



26.10.2017

Ohje kilpailulainsäädännön noudattamisesta

1. Ohjeen tarkoitus

Tämän ohjeen tarkoituksena on varmistaa, että keskeiset kilpailulainsäädännön vaatimukset tunnetaan ja niitä noudatetaan kaikessa Isännöintiliiton toiminnassa. Jokaisen Isännöintiliitossa toimivan tehtävänä on omalta osaltaan valvoa, että toiminnassa noudatetaan voimassa olevaa kilpailulainsäädäntöä. Epäselvissä tapauksissa tulee ottaa yhteys Isännöintiliiton toimitusjohtajaan tai lakiasiantuntijaan.

Vastuu tämän ohjeen noudattamisesta on Isännöintiliiton henkilökunnalla ja toimielimillä. Isännöintiliiton toimielimiä ovat hallitus, työvaliokunta, vaalivaliokunta, hallituksen nimeämät työryhmät sekä muut verkostot. Tämä ohje koskee myös Isännöintiliiton Palvelu Oy:tä.

Isännöintiliitto suosittaa myös paikallisille isännöitsijäyhdistyksille ja jäsenyrityksille tämän ohjeen käyttöönottoa. Paikallisyhdistykset ovat suhteessa Isännöintiliittoon itsenäisiä yhdistyksiä, joiden toiminnasta Isännöintiliitto ei vastaa.

Isännöintiliiton sekä Isännöintiliiton Palvelu Oy:n henkilökunnan ja toimielinten jäsenten tulee allekirjoittaa tähän ohjeeseen liitetty sitoumus koskien kilpailulainsäädännön noudattamista.

Tätä ohjetta päivitetään EU:n ja kansallisen lainsäädännön ja viranomaisten antamien ohjeiden muuttuessa. Tämän ohjeen olemassaolo ei itsessään ole kilpailurikkomukseen syyllistyneen elinkeinonharjoittajan vastuuta vähentävä taikka lisäävä seikka.

2. Keskeisimmät noudatettavat ohjeet

- Jokaisen Isännöintiliiton jäsenyrityksen tulee itsenäisesti määrittää kaupallinen strategiansa, kuten asiakashintansa ja sopimusehtonsa.
- Isännöintiliiton toiminnan puitteissa ei tule keskustella yksittäisten jäsenyritysten kaupallista strategiaa koskevista ajankohtaisista ja luottamuksellisista tiedoista, kuten asiakashinnoista tai sopimusehdoista.
- Isännöintiliiton toiminnan puitteissa ei tule sopia/jakaa jäsenyritysten asiakkaita tai toiminta-alueita.
- Isännöintiliiton ja jäsenyritysten kokousten esityslistalle ei tule sisällyttää em. kiellettyjä aiheita. Kiellettyjen aiheiden esiintyessä kokouksen aikana tulee puheenvuoro välittömästi keskeyttää ja tieto keskeytyksestä kirjata kokousmuistioon tai pöytäkirjaan.
- Kilpailuviranomaisten tarkastustilanteessa tulee noudattaa tarkastusta varten laadittuja käytännön ohjeita.



3. Keskeisimmät noudatettavat säädökset

3.1. Kartellikielto

Kilpailulain (948/2011) 5 §:n mukaan 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, ovat kiellettyjä. Kiellettyjä ovat erityisesti sellaiset sopimukset, päätökset ja menettelytavat:

- 1) joilla suoraan tai välillisesti vahvistetaan osto- tai myyntihintoja taikka muita kauppaehtoja;
- 2) joilla rajoitetaan tai valvotaan tuotantoa, markkinoita, teknistä kehitystä taikka investointeja;
- 3) joilla jaetaan markkinoita tai hankintalähteitä;
- 4) joiden mukaan eri kauppakumppaneiden samankaltaisiin suorituksiin sovelletaan erilaisia ehtoja siten, että kauppakumppanit asetetaan epäedulliseen kilpailuasemaan; tai
- 5) joiden mukaan sopimuksen syntymisen edellytykseksi asetetaan se, että sopimuspuoli hyväksyy lisäsuoritukset, joilla niiden luonteen vuoksi tai kauppataidan mukaan ei ole yhteyttä sopimuksen kohteeseen.

HUOM. Myös toimialajärjestö on tulkittu elinkeinonharjoittajien yhteenliittymäksi. Kielletyt järjestelyt voivat syntyä toimialajärjestöjen aloitteesta tai piirissä. Jos esim. sopimus, päätös tai menettelytapa on tehty toimialajärjestön toiminnassa, myös toimialajärjestö katsotaan osalliseksi kiellettyyn toimintaan ja sille voidaan asettaa kilpailuoikeudellinen seuraamusmaksu ja lisäksi voi seurata vahingonkorvausvelvollisuus kilpailua rajoittavasta toiminnasta.

HUOM. Yritysten kielletty yhteistyö voi ilmetä joko yritysten välisinä nimenomaisina sopimuksina tai niihin rinnastettavana yhteisymmärryksenä. Terminä ”sopimus” on merkitykseltään laaja ja se sisältää (myös vasta luonnosasteella olevat tai kirjoittamattomat) sopimukset, kirjeet, fakit, sähköpostiviestit, puhelut, pikaviestit, suulliset epäviralliset sopimukset, herrasmiehsopimukset, ”hyväksyvät nyökkäykset” sekä muut yhteisymmärryksen eri muodot. Sopimukset kattavat samalla tuotantoportaalla toimivien yritysten väliset ns. horisontaaliset sopimukset sekä eri tuotantoportaalla toimivien yritysten väliset ns. vertikaaliset sopimukset.

HUOM. Myös tilanteessa, jossa yritys yksipuolisesti ilmaisee strategisia tietoja kilpailijalleen, joka hyväksyy niiden ilmaisemisen, voi olla kyse yhdenmukaistetusta menettelytavasta. Kun yritys saa strategisia tietoja kilpailijalta, sen oletetaan ottaneen tiedot vastaan ja sopeuttaneen markkinakäyttäytymistään niiden mukaisesti, jollei se ilmoita selvästi, ettei se halua vastaanottaa tällaisia tietoja.



3.2. Poikkeus kiellosta

Kaikki kilpailunrajoitukset eivät kuitenkaan aina ole lain vastaisia, koska järjestelyt voivat kuulua poikkeussäännöksen, ns. tehokkuuspuolustuksen piiriin.

Kilpailulain 6 §:n mukaan edellä mainittu kielto 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.

HUOM. Elinkeinonharjoittajien aina itsensä arvioitava, täyttyvätkö poikkeuksen edellytykset. Itsearvioinnin on oltava jatkuvaa. Tukea analyysiin on syytä hakea kilpailuasioihin perehtyneeltä asianajajalta.

3.3. Määräävän markkina-aseman väärinkäyttö

Kilpailulain 7 §:n mukaan yhden tai useamman elinkeinonharjoittajan tai elinkeinonharjoittajien yhteenliittymän määräävän markkina-aseman väärinkäyttö on kiellettyä. Väärinkäyttöä voi olla erityisesti:

- 1) kohtuuttomien osto- tai myyntihintojen taikka muiden kohtuuttomien kauppaehtojen suora tai välillinen määrääminen;
- 2) tuotannon, markkinoiden tai teknisen kehityksen rajoittaminen kuluttajien vahingoksi;
- 3) erilaisten ehtojen soveltaminen eri kauppakumppanien samankaltaisiin suorituksiin kauppakumppaneita epäedulliseen kilpailuasetelmaan asettavalla tavalla; tai
- 4) sen asettaminen sopimuksen syntymisen edellytykseksi, että sopimuspuoli hyväksyy lisäsuoritukset, joilla niiden luonteen vuoksi tai kauppatavan mukaan ei ole yhteyttä sopimuksen kohteeseen.

HUOM. Luettelo määräävän markkina-aseman väärinkäytön muodoista ei ole tyhjentävä. Yllä luetellut menettelytavat ovat vain esimerkkejä väärinkäytön eri muodoista. Tukea analyysiin voi hakea kilpailuasioihin perehtyneeltä asianajajalta.

HUOM. Määräävän markkina-aseman väärinkäyttöön voivat yritykset syyllistyä myös yhdessä, esim. liitto jäsenistönsä yhteistyön kautta voi harjoittaa määräävän markkina-aseman väärinkäyttöä, mikäli liiton jäsenistöllä on yhteenlaskettuna toimialallaan merkittävä markkina-asema.



4. Kielletyt keskustelunaiheet

Isännöinti-liiton toiminnan osalta on erityinen riski kilpailijoiden kiellettyyn horisontaaliseen yhteistyöhön. Kiellettyä on lähtökohtaisesti kaikki sellainen yhteistyö, jonka avulla kilpailevat yritykset voivat yhdenmukaistaa käyttäytymistään markkinoilla.

Lähtökohtana on, että kaikki luottamuksellisen tiedon vaihtaminen keskenään kilpailemaan tarkoitettujen yritysten välillä on kiellettyä. Luottamuksellista on mikä tahansa tieto, joka on ajankohtaista, jota ei ole saatavissa samalla tarkkuustasolla julkisista lähteistä ja jolla voi olla (ainakin potentiaalista) vaikutusta yritysten kilpailu- ja markkinakäyttäytymiseen. Tällaisten tietojen vaihtaminen yritysten välillä olisi omiaan poistamaan normaalin liiketoimintaan liittyvän epävarmuustekijän, joka koskee kilpailevien yritysten toiminnan muuttumista. Erityisen selvä esimerkki kielletystä keskustelunaiheesta on tuleva tuotteiden tai palveluiden hinnoittelu.

Sen sijaan historiallisten tietojen vaihtaminen ei todennäköisesti johda kilpailunvastaiseen lopputulokseen, sillä ne eivät todennäköisesti osoita kilpailijoiden tulevaa käyttäytymistä tai merkitse yhteisymmärrystä markkinoilla. Ei kuitenkaan ole olemassa ennalta määriteltyä rajaa, jonka jälkeen tiedot muuttuvat historiallisiksi eli tarpeeksi vanhoiksi, jotta niistä ei aiheudu riskiä kilpailulle. Asia on arvioitava tapauskohtaisesti. Tukea analyysiin voi hakea kilpailuasioihin perehtyneeltä asianajajalta.

Isännöinti-liiton puitteissa tapahtuvaa alan kannalta yleistä edunvalvontaa sekä yhteistyötä, joka johtaa yritysten tehostuneeseen toimintaan voidaan pitää sallittuna siinä määrin kuin tällaisella yhteistyöllä ei voida katsoa olevan vaikutusta yritysten tulevaan hinta- tai markkinakäyttäytymiseen.

Isännöinti-liiton puitteissa Isännöinti-liiton jäsenyrityksille on **sallittua** keskustella muun muassa:

- toimialasta yleisellä tasolla
- yhteisestä edunvalvonnasta
- koulutuksesta
- uudesta lainsäädännöstä
- muista yleisistä toimialan asioista

Isännöinti-liiton puitteissa Isännöinti-liiton jäsenyrityksille on **kiellettyä** keskustella muun muassa:

- hinnoista ja hinnankorotustarpeesta
- tiedoista, joista hintoja voi päätellä (esimerkiksi kustannusrakenne ja/tai tuottotavoite)
- asiakkaiden tai toiminta-alueiden jakamisesta
- asiakkaisiin sovellettavista sopimusehdoista
- muista jäsenyritysten luottamuksellista, tulevaa kaupallista strategiaa kuvaavista tiedoista¹, jotka pienentävät kilpailijoiden strategista epävarmuutta markkinoilla

HUOM. Jäsenyrityksille on sallittua julkaista hintansa nettisivuillaan, sekä vastaanottaa asiakkaalta tietoa toisen isännöinti-yrityksen hinnoista esim. isännöintipalveluntarjoajan vaihdostilanteessa. Isännöinti-yritys ei kuitenkaan saa tiedustella kilpailijan hintoja asiakkailta.

¹ Strategiset tiedot voivat koskea hintoja (esim. todelliset hinnat, hinnanalennukset, hinnankorotukset, hinnanhennykset tai hyvitykset), asiakasluetteloja, tuotantokustannuksia, tuotantomääriä, liikevaihtoa, myyntimääriä, kapasiteettia, laatua, markkinointisuunnitelmia, riskejä, investointeja, teknologioita sekä T&K- ohjelmia ja niiden tuloksia. Yleensä hintoja ja tuotantomääriä koskevat tiedot ovat kaikkein strategisimpia, ja niiden jälkeen tulevat kustannuksia ja kysyntää koskevat tiedot.



Isännöintiiliitto

Isännöintiiliiton toiminnassa tulee myös suhtautua kriittisesti vertikaalisiin kilpailunrajoituksiin. Esimerkkeinä Isännöintiiliiton puitteissa mahdollisesti asetettavista vertikaalisista kilpailunrajoituksista voidaan mainita:

- Isännöintiiliiton määräykset, ohjeet tai suositukset isännöintiyritysten palvelujen hinnasta tai muista sopimusehdoista
- Isännöintiiliiton määräykset, ohjeet tai suositukset alueiden tai asiakkaiden rajoituksista, joille Isännöintiiliiton jäsenyritykset voivat tarjota palvelujaan

Mikäli Isännöintiiliiton toiminnassa katsotaan tarpeelliseksi asettaa vertikaalisia rajoituksia, tulee ne pystyä perustelemaan 3.2 kohdan (ns. tehokkuuspuolustuksen) tarkoittamalla tavalla. Tukea analyysiin on syytä hakea kilpailuasioihin perehtyneeltä asianajajalta.

Käytännössä rajanveto sallittujen ja kiellettyjen aiheiden välillä on toisinaan vaikeaa. Olennaisinta on kuitenkin muistaa, että kiellettyä on kaikki menettely, joka mahdollistaa sen, että kilpailevat yritykset pystyvät joltakin osin sovittamaan yhteen liiketoimintaansa, eivätkä tee ratkaisujaan enää täysin itsenäisesti. Alla kaksi esimerkkiä keskusteluista, joihin ei tule osallistua.

ESIMERKKI 1:

Jäsenyritys A: ”Olen miettinyt, pitäisikö pyytää tuttua toimittajaa kirjoittamaan juttu meidän hintojen alueen isännöinnin hintojen korotuspaineista.”

Jäsenyritys B: ”Hyvä! Korotuskirjeitä pitäisi lähetellä parin kuukauden sisällä...”

Jäsenyritys C: ”Meidän lisätöiden sopimusehdot ovat turhan edulliset asiakkaille. Mitä mieltä olette, pitäisikö kaikkien reagoida tähän yhdessä rajaamalla sopimusehtoja?”

ESIMERKKI 2:

Jäsenyritys A: ”Tällainen kehitys on kestämatöntä. Jotta asiakaspalvelua voidaan kehittää, alan kannattavuuden on parannuttava...”

Jäsenyritys B: ”Vaikka jotkut asiakkaat ovatkin kritisoineet palkkiokorotuksia, ei tosiasiota voi kuitenkaan kiistää – työmäärä ja erityisesti myös vastuu on paljon lisääntynyt, mutta palkkiot eivät samassa suhteessa.”

Jäsenyritys C: ”Yksinkertainen totuus on se, että palvelu on liian halpaa. Nykyinen hintataso on liian matala ja palvelukokonaisuus liian laaja, jotta yritykset pystyisivät vastaamaan odotuksiin.”

Kielletyistä aiheista ei saa myöskään keskustella/vaihtaa tietoja median välityksellä. Alla esimerkki median välityksellä tapahtuvasta kielletystä tietojenvaihdosta/markkinakoordinaatiosta.

ESIMERKKI 3:

Jäsenyritys A ilmoittaa Turun Sanomissa aikovansa nostaa hintoja. Viikon sisällä jäsenyritys B kirjoittaa Satakunnan Kansan mielipidesivustolle, että heidänkin on nostettava hintoja. Nämä luettuaan jäsenyritys C kirjoittaa Helsingin Sanomissa, että myös heillä on hinnankorotuspaineita.



5. Isännöintiliiton tilastotoiminta

Kilpailulainsäädäntö tulee huomioida myös Isännöintiliiton puitteissa suoritettavassa tilastotoiminnassa.

Lähtökohtaisesti mitä ajankohtaisempia luottamuksellisia tietoja tilastoidaan ja julkaistaan, sitä lähempänä kilpailulainsäädännön tarkoittamaa kiellettyä yhteistyötä ollaan. Kiellettynä ei kuitenkaan pidetä sitä, että toimialajärjestö kokoaa tilastotietoa, josta saa yleisen käsityksen alan taloudellisesta tilanteesta, esim. alan myyntitiedoista, kapasiteetista tai tuotantokustannuksista.

Riski siitä, että tietojenvaihto- ja tilastoyhteistyötä pidetään kilpailusäännösten vastaisena, on olemassa erityisesti silloin, kun tietojen vaihtaminen aiheuttaa liiallista läpinäkyvyyttä ja poistaa jäsenyritysten salaisten kilpailukeinojen käytön mahdollisuuden. Näin on etenkin silloin kun vaihdettavat tiedot eivät ole riittävän historiallisia ja anonymisoituja, vaan niiden perusteella voidaan ennakoida yksittäisten jäsenyritysten tulevaa markkinakäyttäytymistä.

Tilastoinnin suorittavan henkilön tulee tuntee kilpailulainsäädäntö tai hakea tukea analyysiin kilpailuasioihin perehtyneeltä asianajajalta.

6. Toiminta Isännöintiliiton kokouksissa

Isännöintiliiton kokouksissa tai Isännöintiliiton puitteissa muuten ei saa keskustella eikä muutoinkaan sivuta aiheita, jotka edellä esitetyn tavoin ovat kilpailulain vastaisia. Myös passiivistakin osallistumista kokoukseen, jossa on rikottu kilpailusääntöjä, on pidetty kiellettynä menettelynä.

Kokousten järjestämisessä tulee noudattaa erityisesti seuraavia periaatteita:

- 1) Kokoukset suunnitellaan huolellisesti siten, että esityslistalle ei oteta mukaan asioita, joilla voi olla vaikutusta yritysten tulevaan hinta- ja markkinakäyttäytymiseen.
- 2) Jos kokouksen aikana keskustelu siirtyy kiellettyihin aiheisiin, kiellettyä aihetta koskeva puheenvuoro on keskeytettävä ja todettava, että asiasta ei voida keskustella kilpailuoikeuden sääntöjen vuoksi. Tämä velvollisuus on sekä kokouksen puheenjohtajalla, että jokaisella osallistujalla.
- 3) Kaikista kokouksista tulee laatia pöytäkirja/muistio/muu dokumentti, joista näkyy osallistujien nimet sekä käsitellyt aiheet tosiasiallisesti ja selkeästi kirjattuna. Pöytäkirjassa ei tule käyttää ilmaisuja, jotka voivat jälkikäteen tarkasteltuina aiheuttaa epäselvyyttä siitä, onko kilpailuoikeudellisia säännöksiä noudatettu asianmukaisesti.



7. Toiminta kilpailuviranomaisen tarkastuksissa

Kilpailuviranomaiset voivat suorittaa Isännöintiliiton ja sen jäsenyritysten tai tietyin edellytyksin näiden henkilökunnan tai edustajien kodeissa etukäteen ilmoittamattomia yllätystarkastuksia tutkiessaan epäiltyjä kilpailunrajoituksia. Jokaisen Isännöintiliitossa toimivan tulee tutustua oheisiin **käytännön ohjeisiin** tarkastusten varalta.

7.1. Käytännön ohjeet kilpailuviranomaisten tarkastuksen varalta

- Tarkastuksen sattuessa ota välittömästi yhteys Isännöintiliiton toimitusjohtajaan/lakiasiantuntijaan ja kilpailujuristiin. Pyydä kilpailuviranomaisen tarkastajia odottamaan niin kauan kunnes em. henkilöistä joku saapuu paikalle (tai joillakin em. henkilöistä on ainakin ollut mahdollisuus keskustella puhelimesta tarkastajien kanssa).
- Tarkista tarkastajien valtuudet sekä henkilöllisyys (esim. komission virkamiesten henkilökortit, Kilpailuviraston tarkastuspäätös). Otata kopiot ko. asiakirjoista.
- Pyydä tarkastukseen mukaan (tutkittavan asian ja tarkastajien lukumäärän edellyttämät) Isännöintiliiton henkilöstön edustajat.
- Anna tarkastajien käyttöön sopiva työtila (esim. neuvotteluhuone).
- Jos tarkastajat hajaantuvat, huolehdi, että kutakin tarkastajaa seuraa vähintään yksi Isännöintiliiton edustaja.
- Anna tarkastajille heidän pyytämänsä asiakirjat; sinun ei kuitenkaan tarvitse luovuttaa ns. legal privilege -asiakirjoja (kirjeenvaihto liiton ulkopuolisten asianajajien kanssa) tarkastajille.
- Mikäli pyydettyjä asiakirjoja ei kyetä esittämään tai niitä ei kyetä esittämään kokonaisuudessaan, ilmoita tästä tarkastajille. Asiasta tehdään merkintä tarkastuksesta pidettävään pöytäkirjaan.
- Merkitse mahdolliset liikesalaisuudet annettuihin asiakirjoihin.
- Otata tarkastajien pyytämistä asiakirjoista kahdet kopiot, toiset tarkastajille ja toiset Isännöintiliitolle.
- Pyydä tarkastajilta luettelo kopioituista asiakirjoista ja asiakirjoista, joista tarkastajat tekivät muistiinpanoja.
- Nauhoita tai kirjoita muistiin yhdistyksen edustajien vastaukset tarkastajien esittämiin suullisiin kysymyksiin. Huolehdi, että Isännöintiliiton lakiasiantuntija/asianajaja on haastatteluissa paikalla.
- Kaikenlainen tietojen salaaminen, poistaminen tai hävittäminen tarkastuksen aikana on kielletty – siinäkin tapauksessa, että tiedot saattaisivat olla liiton tai sen jäsenyritysten kannalta ongelmallisia.
- Mikäli tarkastajat sinetöivät tarkastuksen yhteydessä tiloja, arkistoja, tiedostoja tms., kyseisiin sinetteihin ei tule missään olosuhteissa koskea.



SITOUMUS KILPAILULAINSÄÄDÄNNÖN NOUDATTAMISESTA

Olen tutustunut huolellisesti Isännöinti- ja Palvelu Oy:ssä laadittuun ohjeeseen kilpailulainsäädännön noudattamisesta. Ohje sisältöineen on läsnä ollessani käyty läpi ja minulle on kerrottu ohjeen tarkoitus.

Tulen itse Isännöinti- ja Palvelu Oy:n toiminnassa noudattamaan kilpailulakia ja laadittua ohjetta sekä omalta osaltani huolehtimaan siitä, että kokouksissa lakia ja ohjetta noudatetaan.

Päivämäärä _____

Allekirjoitus _____

Nimenselvennys _____

Yritys _____