aiheutuneen vahingon määrän tai toisaalta kartellista siihen osallistuneille aiheutuneen taloudellisen hyödyn selvittäminen ei ole edellytyksenä seuraamusmaksun määräämiselle. Sen sijaan mainitut seikat voivat vaikuttaa määrättävän seuraamusmaksun suuruuteen. Seuraamusmaksun enimmäismäärää koskevan säännöksen tavoitteena on varmistaa, että määrättävä seuraamusmaksu ei ole kohtuuton suhteessa elinkeinonharjoittajan liiketoiminnan kokoon ja maksukykyyn.

554. Enimmäismäärä on laskettava kaikkien niiden yhtiöiden yhteenlasketun liikevaihdon perusteella, jotka muodostavat yhden taloudellisen kokonaisuuden, joka toimii SEUT 101 artiklassa tarkoitettuna yrityksenä (tuomio 8.5.2013, Eni v. komissio, C-508/11 P, EU:C:2013:289, 109 kohta).

555. Sakon määrää arvioitaessa voidaan ottaa huomioon paitsi yrityksen kokonaisliikevaihto, joka on osoitus sen koosta ja taloudellisesta vallasta, myös sen osan liikevaihto, joka tulee kilpailusääntöjen rikkomisen kohteena olevista tuotteista ja joka on näin ollen omiaan osoittamaan rikkomisen laajuutta (em. AC-Treuhand v. komissio, C-194/14 P, EU:C:2015:717, 62 kohta). Yhtiön osallisuuden merkitystä rikkomukseen kuvastaa sen rikkomisen kohteena olevalta markkinalta kertyvä liikevaihto (KHO 2019:98, kohta 1568).

556. Rikkomisen vakavuutta on arvioitava yksilöllisesti. Sakkojen suuruuden määrittämiseksi on otettava huomioon kilpailusääntöjen rikkomisen kesto ja kaikki tekijät, jotka voivat vaikuttaa kilpailusääntöjen rikkomisen vakavuuden arviointiin, kuten kunkin yrityksen käyttäytyminen, kunkin yrityksen osuus yhdenmukaistettujen menettelytapojen luomisessa, hyöty, jonka ne ovat voineet saada näistä menettelytavoista, yritysten koko, kyseisten tavaroiden arvo sekä se vaara, joka tällaisista kilpailusääntöjen rikkomisista aiheutuu Euroopan unionille. Näihin tekijöihin kuuluu myös kilpailunvastaisten käyttäytymisten lukumäärä ja intensiteetti (em. Infineon Technologies v. komissio, C-99/17 P, 196 ja 197 kohta).

11.2 Kaksoisrangaistavuuden kielto

557. REIMin mukaan yhtiöön kohdistuvat väitteet ovat perustuneet vain MH:n ja SH:n jäsenyyteen liiton hallituksessa. Mikäli liitolle määrättäisiin seuraamusmaksu, joutuisi myös REIM siitä vastuuseen liiton jäsenmaksun korotuksena, eikä REIMiä voi rangaista kahteen kertaan. Joka tapauksessa tämä tulee REIMin mukaan ottaa huomioon seuraamusmaksun määrää arvioitaessa.

558. Kilpailuoikeudellisissa menettelyissä, joiden tarkoituksena on sakkojen määrääminen, on noudatettava *ne bis in idem* -periaatetta. Kyseinen periaate estää kilpailuasioissa toteamasta uudelleen, että yritys on syyllistynyt sellaiseen kilpailunvastaiseen käyttäytymiseen, tai ryhtymästä sitä kohtaan uudelleen toimenpiteisiin sellaisen kilpailunvastaisen käyttäytymisen perusteella, josta sille on jo määrätty seuraamus tai jonka osalta on todettu, että se ei ole vastuussa siitä, sellaisella aiemmalla ratkaisulla, johon ei enää voida hakea muutosta (tuomio 22.3.2022, Nordzucker ym. C-151/20, EU:C:2022:203, kohta 32).

559. Markkinaoikeus toteaa, että liitto on rikkomuksen osapuolina myös olevista vastaajayhtiöistä erillinen oikeushenkilö. Tästä syystä asiassa ei täyty *ne bis in idem* -periaatteen soveltamisedellytys, jonka mukaan kilpailusääntöjen rikkojan tulee olla sama. Kaksoisrangaistavuuden kielto ei siten ole esteenä seuraamusmaksun määräämiselle sekä liitolle että REIMille. Korkein hallinto-oikeus on myös katsonut, ettei sanottua periaatetta ole tarpeen ottaa huomioon seuraamusmaksun määrää alentavana seikkana (KHO 2019:98, kohdat 1549–1555).

11.3 Seuraanto ja emoyhtiön vastuu tytäryhtiön rikkomuksesta

560. Yrityskohtaisen vastuun periaatteen nojalla kilpailunrajoituksesta on vastuussa siihen syyllistynyt elinkeinonharjoittaja. Vastuu ei häviä, vaikka rikkomukseen osallistunut taho on siirtynyt yrityskaupan seurauksena uudelle omistajalle. Vastuu on elinkeinonharjoittajalla niin pitkään kuin se oikeushenkilönä on olemassa.

561. Colliersiin, Oveniaan ja Realiaan liittyvät yritysjärjestelyt on selostettu edellä jaksossa 2.2 ja todettu riidattomiksi, eivätkä yhtiöt ole kiistäneet vastuutaan rikkomuksesta seuraannon perusteella.

562. Unionin tuomioistuimen oikeuskäytännön mukaan yrityksen käsite ja sitä kautta taloudellisen kokonaisuuden käsite johtavat suoraan lain nojalla yhteisvastuuseen niiden yksiköiden välillä, jotka muodostavat taloudellisen kokonaisuuden rikkomishetkellä (tuomio 6.10.2021, Sumal, C-882/19, EU:C:2021:800, 44 kohta).

563. Kiinteistötahkola ja Realia ovat riitauttaneet emoyhtiöasemaan perustuvan vastuun. Muilta osin kysymystä ei ole riitautettu.

564. *Kiinteistötahkolan* mukaan Suomen Kiinteistöhallinta Oy ei ole vastuussa rikkomuksesta, koska yhtiöstä on tullut konsernin emoyhtiö 24.3.2017 eli vasta sen jälkeen, kun virasto oli jo aloittanut tarkastuksensa.

565. Kiinteistötahkolan esittämän johdosta markkinaoikeus toteaa, että Suomen Kiinteistöhallinta Oy on 24.3.2017 hankkinut omistukseensa Oulun Kiinteistötieto Oy:n tytäryhtiöineen. Ne ovat siitä alkaen kuuluneet samaan taloudelliseen kokonaisuuteen, jossa Suomen Kiinteistöhallinta Oy on käyttänyt tosiasiallisesti ratkaisevaa vaikutusvaltaa tytäryhtiöissään omistusosuutensa perusteella. Emoyhtiötä on pidettävä vastuullisena tytäryhtiönsä toiminnasta siitä lähtien, kun se hankki sen omistukseensa (tuomio 16.11.2000, Cascades v. komissio, C-279/98 P, EU:C:2000:626, kohta 77). Suomen Kiinteistöhallinta Oy ja Oulun Kiinteistötieto Oy ovat yhdessä vastuussa toteuttamastaan rikkomuksesta, ensiksi mainittu emoyhtiö 24.3.2017 lähtien. Suomen Kiinteistöhallinta Oy:n vastuun alkamisen kannalta merkityksetöntä on, että virasto oli suorittanut tarkastuksia tiettyjen vastaajien tiloissa ennen kuin yhtiöstä tuli emoyhtiö 24.3.2017.

566. *Realia* on esittänyt, että *Realia Group Oy*:lle (nykyisin *Retta Group Oy*) ei tulisi määrätä seuraamusmaksua *Realia Isännöinti Oy*:n (sittemmin *Realia Services Oy* ja nykyisin *Retta Services Oy*) menettelystä, koska väliyhtiönä toiminut *Realia Management Oy* ei ole vaikuttanut tai pyrkinyt vaikuttamaan *Realia Isännöinti Oy*:n päätöksiin. Lisäksi *Realia Management Oy*:n TK ei ole edustanut liiton hallituksessa työnantajaansa *Realia Management Oy*:tä, joka ei ole ollut liiton jäsenyritys. TK oli valittu hallitukseen Pohjois-Savon Ammatti-Isännöitsijät ry:n ehdokkaana.

567. Emoyhtiön voidaan katsoa olevan vastuussa tytäryhtiön käyttäytymisestä muun muassa silloin, kun siitä huolimatta, että tytäryhtiö on erillinen oikeussubjekti, se ei päästä itsenäisesti markkinakäyttäytymisestään vaan noudattaa olennaisilta osin emoyhtiön sille antamia ohjeita, kun otetaan erityisesti huomioon taloudelliset, organisatoriset ja oikeudelliset yhteydet näiden kahden oikeudellisen yksikön välillä (tuomio 27.1.2021, *The Goldman Sachs Group Inc. v. komissio*, C-595/18 P, EU:C:2021:73, 31 kohta).

568. Siinä erityistapauksessa, jossa emoyhtiö omistaa suoraan tai välillisesti kilpailusääntöjä rikkoneen tytäryhtiönsä kokonaan tai lähes kokonaan, yhtäältä kyseinen emoyhtiö voi käyttää ratkaisevaa vaikutusvaltaa kyseisen tytäryhtiön käyttäytymiseen ja toisaalta on olemassa kumottavissa oleva oletama, jonka mukaan mainittu emoyhtiö käyttää tosiasiallisesti tällaista vaikutusvaltaa. Näissä olosuhteissa riittää, että komissio osoittaa emoyhtiön omistavan tytäryhtiönsä kokonaan tai lähes kokonaan, jotta voidaan olettaa, että emoyhtiö käyttää tosiasiallisesti ratkaisevaa vaikutusvaltaa kyseisen tytäryhtiön liiketoimintapolitiikkaan. (em. *The Goldman Sachs Group Inc. v. komissio*, C-595/18 P, 32 kohta).

569. *Realian* edellä esittämän johdosta markkinaoikeus toteaa asiassa ilmenneen, että rikkomusaikana *Realia Group Oy* on omistanut sataprosenttisesti *Realia Management Oy*:n, joka puolestaan on omistanut sataprosenttisesti *Realia Isännöinti Oy*:n. Tässä tilanteessa on olemassa kumottavissa oleva oletama siitä, että emoyhtiö käyttää tosiasiallisesti ratkaisevaa vaikutusvaltaa tytäryhtiön käyttäytymiseen (em. *The Goldman Sachs Group Inc. v. komissio*, C-595/18 P, 32 kohta ja tuomio 20.1.2011, *General Química ym. v. komissio*, C-90/09, EU:C:2011:21, kohta 88 ja 89).

570. TK:n markkinaoikeudessa kertoman mukaan Realia Management Oy:n ja Realia Isännöinti Oy:n liiketoiminnot ovat eronneet toisistaan muun ohella asiakkaiden koon ja noudatettavan lainsäädännön suhteen siten, että Realia Isännöinti Oy:n asiakkaat ovat olleet yksittäisiä asunto-osakeyhtiöitä, joiden osalta isännöinnissä noudatetaan asunto-osakeyhtiölakia. Realia Management Oy:n asiakkaat ovat puolestaan olleet laajojen kokonaisuuksien kilpailutuksiin perustuvia suurasiakkaita, joiden osalta hallinnoinnissa noudatetaan osakeyhtiölakia.

571. Markkinaoikeus katsoo, ettei TK ole kertonut emo- ja tytäryhtiöiden välisistä taloudellisista, organisatorisista tai oikeudellisista yhteyksistä sellaista eikä Realia esittänyt muutakaan selvitystä, jonka perusteella emoyhtiön sadan prosentin omistukseen perustuvaa olettaa ratkaisevasta vaikutusvallasta tulisi arvioida oikeuskäytäntöön perustuvasta olettamasta poiketen. Realia Group Oy ainoana osakkaana on voinut varmistaa, että Realia Management Oy:n käyttäytyminen on ollut linjassa sen oman käyttäytymisen ja intressien kanssa, ja vastaava mahdollisuus on ollut myös Realia Management Oy:llä suhteessa Realia Isännöinti Oy:öön. Vaikka TK oli valittu hallitukseen Pohjois-Savon Ammatti-Isännöitsijät ry:n ehdottamana, markkinaoikeus katsoo, että hän on liiton toimielimessä toimiessaan edustanut samalla myös Realia Management Oy:tä, jonka palveluksessa hän on ollut. Näin ollen asiassa ei ole Realian esittämällä perusteella estettä määrätä seuraamusmaksua Realia Group Oy:lle.

11.4 Seuraamusmaksun määräämiseen vaikuttavat seikat kaikkien rikkomukseen osallisten osalta

572. Seuraamusmaksun määrääminen perustuu edellä todetusti kokonaisarviointiin, ja sitä määrättäessä on otettava huomioon rikkomuksen laatu ja laajuus, moitittavuuden aste sekä rikkomuksen kesto-aika. Seuraamusmaksulla tulee olla riittävä erityis- ja yleisestävä vaikutus.

573. Viraston esittämät seuraamusmaksut vastaavat suuruudeltaan kilpailulain 13 §:ssä (948/2011) asetettua 10 prosentin enimmäismäärää laskettuna kunkin kilpailurikkomukseen osallistuneen elinkeinonharjoittajan liikevaihdosta vuodelta 2017 ja liiton osalta saman vuoden tuotoista.

574. Kun seuraamusmaksun tulee olla oikeassa suhteessa kilpailunvastaisen menettelyn laatuun ja sen moitittavuuteen nähden, seuraamusmaksun määräämisessä on ennen kaikkea kysymys tapauskohtaisten seikkojen perusteella tehtävästä kokonaisharkinnasta (KHO 2022:86, 491 kohta).

575. Asiassa on kysymys kilpailulain 5 §:n vastaisesta kiellöstä hintayhteistyöstä, joka on alkanut 9.5.2014 ja päättynyt 4.4.2017. Markkinaoikeus on katsonut jääneen näyttämättä, että kilpailunvastaiset menettelyt olisivat olleet intensiteetiltään ja lukumäärältään niin laajamittaisia kuin mitä virasto on esittänyt. Hinnoittelun yhdenmukaistamisen eli erillisveloitettavuuden osalta viraston seuraamusmaksuesitys on lisäksi menestynyt vain vähäisiltä osin. Seuraamusmaksuarvioinnin lähtökohdat markkinaoikeudessa poikkeavat näin ollen viraston seuraamusmaksuesityksen

mukaisen rikkomuksen lähtökohdista. Seuraamusmaksujen määrän arvioinnissa on otettava huomioon, että rikkomus on tullut näytetyksi merkittävästi suppeampana kuin mitä seuraamusmaksuesityksessä on esitetty.

576. Kilpailulain 5 §:n vastaisiksi katsotuissa menettelyissä on ollut kysymys sopimuksista, yhdenmukaistetuista menettelytavoista tai yhteenliittymän päätöksinä annetuista hintasuosituksista. Hintojen vahvistaminen on tarkoitukseen perustuva rikkomus. Rikkomus on ollut omiaan vaikuttamaan horisontaalisessa suhteessa keskenään tosiasiallisesti tai mahdollisesti kilpailevien yritysten väliseen kilpailukäyttäytymiseen. Vaikka virasto ei ole väittänyt, että kysymys olisi ollut niin sanotusta alastomasta kartellista ja että vastaajayhtiöt olisivat sopineet tarkoista euro- tai prosenttimääräisistä hinnankorotuksista, horisontaalisena hintayhteistyönä ja hintojen vahvistamisena pidettävää rikkomusta on silti pidettävä laatunsa puolesta vakavana, joskaan ei asian olosuhteet huomioon ottaen mainitun tyyppisissä rikkomuksissa kaikkein vakavimmasta päästä.

577. Isännöintipalveluita hankitaan pääasiallisesti paikallisesti. Liiton mukaan sen jäsenistöön kuului noin kaksi kolmasosaa Suomen isännöintipalveluita tarjoavista tahoista vuonna 2017. Rikkomuksen katsominen alueellista laajemmaksi ei perustu yksinomaan siihen, että liitto on isännöintialan valtakunnallinen toimialayhdistys. Tällä on kuitenkin merkitystä, kun otetaan huomioon se, että rikkomus on toteutunut pitkälti liiton tiedotteiden kautta. Edellä lausutun vuoksi ja kun otetaan lisäksi huomioon, että osalla vastaajayhtiöistä on toimipisteitä useilla paikkakunnilla, rikkomusta ei voida pitää pelkästään alueellisena, vaan valtakunnallisena ja taloudelliselta laajuudeltaan melko merkittävänä. Rikkomuksen osapuolina ovat olleet liitto ja sen hallituksessa edustettuna olleet vastaajayhtiöt, joista osa on alan suurimpia toimijoita. Rikkomus on liittynyt verrattain merkittävään taloudelliseen toimintaan isännöinnin asiakaskunnan koostuessa taloyhtiöistä.

578. Kysymys on ollut yhdestä yhtenäisestä tarkoitukseen perustuvasta rikkomuksesta. Markkinaoikeus katsoo, ettei menettelyä voida pitää vähäisenä eikä seuraamusmaksujen määräämistä kilpailun turvaamisen kannalta muutoinkaan perusteettomana, kun otetaan huomioon menettelyn vakavuus, ajallinen kesto ja laajuus. Seuraamusmaksujen määräämiselle on siten lähtökohtaisesti kilpailulain 12 §:n 1 momentissa säädetty peruste.

579. Menettelyiden taustalla on ollut muun ohella lisääntyneestä työmäärästä johtunut isännöinnin heikentynyt kannattavuus. Tavoitteena on kuitenkin ollut kilpailunvastainen vaikuttaminen hintakehitykseen. Liiton tiedotteet ja niitä edeltäneet toimet ovat ajoittuneet syksyyn tai loppuvuoteen eli vastaavaan ajankohtaan kuin vuosittaiset Isännöintipäivät ja alan hinnantarkistusmenettelyt. Rakentamisen ilmoitusvelvollisuuteen liittyvä tiedote on ajoittunut ajankohtaan, jolloin uutta velvollisuutta ei vielä nimenomaisesti sisältynyt isännöintitehtäväluetteloon. Liiton tiedotteiden ja toiminnan avulla on ollut mahdollisuus vaikuttaa hintojen muotoutumiseen isännöintialalla.

580. Menettelyiden tavoite ja liiton tiedotteiden toistuvuus toimialatapahtuman ja hinnantarkistusmenettelyiden aikaan osoittaa tiettyä suunnitelmallisuutta ja

siten rikkomuksen moitittavuutta, vaikka markkinaoikeus ei olekaan katsonut, että kilpailunvastaaiset toimet olisivat olleet niin laajamittaisia kuin mitä virasto on esittänyt.

581. Edellä todetusti rikkomuksesta aiheutuneen vahingon määrän tai siihen osallistuneille aiheutuneen taloudellisen hyödyn selvittäminen ei ole edellytyksenä seuraamusmaksun määräämiselle, mutta nämä seikat voivat vaikuttaa määrättävän seuraamusmaksun suuruuteen. Virasto ei ole esittänyt konkreettista selvitystä rikkomuksen vaikutuksista. Markkinaoikeus on katsonut, että vastaajayhtiöiden markkinakäyttäytyminen on ollut ainakin joiltakin osin seurausta yhdenmukaistamisesta. Asiassa ei ole arvioitavissa, etteivätkö vastaaja- ja muut isännöintiyhtiöt olisi hyötäneet rikkomuksesta edes vähäisessä määrin. Tarkoitukseen perustuvassa hintojen vahvistamista koskevassa rikkomuksessa konkreettista vaikutusta ei toisaalta voida pitää ratkaisevana perusteena seuraamusmaksun määrää arvioitaessa. Erityisesti rikkomuksen suunnitelmallisuuteen liittyvillä seikoilla voi olla suurempi merkitys kuin sen vaikutuksiin liittyvillä seikoilla, varsinkin, kun kyse on sellaisenaan vakavasta rikkomuksesta (tuomio 4.9.2014, YKK ym. v. komissio, C-408/12 P, EU:C:2014:2153, 26 kohta). Hintojen vahvistamista koskevien sopimusten on katsottu olevan erityisen vakavia kilpailunrajoituksia (em. FSL ym. v. komissio, C-469/15 P, 106 ja 107 kohta).

582. Vaikka vastaajat eivät olisi saaneet rikkomuksesta hyötyä, tätä seikkaa ei ole tarpeen ottaa huomioon seuraamusmaksun määrää arvioitaessa, eikä taloudellisen edun puuttumista voida pitää lieventävänä olosuhteena (tuomio 25.6.2010, Imperial Chemical Industries v. komissio, T-66/01, EU:T:2010:255, 443 kohta).

583. Salaamista voidaan pitää raskauttavana olosuhteena kilpailusääntöjen rikkomisen vakavuutta arvioitaessa. Tämän perusteella ei kuitenkaan voida päätellä, että salaamisen puuttuminen on lieventävä olosuhde (em. Imperial Chemical Industries v. komissio, T-66/01, 446 ja 447 kohta). Vaikka Realian esittämän tavoin edellä rikkomukseksi katsottua menettelyä ei ole aktiivisesti pyritty salaamaan, tällä seikalla ei siten ole merkitystä rikkomuksen moitittavuutta arvioitaessa.

584. Rikkomuksen kesto on ollut vajaa kolme vuotta. Kesto ei ole ollut erityisen pitkä, joskaan ei aivan lyhytkään. Näytetyiksi tulleiden kilpailunvastaisten toimien laajuus, lukumäärä ja intensiteetti on kuitenkin ollut huomattavasti vähäisempää kuin mitä virasto on esittänyt.

585. Vastaajien voi arvioida olleen tietoisia menettelyjen mahdollisesta lainvastaisuudesta. Tätä tukee se, että liiton hallituksen sisäisessä viestiryhmässä yksi hallituksen jäsen oli kesällä 2015 viitannut uutiseen, jossa oli kerrottu Suomen Leipuriliitto ry:tä koskevasta viraston seuraamusmaksuesityksestä ja jossa viestin mukaan syynä esitykselle oli alan huonon kannattavuuden ja hintojen nostopaineen käsittely edellä tarkoitettun liiton lehtijutussa (KKV todiste 49). Lisäksi liiton TH on jakanut 15.3.2017 liiton sisäisesti linkin artikkeliin, joka on käsitellyt esitystä toimialayhdistysten seuraamusmaksujen korotuksista, ja muun ohella tiedustellut liiton lakiasiantuntijalta, olisiko vielä pelivaraa paremmin suositella hinnankorotuksia

(KKV todiste 78). Vähintäänkin liitolla on katsottava olleen subjektiivinen pyrkimys kilpailun rajoittamiseen.

586. Rikkomuksen uusimista voidaan pitää seuraamusmaksua korottavana tekijänä. Markkinaoikeus katsoo, että aikaisempaa osallistumattomuutta rikkomukseen, ei sen sijaan voi pitää seuraamusmaksua alentavana tekijänä.

11.5 Yksittäisiä rikkomuksen osapuolia koskeva arviointi

11.5.1 Suomen Isännöintiliitto ry

587. Virasto on esittänyt kilpailulaissa asetettu 10 prosentin enimmäismäärä huomioon ottaen liitolle määrättäväksi 73.106 euron seuraamusmaksun.

588. Rikkomus on tapahtunut lähes yksinomaan liiton toiminnan yhteydessä. Liiton TH on lähes poikkeuksetta ollut mukana näytetyiksi tulleissa kilpailunvastaisissa liiton tapaamisissa ja viestinnässä. Liiton menettelyn moitittavuutta lisää se, että TH on ollut aktiivinen hinnoitteluun liittyvän keskustelun käynnistämisessä sekä kilpailunvastaisten aloitteiden ja toimien valmistelussa ja täytäntöönpanossa. Liiton osallisuuden luonnetta kuvastaa se, että TH on toiminut useasti kilpailunvastaisten toimien alullepanijana tai ideoijana.

589. Edellä lausuttuun nähden ja ottaen huomioon, että rikkomus on tapahtunut pitkälti liiton tiedotteiden kautta, liitto on ollut tietoinen rikkomukseen osallistuneiden vastaajayhtiöiden kilpailunvastaisesta menettelystä. Liitto on pitänyt hinnoitteluaihepiiriä aktiivisesti esillä ja paikoin ylittänyt sen, mikä isännöintialan yleistä edunvalvontaa koskevien tehtävien toteuttamiseksi on ollut hyväksyttävää. Hinnoitteluun liittyvä tiedottaminen on ollut säännönmukaista ja tiedottamisen ajoitus huomioon ottaen myös suunnitelmallista, joskaan ei erityisen tiheää. Tiedotteilla on pyritty vaikuttamaan hinnoitteluun laajemmaltikin. Liitto on edistänyt yhteistä päämäärää hinnoitteluun vaikuttamisesta myös itsenäisesti ja erillään jäsentensä toiminnasta antamalla hintasuosituksia. Liitto on osallistunut rikkomukseen koko sen keston ajan. Liitolla on ollut keskeinen rooli rikkomuksessa.

590. Liiton on katsottava olleen tietoinen, että kysymys on ollut vakavasta rikkomuksesta (KKV:n todisteet 49 ja 78), ja liiton subjektiivinen tarkoitus on ollut isännöintialan yritysten kannattavuuden parantaminen vaikuttamalla kilpailunvastaisesti hinnoitteluun.

591. Liiton virastoa avustavat toimenpiteet viraston suorittamien kilpailulain 35 §:n (662/2012) mukaisten tarkastusten jälkeen eivät ole peruste alentaa vastaajille määrättäviä seuraamusmaksuja. Tällainen peruste ei ole sekään, ettei rikkomuksesta ole aiheutunut haittaa asiakkaille tai kuluttajille.

592. Asiassa ei ole kilpailulain 12 §:ssä tarkoitettua perustetta olla määräämättä seuraamusmaksua.

593. Kun otetaan huomioon edellä rikkomuksen laadusta ja laajuudesta, moitittavuuden asteesta, kestoajasta ja liiton osallisuudesta lausuttu, markkinaoikeus katsoo, että liitolle on määrättävä viraston seuraamusmaksuesityksen mukaisesta poiketen 65.000 euron seuraamusmaksu. Määrällä voidaan katsoa olevan kuvatuissa olosuhteissa riittävä erityis- ja yleisestävä vaikutus.

11.5.2 Colliers Finland Group Oy ja Retta Services Oy

594. Retta Services Oy:lle (aiemmin Realia Services Oy ja Realia Isännöinti Oy) ja Colliers Finland Group Oy:lle (aiemmin Colliers International Finland Group Oy ja Ovenia Group Oy) on esitetty kilpailulaissa asetettu 10 prosentin enimmäismäärä huomioon ottaen 4.500.387 euron seuraamusmaksua, josta ne seuraamusmaksuesityksen mukaan vastaavat yhteisvastuullisesti 1.391.900 eurosta, ja tämän ylittävistä osasta eli 3.108.487 eurosta vastaa yksin Colliers Finland Group Oy.

595. Ovenia Group -konsernin vuoden 2017 kokonaisliikevaihto on ollut 45.003.879 euroa ja isännöintipalveluiden liikevaihto 9.637.210 euroa. Arenna Oy:n (aiemmin Colliers Isännöinti Finland Oy ja Ovenia Isännöinti Oy) vuoden 2017 kokonaisliikevaihto on ollut 13.919.808 euroa.

596. Ovenian MT on osallistunut liiton hallituksen kokoukseen 17.12.2015. Lisäksi MT on saanut kommentoitavaksi liiton 9.12.2014 tiedotteen luonnoksen ja vastaanottanut liiton 23.9.2016 viestin. MT on hyväksynyt nimenomaisesti tai hiljaisesti kilpailunvastaisia aloitteita. MT on ollut mukana yhdessä liiton tapaamisen ulkopuolisessa eräiden vastaajayhtiöiden välisessä yhteydenpidossa. Ovenialla on ollut kahdenvälistä yhteydenpitoa liiton kanssa. Ovenian on katsottava hyödyntäneen ainakin yhtä liiton tiedotetta liiketoiminnassaan. Ovenia on edellä todetusti vastuussa myös liiton itsenäisesti antamista hintasuosituksista yhtä poikkeusta lukuun ottamatta.

597. MT on liiton hallituksen jäsenenä osoittanut edellä todetulla tavalla jossain määrin aktiivisuutta rikkomuksen suunnittelussa, toteuttamisessa tai täytäntöönpanossa. Ovenian rooli rikkomuksessa ei ole yhtiön esittämin tavoin kaikilta osin ollut vähäinen ja passiivinen.

598. Ovenia on osallistunut rikkomukseen 28.11.2014 alkaen sen keston loppuun 4.4.2017 saakka. Koska Ovenian osallisuus on alkanut noin puoli vuotta myöhemmin kuin eräillä muilla vastaajilla, Oveniaa ei voida pitää samassa määrin osallisena rikkomukseen.

599. Ovenian osallisuuden alkamisajankohta huomioon ottaen yhtiö ei ole osallistunut rakentamisen ilmoitusvelvollisuuteen liittyviin kilpailunvastaisiin menettelyihin. Lisäksi muilta osin Oveniaa koskevan osallisuuden asteen ja seuraamusmaksun määrän arvioinnissa voidaan antaa jossain määrin merkitystä sille, ettei yhtiöllä ole ollut edustajaa liiton hallituksen kokouksessa Roomassa 9.5.2014 eikä sitä edeltäneessä työseminaarissa.

600. Ovenian osallisuuden merkitystä rikkomukseen kuvastaa sen isännöintipalveluista kertynyt liikevaihto. Ovenian osalta seuraamusmaksun määrään vaikuttaa se, että Ovenia Group -konsernin kokonaisliikevaihdosta erittäin merkittävä osuus on kertynyt muusta kuin isännöintipalveluista. Konsernin suuri kokonaisliikevaihto osoittaa kuitenkin sen kokoa ja taloudellista valtaa.

601. Korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätöksestä ilmenee, että yrityksen epäedullisen tai tappiollisen taloudellisen tilanteen toteaminen ei yksinään riitä perusteeksi seuraamusmaksun määrän alentamiselle (KHO 2022:86, kohta 514). Ovenian tappiollisuudesta vuosilta 2015–2017 esitetty ei siten ole peruste alentaa seuraamusmaksun määrää.

602. Edellä jaksossa 2.2 todetulla tavalla Colliers Finland Group Oy ja Ovenia ovat kuuluneet rikkomusjakson samaan taloudelliseen kokonaisuuteen. Ne ovat edellä emoyhtiön vastuusta tytäryhtiön rikkomuksesta lausuttu huomioon ottaen yhdessä vastuussa Ovenian rikkomuksesta. Edelleen jaksosta 2.2 ilmenevä Oveniaan liittyvä myöhempi yritysjärjestely ja yhtiön sulautuminen sekä edellä seuraannosta lausuttu huomioon ottaen vastuu Ovenian rikkomuksesta on siirtynyt Realia Services Oy:lle (nykyisin Retta Services Oy). Colliers Finland Group Oy ja Retta Services Oy ovat siten yhdessä vastuussa Ovenian osallistumisesta rikkomukseen.

603. Asiassa ei ole kilpailulain 12 §:ssä tarkoitettua perustetta olla määräämättä seuraamusmaksua.

604. Kun otetaan huomioon edellä rikkomuksen laadusta ja laajuudesta, moitittavuuden asteesta, kestoajasta ja Ovenian osallisuudesta lausuttu, markkinaoikeus katsoo, että Colliers Finland Group Oy:lle ja Retta Services Oy:lle on määrättävä viraston seuraamusmaksuesityksen mukaisesta poiketen 650.000 euron seuraamusmaksu, josta ne vastaavat yhteisvastuullisesti. Määrällä voidaan katsoa olevan kuvatuissa olosuhteissa riittävä erityis- ja yleisestävä vaikutus.

11.5.3 IISOY

605. IISOY:lle on esitetty kilpailulaissa asetettu 10 prosentin enimmäismäärä huomioon ottaen 220.371 euron seuraamusmaksua. IISOY:n vuoden 2017 kokonaisliikevaihto on ollut 2.203.718,14 euroa ja liikesalaisuudeksi ilmoitettu isännöintipalveluiden liikevaihdon suuruus tätä merkittävästi alhaisempi.

606. IS on osallistunut liiton tapaamiseen 12.6.2014 ja liiton hallituksen kokoukseen 17.12.2015. Lisäksi IS on vastaanottanut liiton 23.9.2016 viestin ja saanut kommentoitavaksi 14.12.2016 tiedotteen luonnoksen. IS on hyväksynyt nimenomaisesti tai hiljaisesti kilpailunvastaisia aloitteita. IS on ollut mukana kahdessa liiton tapaamisten ulkopuolisessa eräiden vastaajayhtiöiden välisessä yhteydenpidossa, joista toiseen on liittynyt tietojenvaihtoa. IISOY:lla on ollut kahdenvälistä yhteydenpitoa liiton kanssa. IISOY on edellä todetusti vastuussa myös liiton itsenäisesti antamista hintasuosituksista yhtä poikkeusta lukuun ottamatta.

607. IS on liiton hallituksen jäsenenä osoittanut edellä todetulla tavalla jossain määrin aktiivisuutta rikkomuksen suunnittelussa, toteuttamisessa tai täytäntöönpanossa. IISOY on osallistunut rikkomukseen 12.6.2014 alkaen sen keston loppuun saakka 4.4.2017.

608. IISOY:lle määrättävän seuraamusmaksun suuruudessa tulee ottaa huomioon muita vastaajayhtiöitä pienempi koko ja toiminnan paikallisuus. Yhtiöllä ei voida arvioida olevan todellista mahdollisuutta vaikuttaa olennaisesti isännöintipalveluiden markkinoiden toimivuuteen ja muiden yhtiöiden asemaan. Lisäksi tulee ottaa huomioon, ettei IISOY:n ole katsottu osallistuneen liiton 9.12.2014 tiedotteeseen liittyvään kilpailunvastaiseen menettelyyn.

609. IISOY:n osallisuuden merkitystä rikkomukseen kuvastaa sen isännöintipalveluista kertynyt liikevaihto. Määrättävän seuraamusmaksun määrään vaikuttaa myös se, että yhtiön kokonaisliikevaihdosta merkittävä osuus on kertynyt muusta kuin isännöintipalveluista.

610. Asiassa ei ole kilpailulain 12 §:ssä tarkoitettua perustetta olla määräämättä seuraamusmaksua.

611. Kun otetaan huomioon edellä rikkomuksen laadusta ja laajuudesta, moitittavuuden asteesta, kestoajasta ja IISOY:n osallisuudesta sekä toiminnan laajuudesta lausuttu, markkinaoikeus katsoo, että IISOY:lle on määrättävä viraston seuraamusmaksuesityksen mukaisesta poiketen 50.000 euron seuraamusmaksu. Määrällä voidaan katsoa olevan kuvatuissa olosuhteissa riittävä erityis- ja yleisestävä vaikutus.

11.5.4 OP Koti Kainuu Oy

612. OPKK Kainuulle on esitetty kilpailulaissa asetettu 10 prosentin enimmäismäärä huomioon ottaen 302.075 euron seuraamusmaksua. OPKK Kainuun vuoden 2017 kokonaisliikevaihto on ollut 3.020.754 euroa ja liikesalaisuudeksi ilmoitettu isännöintipalveluiden liikevaihdon suuruus tätä merkittävästi alhaisempi.

613. OH on osallistunut liiton hallituksen kokoukseen 17.12.2015. OH on saanut kommentoitavaksi liiton 9.12.2014 ja 14.12.2016 tiedotteiden luonnokset sekä vastaanottanut liiton 23.9.2016 viestin. OH on hyväksynyt nimenomaisesti tai hiljaisesti kilpailunvastaisia aloitteita. OH on ollut mukana kahdessa liiton tapaamisten ulkopuolisessa eräiden vastaajayhtiöiden välisessä yhteydenpidossa, joista toiseen on liittynyt tietojenvaihtoa. OPKK Kainuulla ei ole ollut kahdenvälistä yhteydenpitoa liiton kanssa. OPKK Kainuun on katsottava hyödyntäneen ainakin yhtä tiedotetta liiketoiminnassaan. OPKK Kainuu on edellä todetusti vastuussa myös liiton itsenäisesti antamista hintasuosituksista yhtä poikkeusta lukuun ottamatta.

614. OH on liiton hallituksen jäsenenä osoittanut edellä todetulla tavalla jossain määrin aktiivisuutta rikkomuksen suunnittelussa, toteuttamisessa tai

täytäntöönpanossa. OPKK Kainuun rooli rikkomuksessa ei ole yhtiön esittämin tavoin ollut kaikilta osin ollut vähäinen ja passiivinen.

615. OPKK Kainuu on osallistunut rikkomukseen 28.11.2014 alkaen sen keston loppuun saakka 4.4.2017. Koska OPKK Kainuun osallisuus rikkomukseen on alkanut noin puoli vuotta myöhemmin kuin eräillä muilla vastaajilla, yhtiötä ei voida pitää samassa määrin osallisena rikkomukseen.

616. OPKK Kainuun osallisuuden alkamisajankohta huomioon ottaen yhtiö ei ole osallistunut rakentamisen ilmoitusvelvollisuuteen liittyviin kilpailunvastaisiin menettelyihin. Lisäksi muilta osin OPKK Kainuuta koskevan osallisuuden asteen ja seuraamusmaksun määrän arvioinnissa voidaan antaa jossain määrin merkitystä sille, ettei yhtiöllä ole ollut edustajaa liiton hallituksen kokouksessa Roomassa 9.5.2014 eikä sitä edeltäneessä työseminaarissa.

617. OPKK Kainuulle määrättävän seuraamusmaksun suuruudessa tulee ottaa huomioon myös muita vastaajayhtiöitä pienempi koko ja toiminnan paikallisuus. Yhtiöllä ei voida arvioida olevan todellista mahdollisuutta vaikuttaa olennaisesti isännöintipalveluiden markkinoiden toimivuuteen ja muiden yhtiöiden asemaan.

618. OPKK Kainuun osallisuuden merkitystä rikkomukseen kuvastaa sen isännöintipalveluista kertynyt liikevaihto. Määrättävän seuraamusmaksun määrään vaikuttaa myös se, että yhtiön kokonaisliikevaihdosta merkittävä osuus on kertynyt muusta kuin isännöintipalveluista.

619. Asiassa ei ole kilpailulain 12 §:ssä tarkoitettua perustetta olla määräämättä seuraamusmaksua.

620. Kun otetaan huomioon edellä rikkomuksen laadusta ja laajuudesta, moitittavuuden asteesta, kestoajasta ja OPKK Kainuun osallisuudesta sekä toiminnan laajuudesta lausuttu, markkinaoikeus katsoo, että OPKK Kainuulle on määrättävä viraston seuraamusmaksuesityksen mukaisesta poiketen 65.000 euron seuraamusmaksu. Määrällä voidaan katsoa olevan kuvatuissa olosuhteissa riittävä erityis- ja yleisestävä vaikutus.

11.5.5 Oulun Kiinteistötieto Oy ja Suomen Kiinteistöhallinta Oy

621. Oulun Kiinteistötieto Oy:lle ja Suomen Kiinteistöhallinta Oy:lle on esitetty kilpailulaissa asetettu 10 prosentin enimmäismäärä huomioon ottaen 1.693.950 euron seuraamusmaksua, josta ne seuraamusmaksuesityksen mukaan vastaavat yhteisvastuullisesti 82.632 eurosta, ja tämän ylittävästä osasta eli 1.611.318 eurosta vastaa yksin Oulun Kiinteistötieto Oy.

622. Kiinteistötahkola-konsernin vuoden 2017 kokonaisliikevaihto on ollut 16.939.508 euroa ja isännöintipalveluiden liikevaihto 14.067.857 euroa.

623. Kiinteistötahkolan ST on osallistunut liiton hallituksen kokouksiin 9.5.2014 ja 17.12.2015. ST on kommentoinut liiton 9.12.2014 tiedotteen luonnosta sekä vastaanottanut liiton viestin 23.9.2016 ja saanut

kommentoitavaksi liiton 14.12.2016 tiedotteen luonnoksen. ST on hyväksynyt nimenomaisesti tai hiljaisesti kilpailunvastaisia aloitteita. Kiinteistötahkolalla on ollut liiton tapaamisten ulkopuolella yksi kahdenkeskinen yhteydenpito toisen vastaajayhtiön kanssa, mutta ei kahdenvälistä yhteydenpitoa liiton kanssa. Kiinteistötahkola on edellä todetusti vastuussa myös liiton itsenäisesti antamista hintasuosituksista yhtä poikkeusta lukuun ottamatta.

624. ST on liiton hallituksen jäsenenä osoittanut edellä todetulla tavalla jossain määrin aktiivisuutta rikkomuksen suunnittelussa, toteuttamisessa tai täytäntöönpanossa. Kiinteistötahkolan rooli rikkomuksessa ei ole yhtiön esittämien tavoin ollut kaikilta osin olematon. Kiinteistötahkola on osallistunut rikkomukseen koko sen keston ajan. Oulun Kiinteistötieto Oy on vastuussa rikkomuksesta koko sen kestoajalta 9.5.2014–4.4.2017. Suomen Kiinteistöhallinta Oy on sen kanssa vastuussa rikkomuksesta 24.3.2017–4.4.2017.

625. Kiinteistötahkolan osallisuuden merkitystä rikkomukseen kuvastaa sen isännöintipalveluista kertynyt liikevaihto.

626. Asiassa ei ole kilpailulain 12 §:ssä tarkoitettua perustetta olla määräämättä seuraamusmaksua.

627. Kun otetaan huomioon edellä rikkomuksen laadusta ja laajuudesta, moitittavuuden asteesta, kestoajasta ja Kiinteistötahkolan osallisuudesta lausuttu, markkinaoikeus katsoo, että Oulun Kiinteistötieto Oy:lle ja Suomen Kiinteistöhallinta Oy:lle on määrättävä viraston seuraamusmaksuesityksen mukaisesta poiketen 600.000 euron seuraamusmaksu, josta ne vastaavat yhteisvastuullisesti 7.000 eurosta ja tämän ylittävästä osasta eli 593.000 eurosta vastaa yksin Oulun Kiinteistötieto Oy. Määrällä voidaan katsoa olevan kuvatuissa olosuhteissa riittävä erityis- ja yleisestävä vaikutus.

11.5.6 Retta Services Oy, Retta Group Oy ja Retta Holding Oy

628. Realia Services Oy:lle, Realia Group Oy:lle ja Realia Holding Oy:lle (nykyisin Retta Services Oy, Retta Group Oy ja Retta Holding Oy) on esitetty kilpailulaissa asetettu 10 prosentin enimmäismäärä huomioon ottaen 13.887.627 euron seuraamusmaksua, josta ne vastaavat seuraamusmaksuesityksen mukaan yhteisvastuullisesti 4.910.872 eurosta, ja tämän ylittävästä osasta eli 8.976.755 eurosta vastaavat yhteisvastuullisesti Realia Services Oy ja Realia Group Oy.

629. Realia Group -konsernin vuoden 2017 kokonaisliikevaihto on ollut 138.876.276 euroa ja isännöintipalveluiden liikevaihto 37.161.522 euroa.

630. Realian TK ja JM ovat osallistuneet liiton hallituksen kokouksiin 9.5.2014 ja 17.12.2015. Lisäksi Realian muu edustaja on kommentoinut liiton 19.6.2014 ja 9.12.2014 tiedotteiden luonnoksia ja JM on vastaanottanut liiton 23.9.2016 viestin. Realian edustajat ovat hyväksyneet nimenomaisesti tai hiljaisesti kilpailunvastaisia aloitteita. JM on ollut mukana myös kolmessa liiton tapaamisten ulkopuolisessa eräiden vastaajayhtiöiden välisessä

yhteydenpidossa, joista kahteen on liittynyt tietojenvaihtoa. Realialla on ollut kahdenvälistä yhteydenpitoa liiton kanssa. Realia on edellä todetusti vastuussa myös liiton itsenäisesti antamista hintasuosituksista yhtä poikkeusta lukuun ottamatta.

631. JM on liiton hallituksen jäsenenä osoittanut edellä todetulla tavalla jossain määrin aktiivisuutta rikkomuksen suunnittelussa, toteuttamisessa tai täytäntöönpanossa. TK:n rooliakaan ei voida pitää aivan passiivisena, kun otetaan huomioon osallistuminen kahteen liiton tapaamiseen. Lisäksi eräät muutkin Realian edustajat ovat aktiivisesti osallistuneet liiton eräiden tiedotteiden laatimiseen niitä kommentoimalla. Realian roolin rikkomuksessa voidaan arvioida olleen muita vastaajayhtiöitä hieman merkittävämpi. Realia on osallistunut rikkomukseen koko sen keston ajan.

632. Realian mukaan seuraamusmaksun määrässä tulisi ottaa huomioon se, että vaikka virasto on julkisuudessa todennut, ettei se ole selvittänyt nyt esillä olevan asian vaikutuksia, se on esittänyt yksilöimättömän väitteen 10–30 prosentin hinnannoususta, mikä menettely rikkoo hallintolain 6 §:ää. Markkinaoikeus katsoo, ettei edellä esitetty ole peruste seuraamusmaksun alentamiselle.

633. Realian osallisuuden merkitystä rikkomukseen kuvastaa sen isännöintipalveluista kertynyt liikevaihto. Realian osalta seuraamusmaksun määrään vaikuttaa se, että Realia Group -konsernin kokonaisliikevaihdosta erittäin merkittävä osuus kertyy muusta kuin isännöintipalveluista. Konsernin suuri kokonaisliikevaihto osoittaa kuitenkin sen kokoa ja taloudellista valtaa.

634. Realiaan liittyvät yritysjärjestelyt on selostettu edellä jaksossa 2.2. Yrityskauppojen ja sulautumisten myötä sekä edellä seuraannosta lausuttu huomioon ottaen vastuu vanhan Realia Holding Oy:n ja APMB Finland Oy:n sekä niiden tytäryhtiöiden rikkomuksesta on siirtynyt Retta Group Oy:lle (aiemmin Realia Group Oy) ja vastuu Realia Management Oy:n rikkomuksesta on siirtynyt Retta Services Oy:lle (aiemmin Realia Services Oy). Myös Realia Holding Oy on lakannut olemasta erillinen oikeushenkilö sulautumisen myötä. Tältä osin vastuu rikkomuksesta on siirtynyt Retta Holding Oy:lle (aiemmin Realia Holding Oy ja APMH Finland Oy).

635. Edellä emoyhtiön vastuusta tytäryhtiön rikkomuksesta lausuttu huomioon ottaen vanha Realia Holding Oy, Realia Group Oy, Realia Management Oy ja Realia Services Oy kuuluivat 30.6.2016 saakka samaan taloudelliseen kokonaisuuteen, jossa ensiksi mainittu emoyhtiö käytti tosiasiallisesti ratkaisevaa vaikutusvaltaa suoraan tai välillisesti muiden edellä mainittujen yhtiöiden toimintaan. Edellä mainitusta ajankohdasta lähtien konsernin emoyhtiönä toimi Realia Holding Oy. Realia Holding Oy, APMB Finland Oy, vanha Realia Holding Oy, Realia Group Oy, Realia Management Oy ja Realia Services Oy kuuluivat siitä lähtien samaan taloudelliseen kokonaisuuteen, jossa ensiksi mainittu emoyhtiö käytti tosiasiallisesti ratkaisevaa vaikutusvaltaa suoraan tai välillisesti muiden edellä mainittujen yhtiöiden toimintaan.

636. Retta Services Oy, Retta Group Oy ja Retta Holding Oy kuuluvat samaan taloudelliseen kokonaisuuteen ja ovat yhdessä vastuussa Realia Services Oy:n toteuttamasta rikkomuksesta. Retta Holding Oy on kuitenkin vastuussa

rikkomuksesta vasta siitä lähtien, kun Realia Holding Oy hankki omistukseensa vanhan Realia Holding Oy:n tytäryhtiöineen eli 30.6.2016 lähtien (em. Cascades, C-279/98 P, kohta 77). Retta Services Oy ja Retta Group Oy ovat siten yhdessä vastuussa rikkomuksesta koko sen kestoajalta 9.5.2014–4.4.2017. Retta Holding Oy on niiden kanssa vastuussa rikkomuksesta 30.6.2016–4.4.2017.

637. Asiassa ei ole kilpailulain 12 §:ssä tarkoitettua perustetta olla määräämättä seuraamusmaksua.

638. Kun otetaan huomioon edellä rikkomuksen laadusta ja laajuudesta, moitittavuuden asteesta, kestoajasta ja Realian osallisuudesta lausuttu, markkinaoikeus katsoo, että Retta Services Oy:lle, Retta Group Oy:lle ja Retta Holding Oy:lle on määrättävä viraston seuraamusmaksuesityksen mukaisesta poiketen 3.000.000 euron seuraamusmaksu, josta ne vastaavat yhteisvastuullisesti 800.000 eurosta ja tämän ylittävästä osasta eli 2.200.000 eurosta vastaavat yhteisvastuullisesti Retta Services Oy ja Retta Group Oy. Määrällä voidaan katsoa olevan kuvatuissa olosuhteissa riittävä erityis- ja yleisestävä vaikutus.

11.5.7 REIM Hämeenlinna Oy ja REIM Group Oy Ltd

639. REIM Hämeenlinna Oy:lle ja REIM Group Oy Ltd:lle on yhteisvastuullisesti esitetty kilpailulaissa asetettu 10 prosentin enimmäismäärä huomioon ottaen 1.300.285 euron seuraamusmaksua.

640. REIM Group -konsernin vuoden 2017 kokonaisliikevaihto on ollut 13.002.857,68 euroa ja isännöintipalveluiden liikevaihto 12.016.569,86 euroa.

641. REIM Hämeenlinna Oy:n MH on osallistunut liiton hallituksen kokouksiin 9.5.2014 ja 17.12.2015 ja REIM Group Oy Ltd:n SH tapaamiseen 12.6.2014. Toinen REIMin edustajista tai molemmat heistä ovat saaneet kommentoitavaksi liiton 19.6.2014, 9.12.2014 ja 14.12.2016 tiedotteiden luonnokset. SH on vastaanottanut liiton viestin 23.9.2016. REIMin edustajat ovat hyväksyneet hiljaisesti tai nimenomaisesti kilpailunvastaisia aloitteita. REIMin on osoitettu hyödyntäneen tiedotteita liiketoiminnassaan. REIM ei ole osallistunut liiton tapaamisten ulkopuoliseen eräiden vastaajayhtiöiden väliseen yhteydenpitoon. REIM on edellä todetusti vastuussa myös liiton itsenäisesti antamista hintasuosituksista yhtä poikkeusta lukuun ottamatta.

642. MH ja SH ovat liiton hallituksen jäseninä tai varajäseninä osoittaneet edellä todetulla tavalla jossain määrin aktiivisuutta rikkomuksen suunnittelussa, toteuttamisessa tai täytäntöönpanossa. REIM on osallistunut rikkomukseen koko sen keston ajan 9.5.2014–4.4.2017.

643. Edellä todetusti riippumatta siitä, onko virasto seuraamusmaksuesitystä kohdentaessaan kohdellut perusteettoman edullisesti sellaisia yhtiöitä, jotka eivät ole seuraamusmaksuesityksen kohteena, REIMiä ei tämän perusteella ole vapautettava seuraamusmaksusta, eikä seuraamusmaksua ole myöskään tällä perusteella alennettava. Kun asiassa on esitetty riittävä näyttö myös REIM

Hämeenlinna Oy:n osallistumisesta rikkomukseen, ei asiassa ole tähänkään liittyvää perustetta olla määräämättä yhtiölle seuraamusmaksua. Asiassa ei ole myöskään kilpailulain 12 §:ssä tarkoitettua perustetta olla määräämättä seuraamusmaksua.

644. REIMin mukaan virasto ei ole esittämässään seuraamusmaksussa ottanut huomioon yhtiön muita vastaajia vähäisempää roolia rikkomuksessa. Seuraamusmaksuarvioinnin lähtökohdat markkinaoikeudessa poikkeavat viraston seuraamusmaksuesityksen mukaisen rikkomuksen lähtökohdista. Siltä osin kuin rikkomus on tullut näytetyksi REIMin rooli ei ole ollut muita vastaajayhtiöitä vähäisempi, joskin jossain määrin merkitystä voidaan antaa sille, ettei REIMillä ole ollut tapaamisten ulkopuolista vastaajayhtiöiden välistä kilpailunvastaista yhteydenpitoa.

645. REIMin osallisuuden merkitystä rikkomukseen kuvastaa sen isännöintipalveluista kertynyt liikevaihto.

646. Edellä jaksossa 2.2 todetulla tavalla REIM Group Oy Ltd ja REIM Hämeenlinna Oy ovat kuuluneet samaan taloudelliseen kokonaisuuteen ja ovat yhdessä vastuussa toteuttamastaan rikkomuksesta.

647. Kun otetaan huomioon edellä rikkomuksen laadusta ja laajuudesta, moitittavuuden asteesta, kestoajasta ja REIMin osallisuudesta lausuttu, markkinaoikeus katsoo, että REIM Hämeenlinna Oy:lle ja REIM Group Oy Ltd:lle on määrättävä viraston seuraamusmaksuesityksen mukaisesta poiketen 500.000 euron seuraamusmaksu, josta ne vastaavat yhteisvastuullisesti. Määrällä voidaan katsoa olevan kuvatuissa olosuhteissa riittävä erityis- ja yleisestävä vaikutus.

12 Oikeudenkäyntikulut

648. Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 95 §:n 1 momentin mukaan oikeudenkäynnin osapuoli on velvollinen korvaamaan toisen osapuolen oikeudenkäyntikulut kokonaan tai osaksi, jos erityisesti asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen on kohtuutonta, että tämä joutuu itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan. Pykälän 2 momentin mukaan korvausvelvollisuuden kohtuullisuutta arvioitaessa voidaan lisäksi ottaa huomioon asian oikeudellinen epäselvyys, osapuolten toiminta ja asian merkitys asianosaiselle.

649. Markkinaoikeus on edellä katsonut, että liitto ja vastaajayhtiöt ovat menettelleet kilpailusääntöjen vastaisesti. Vaikka markkinaoikeus on katsonut, että kilpailurikkomuksen näytetyksi tullut laajuus on ollut merkittävästi suppeampi kuin mitä virasto on esittänyt, ja määrännyt seuraamusmaksut liitolle ja vastaajayhtiöille määrällisesti viraston esittämiä merkittävästi alhaisempina, markkinaoikeuden asiassa antama ratkaisu huomioon ottaen ei kuitenkaan ole oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 95 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla kohtuutonta, että liitto ja vastaajayhtiöt joutuvat itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan.

Lopputulokset

Markkinaoikeus määrää Suomen Isännöintiliitto ry:n maksamaan valtiolle seuraamusmaksuna 65.000 euroa.

Markkinaoikeus määrää Colliers Finland Group Oy:n ja Retta Services Oy:n maksamaan valtiolle seuraamusmaksuna 650.000 euroa, josta yhtiöt vastaavat yhteisvastuullisesti.

Markkinaoikeus määrää IISOY:n maksamaan valtiolle seuraamusmaksuna 50.000 euroa.

Markkinaoikeus määrää OP Koti Kainuu Oy:n maksamaan valtiolle seuraamusmaksuna 65.000 euroa.

Markkinaoikeus määrää Oulun Kiinteistötieto Oy:n ja Suomen Kiinteistöhallinta Oy:n maksamaan valtiolle seuraamusmaksuna 600.000 euroa, josta yhtiöt vastaavat yhteisvastuullisesti 7.000 eurosta, ja tämän ylittävistä osista eli 593.000 eurosta vastaa yksin Oulun Kiinteistötieto Oy.

Markkinaoikeus määrää Retta Services Oy:n, Retta Group Oy:n ja Retta Holding Oy:n maksamaan valtiolle seuraamusmaksuna 3.000.000 euroa, josta yhtiöt vastaavat yhteisvastuullisesti 800.000 eurosta, ja tämän ylittävistä osista eli 2.200.000 eurosta vastaavat yhteisvastuullisesti Retta Services Oy ja Retta Group Oy.

Markkinaoikeus määrää REIM Hämeenlinna Oy:n ja REIM Group Oy Ltd:n maksamaan valtiolle seuraamusmaksuna 500.000 euroa, josta yhtiöt vastaavat yhteisvastuullisesti.

Markkinaoikeus hylkää Suomen Isännöintiliitto ry:n, Colliers Finland Group Oy:n, IISOY:n, OP Koti Kainuu Oy:n, Oulun Kiinteistötieto Oy:n ja Suomen Kiinteistöhallinta Oy:n, Retta Services Oy:n, Retta Group Oy:n ja Retta Holding Oy:n sekä REIM Hämeenlinna Oy:n ja REIM Group Oy Ltd:n vaatimukset oikeudenkäyntikulujensa korvaamisesta.

Muutoksenhaku

Kilpailulain 44 §:n 2 momentin (948/2011) nojalla tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen valituslupaa pyytämättä siten kuin oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa säädetään. Markkinaoikeuden päätöstä on valituksesta huolimatta noudatettava, jollei korkein hallinto-oikeus toisin määrää.

Valitusosoitus on liitteenä.

Puheenjohtaja

Anne Ekblom-Wörlund

Asian ovat yksimielisesti ratkaisseet markkinaoikeustuomarit Anne Ekblom-Wörlund, Markus Mattila ja Hannamaria Nurminen sekä asiantuntijajäsen Antti Aine.

Tämä asiakirja on sähköisesti varmennettu tuomioistuimen asianhallintajärjestelmässä.

Jakelu

Kilpailu- ja kuluttajavirasto; maksutta
Suomen Isännöintiliitto ry; maksutta
Colliers Finland Group Oy; maksutta
Isännöinti Ilkka Saarinen Oy; maksutta
OP Koti Kainuu Oy; maksutta
Oulun Kiinteistötieto Oy ym.; maksutta
Retta Services Oy ym.; maksutta
REIM Hämeenlinna Oy ym.; maksutta

Ilmoitus

Oikeusrekisterikeskus (kilpailulaki 47 § 2 momentti (948/2011))