

## Melding om foretakssammenslutning

jf. konkurranseloven § 18

vedrørende

PHM Norge AS

ervert av kontroll i

Sefbo Holding AS

Oslo, 22. september 2023

*Konfidensielt  
Inneholder forretningshemmeligheter*

## Innholdsfortegnelse

1.	KONTAKTINFORMASJON.....	4
1.1	Melder.....	4
	Melders representant:.....	4
1.2	Målselskap.....	4
	Målselskapets representant: .....	4
2.	FORETAKSSAMMENSLUTNINGEN.....	4
2.1	Beskrivelse av foretakssammenslutningen .....	4
<b>Vedlegg 1</b>	Share Purchase Agreement, 20. september 2023 .....	4
2.2	Forretningmessig rasjonale.....	5
3.	BESKRIVELSE AV DE INVOLVERTE FORETAKENE.....	5
3.1	Norvestor og PHM Gruppen .....	5
3.2	4Service Gruppen .....	7
3.3	Pelias .....	7
3.4	Sefbo.....	8
3.5	Salgsinntekter i Norge.....	10
4.	RELEVANTE MARKEDER.....	11
4.1	Markedet for renholdstjenester.....	11
4.1.1	Markedsavgrensning .....	11
	Produktmarked .....	11
	Geografisk marked.....	11
4.2	Markedet for bygnings- og eiendomsservice .....	12
4.2.1	Markedsavgrensning .....	12
	Produktmarked .....	12
	Markedet anleggsgartner tjenester .....	13
4.2.2	Markedsavgrensning .....	13
	Produktmarked .....	13
	Geografisk marked.....	13
4.3	Markedet for skadedyrbekjempelse .....	14
	Produktmarked .....	14
	Geografisk marked.....	14
5.	INGEN VESENTLIG BEGRENSNING AV KONKURRANSEN .....	15
5.1	Ingen konkurransebegrensning i det horisontalt overlappende markedet for renholdstjenester .....	15
5.2	Ingen konkurransebegrensning i det horisontalt overlappende markedet for bygnings- og eiendomsservice.....	17
5.3	Ingen konkurransebegrensning i det horisontalt overlappende norske markedet for anleggsgartner tjenester .....	19
5.4	Ingen konkurransebegrensning i det horisontalt overlappende markedet for skadedyrbekjempelse .....	20
<b>Vedlegg 2</b>	Liste over godkjente skadedyrbekjempere.....	20

5.4.1	Etableringshindringer.....	20
5.5	Ingen konkurransebegrensning det vertikalt forbundne markedet for hygieneprodukter til rengjøringstjenester .....	21
6.	Viktigste kunder, konkurrenter og leverandører .....	22
6.1	Partenes viktigste kunder, konkurrenter og leverandører innen det norske markedet for renholdstjenester .....	22
6.1.1	Partenes viktigste kunder .....	22
6.1.2	Partenes viktigste konkurrenter .....	22
6.1.3	Partenes viktigste leverandører .....	22
6.2	Partenes viktigste kunder, konkurrenter og leverandører innen det norske markedet for bygnings- og eiendomsservice .....	22
6.2.1	Partenes viktigste kunder .....	22
6.2.2	Partenes viktigste konkurrenter .....	22
6.2.3	Partenes viktigste leverandører .....	23
6.3	Partenes viktigste kunder, konkurrenter og leverandører innen det norske markedet for anleggsgartnertjenester .....	23
6.3.1	Partenes viktigste kunder .....	23
6.3.2	Partenes viktigste konkurrenter .....	23
6.3.3	Partenes viktigste leverandører .....	23
6.4	Partenes viktigste kunder, konkurrenter og leverandører innen det norske markedet for skadedyrtjenester .....	24
6.4.1	Partenes viktigste kunder .....	24
6.4.2	Partenes viktigste konkurrenter .....	24
6.4.3	Partenes viktigste leverandører .....	24
7.	Effektivitetsgevinster .....	24
8.	Årsregnskaper .....	24
9.	Annet.....	25
10.	Offentlighet .....	25
<b>Vedlegg 3</b>	<b>Begrunnelse for forretningshemmeligheter .....</b>	<b>25</b>

## 1. KONTAKTINFORMASJON

### 1.1 Melder

Navn: PHM Norge AS  
Org.nr.: 925 231 398  
Adresse: Vollsveien 13C, 1366 Lysaker

#### Melders representant:

Navn: Advokatfirmaet BAHR AS  
Kontaktperson: Jone Berge  
Saksansvarlig advokat: Elin Moen  
Adresse: Postboks 1524 Vika, 0117 Oslo  
Telefon: +47 41 26 42 44  
E-post: jobber@bahr.no

### 1.2 Målselskap

Navn: Sefbo Holding AS  
Org.nr.: 922 703 752  
Adresse: Vaktmester Andersen Verkseier Furulunds vei 5, 0668 Oslo

#### Målselskapets representant:

Navn: Advokatfirmaet Selmer AS  
Kontaktperson: Camilla Magnus  
Adresse: Postboks 1324 Vika, 0112 Oslo  
Telefon: +47 97 72 32 33  
E-post: c.magnus@selmer.no

## 2. FORETAKSSAMMENSLUTNINGEN

### 2.1 Beskrivelse av foretakssammenslutningen

- (1) I henhold til aksjekjøpsavtale av 20. september 2023 («**Aksjekjøpsavtalen**») selger aksjonærene i Sefbo Holding AS («**Sefbo**») 100 % av aksjene i selskapet til PHM Norge AS («**PHM**»).

**Vedlegg 1** Share Purchase Agreement, 20. september 2023

- (2) Sefbo er i dag kontrollert med 57,44 % av Valedo Partners III. Resten av aksjene er kontrollert av flere ulike privatpersoner.
- (3) Som et resultat av transaksjonen vil PHM bli eier av 100 % av aksjene i Sefbo, som igjen medfører overtakelse av enekontroll i selskapet. Det foreligger dermed en foretakssammenslutning i konkurranselovens forstand, jf. konkurranseloven § 17.
- (4) Partenes omsetning er over terskelverdiene i konkurranseloven § 18 andre ledd, og transaksjonen er dermed underlagt meldeplikt til Konkurransetilsynet.

- (5) Transaksjonen vil ikke gjennomføres før Konkurransetilsynet har avsluttet sin saksbehandling.

## 2.2 Forretningsmessig rasjonale

- (6) PHMs hovedformål bak oppkjøpet av Sefbo er



## 3. BESKRIVELSE AV DE INVOLVERTE FORETAKENE

### 3.1 Norvestor og PHM Gruppen

- (7) PHM er heleid av det finske selskapet PHM Group Oy («**PHM Gruppen**»), som igjen er kontrollert av investeringsfondet Norvestor VIII SCSp. Norvestor VIII SCSp er, sammen med andre investeringsfond under Norvestor-paraplyen, forvaltet av Norvestor Investment Management S.à r.l., som igjen er rådgitt av Norvestor Advisory AS (Norge), Norvestor Advisory AB (Sverige), Norvestor Advisory ApS (Danmark) og Norvestor Advisory Oy (Finland) (samlet «**Norvestor**»).
- (8) Norvestor er et nordisk private equity-selskap som spesialiserer seg på oppkjøp og utvikling av mellomstore nordiske selskaper. Norvestor har hovedkontor i Oslo i tillegg til kontorer i København, Helsinki, Luxembourg og Stockholm.
- (9) Norvestor-fondenes investeringsportefølje omfatter for tiden en rekke foretak som er listet i Vedlegg 2.

### Vedlegg 2 Liste over Norvestors porteføljeselskaper

- (10) PHM Gruppen leverer hovedsakelig tjenester innen bygnings- og eiendomsservice i Finland, Sverige, Danmark, Tyskland og Norge. I tillegg tilbys også tjenester innen renhold og anleggsgartnertjenester i samme område.
- (11) I Norge er PHM aktiv gjennom 15 ulike datterselskaper:
- Din Vaktmester AS tilbyr tjenester innenfor bygnings- og eiendomsservice, anleggsgartnertjenester, samt enkelte renholdstjenester, til næringsseiendommer, offentlige bygg, borettslag og sameier i Trondheim og omegn. Selskapet hadde omsetning på MNOK 79,1 i 2022.
  - Ren Service AS tilbyr tjenester innenfor renhold og bygnings- og eiendomsservice i Oslo og Viken. Selskapet omsatte for MNOK 128,7 i 2022.
  - Rene Trapper AS tilbyr i hovedsak tjenester knyttet til renhold av fellesarealer i sameier og borettslag. Selskapet leverer tjenester i Oslo, Bærum og Asker, og hadde omsetning på MNOK 35,8 i 2022.
  - Oslo Renhold AS er et selskap som leverer renholdstjenester i Oslo og Viken. Selskapet omsatte i 2022 for om lag MNOK 7,1.

- Renbolig Service og Omsorg AS tilbyr tjenester innenfor bygnings- og eiendomsservice, renhold og omsorg i Fredrikstad og omegn. Selskapet hadde omsetning på MNOK 12,3 i 2022.
- Pbt Eiendomsdrift AS tilbyr tjenester innen bygnings- og eiendomsservice og renhold, samt enkelte anleggsgartnertjenester, til næringsbygg, offentlig sektor, sameier, borettslag og private. Selskapet har kontor i Stokke og hadde omsetning på MNOK 31,8 i 2022.
- Pbt Eiendomsdrift Øst AS tilbyr tjenester innen bygnings- og eiendomsservice og renhold, samt enkelte anleggsgartnertjenester, til næringsbygg, offentlig sektor, sameier, borettslag og private. Selskapet har kontor i Oslo. I 2022 omsatte de for MNOK 40,3.
- Svendsen Vaktmester og Vedlikeholdservice AS tilbyr bygnings- og eiendomsservice og renholdstjenester hovedsakelig i Oslo og Viken. Selskapet omsatte for om lag MNOK 11 i 2022.
- B.O Drift AS tilbyr bygnings- og eiendomsservice og renholdstjenester hovedsakelig i Oslo og Viken. Selskapet omsatte for om lag MNOK 17,1 i 2022.
- Skandinavisk Utemiljø AS tilbyr anleggsgartnertjenester og bygnings- og eiendomsservice i Oslo og Viken. Selskapet omsatte for MNOK 40,5 i 2022.
- Rene Bygårder AS tilbyr tjenester innen bygnings- og eiendomsservice samt enkelte renholdstjenester til sameier og borettslag i Oslo og Viken. Selskapet hadde en omsetning på MNOK 11,2 i 2022.
- Uterom Entreprenør AS tilbyr anleggsgartnertjenester samt enkelte bygnings- og eiendomsservicetjenester i Oslo og omegn. Selskapet hadde en omsetning på MNOK 23,7 i 2022.
- Trondheim Renholdsservice AS tilbyr renholdstjenester til bedrifter og private i Trondheim og omegn. Selskapet hadde en omsetning på MNOK 23,1 i 2022.
- Vaktmester-Gruppen AS leverer tjenester innenfor bygnings- og eiendomsservice og renhold i Oslo og Viken til borettslag og næringsbygg. Selskapet omsatte for MNOK 13,2 i 2022.
- Montasjelaget AS leverer tjenester innen bygnings- og eiendomsservice, HMS/kontrolltjenester og renholdstjenester for borettslag, barnehager og næringsbygg i Rogaland. Selskapet omsatte for MNOK 63,2 i 2022.
- Rokke Hageservice AS tilbyr anleggsgartnertjenester, samt tjenester innen bygnings- og eiendomsservice og renhold, til borettslag, bedrifter og private i Halden, Sarpsborg og Fredrikstad. Selskapet omsatte for MNOK 11 i 2022.
- Trappevask Service AS tilbyr tjenester innenfor renhold og bygnings- og eiendomsservice til borettslag, sameier og eiendomsselskap i Oslo og Viken. Selskapet hadde en omsetning på MNOK 10 i 2022.

- (12) Mer informasjon om PHM og deres forretningsområder er tilgjengelig på <https://www.phmgroup.no>

### 3.2 4Service

- (13) 4Service Gruppen («4Service») er heleid av 4Service Holding AS som igjen er kontrollert av Norvestor VII. 4Service Gruppen tilbyr et bredt spekter av tjenester til profesjonelle kunder innen renhold, vedlikehold, forpleiningstjenester offshore og på land (typisk i forbindelse med landrigger, ofte betegnet «camp»), facility services, kantinedrift og catering.
- (14) 4Service har landsdekkende tilstedeværelse og tilbyr tjenestene gjennom ulike datterselskaper. 4Service Facility AS og 4Service Catering tilbyr tjenester som renholdstjenester, kantinedrift, catering og eiendomsdrift og forvaltning (facility management) til private og offentlige aktører, mens datterselskaper som 4Service Offshore AS og 4Service Camp AS tilbyr tjenester som offshore forpleining og forpleining på land til rigger på land og offshore.
- (15) Tjenestene innen renhold samt bygnings- og eiendomsservice tilbys hovedsakelig gjennom 4Service Eir Renhold AS, henholdsvis gjennom underavdelingene Eir Renhold og Eir Vedlikehold. Eir Renhold tilbyr diverse renholdsrelaterte tjenester samt bygnings- og eiendomsservice. 4Service Eir Renhold AS hadde en omsetning på MNOK 1077,1 i 2022 der [REDACTED].
- (16) Mer informasjon om 4Service og deres forretningsområder er tilgjengelig på <https://www.4service.no>.

### 3.3 Pelias

- (17) Pelias Norsk Skadedyrkontroll AS («Pelias») er heleid av Tyro BidCo AS, et selskap 100% kontrollert av Norvestor VIII SCSp. Hovedvirksomheten til Pelias er tjenester innen skadedyrkontroll. Pelias tilbyr også tjenester innen matsikkerhet, hygiene, fuglesikring, radonmåling og soppbekjempelse.
- (18) Innenfor skadedyrkontroll tilbyr Pelias kontrolltjenester mot alle skadedyr i Norge, herunder rotter, mus, kakerlakker, veggdyr og skjeggkre. Pelias leverer både forebyggende tjenester samt bekjemper skadedyrsproblemer som har oppstått. Selskapet har 157 godkjente skadedyrbekjempere.<sup>1</sup>
- (19) I tillegg til skadedyrbekjempelse leverer Pelias produkter og tjenester innen hygiene (herunder håndhygieneprodukter og papir- og renholdartikler), matsikkerhet og trygg mathåndtering (herunder opplæring i internkontroll), fuglesikring, radonmåling og fjerning av sopp. Selskapet driver videre nettbutikken Skadedyrshop<sup>2</sup> som selger produkter for skadedyrbekjempelse til forbrukere og andre sluttbrukere, inklusive produkter under eget merkenavn. Sistnevnte selges også via uavhengige forhandlere.
- (20) Pelias tilbyr tjenester til en bred krets, herunder private husholdninger, næringsliv, landbruk, staten og kommuner. Selskapet har landsdekkende tilstedeværelse med kontorer

---

<sup>1</sup>Folkehelseinstituttets liste over godkjente skadedyrbekjempere oppdatert 01.09.2023: [Godkjente skadedyrbekjempere - FHI](#)

<sup>2</sup> <https://www.skadedyrshop.no/>

på Elverum, i Oslo, Larvik og Bergen, samt teknikere i alle fylker. Pelias har om lag 200 ansatte, og omsatte for MNOK 244 i 2022.

- (21) Mer informasjon om Pelias og deres forretningsområder er tilgjengelig på <https://www.pelias.no>.

### 3.4 Sefbo

- (22) Sefbo leverer et bredt spekter av tjenester hovedsakelig til borettslag og sameier i Oslo, Viken, Vestfold og Telemark, Agder, Rogaland, Vestland, Møre og Romsdal og Trøndelag. Sefbo har som målsetting å dekke alle behov til borettslag og sameier ved å tilby et vidt spekter av tjenester innen bygnings- og eiendomsservice, renholdstjenester, skadedyrbekjempelse, anleggsgartner tjenester, eiendomsforvaltning, restaurering, håndverkertjenester og rehabilitering. Som et ledd i tilbudet har Sefbo utviklet en digital løsning, «Sefbo Lettstyrt», som sikrer informasjonsflyt og kommunikasjon mellom styret, beboere og leverandører til borettslaget eller sameiet. Verktøyet tilrettelegger blant annet for at kundene kan ha dialog med Sefbo direkte i løsningen, og se status på løpende oppgaver og prosjekter. Løsningen driftes av selskapet Lettstyrt AS.
- (23) Gjennom datterselskapene innehar Sefbo kompetanse til å selv utføre de fleste av tjenestene selskapet tilbyr, men i noen utstrekning benyttes også underleverandører. Dette kan typisk dreie seg om heismontører, elektrikere, rørleggere og annet spesialisert personell.
- (24) Sefbo ble etablert gjennom oppkjøp og sammenslåing av tre selskaper i 2019.<sup>3</sup> Siden 2019 har selskapet gjennomført flere oppkjøp for å utvide tjenestetilbudet, den geografiske tilstedeværelsen og den lokale tettheten. Sefbo har en «endorsed brand» strategi, hvilket innebærer at datterselskaper av Sefbo beholder sine nåværende brand, uttrykk og nettside, men er merket som «en del av Sefbo».
- (25) I Norge leverer Sefbo sine tjenester gjennom 28 datterselskaper:
- Danielsen Service AS tilbyr tjenester innen drift, bygnings- og eiendomsservice, anleggsgartner og renhold til private og næringsbygg i Stavanger og omegn. Selskapet omsatte for MNOK 48,5 i 2022.
  - Lettstyrt AS leverer tjenester innen drift av boligselskaper og sameier ved å tilby et felles system for HMS-aktiviteter, innkalling til styremøter, bookingfunksjon til møterom og liknende. Selskapet har kontor på Gjøvik, om satte i 2022 for MNOK 2,9.
  - 1 Hjelpende Hånd AS tilbyr tjenester innen bygnings- og eiendomsservice, renhold og forretningsførsel og forvaltning til små og store boligeiendommer i Norge. Selskapet har kontorer i Oslo. I 2022 omsatte de for MNOK 40,9.
  - Aktiv Ventilasjon AS tilbyr tjenester innen bygnings- og eiendomsservice, fortrinnsvis ventilasjonsrens, til eneboliger, borettslag, sameier, bedrift, næring og industri i Oslo og Viken. Selskapet omsatte for MNOK 14,8 i 2022.

---

<sup>3</sup> Se Forenklet melding av foretakssammenslutning mellom Valedo Partners III AB og Nye Asker og Bærum Vaktmesterkompani AS, Bygårdsservice AS og Vaktmester Andersen AS av 11. oktober 2019.



- Vaktmester Andersen AS tilbyr tjenester innenfor bygnings- og eiendomsservice, renhold, HMS, forretningsførsel og forvaltning til små og store boligeiendommer i Oslo. Selskapet omsatte for MNOK 48 i 2022.
- Vaktmester.no AS tilbyr tjenester innen bygnings- og eiendomsservice, grøntanlegg og renhold til næringseiendommer, offentlige bygg, borettslag og sameier i Oslo og Viken og i Vestfold og Telemark. Selskapet omsatte for MNOK 24,5 i 2022.
- Sefbo Forvaltning AS tilbyr tjenester innen forvaltning av daglig drift og økonomi til sameier, borettslag og næringseiendom i Oslo og Viken og Rogaland. Virksomheten er organisert i tre ulike avdelinger med samme navn.<sup>4</sup> Samlet hadde disse en omsetning på MNOK 17 i 2022.
- Ren Dunk AS tilbyr tjenester innen renhold og vedlikehold av avfallsbeholdere og avfallsrom til private og næringsbygg. Selskapet har kontorer i Oslo. Selskapet omsatte for MNOK 11,2 i 2022.
- Oslo Veggdyrkontroll AS tilbyr tjenester innen skadedyrkontroll til private og offentlige aktører i Oslo og omegn. Selskapet omsatte for MNOK 9,3 i 2022.
- Gaards-Service AS tilbyr tjenester innen bygnings- og eiendomsservice til private og offentlige kunder i Fredrikstad og omegn. Selskapet omsatte for MNOK 26,1 i 2022.
- Brabo Sør AS tilbyr tjenester innen bygnings- og eiendomsservice, anleggsgartner og renhold for bedrifter og private på Sørlandet. Selskapet omsatte for MNOK 26 i 2022.
- Bygårdsservice AS tilbyr tjenester innen bygnings- og eiendomsservice, renhold og boligforvaltning. Selskapets kunder er i hovedsak borettslag, sameier og næringsbygg i Oslo og omegn. Selskapet omsatte for MNOK 89,5 i 2022.
- Christiania Forvaltning & Eiendom AS tilbyr tjenester innen forvaltning, drift og utvikling av eiendom, i tillegg til regnskap og rådgivning for borettslag og sameier. Selskapet har kontorer i Oslo. I 2022 omsatte selskapet for MNOK 37,7.
- Boservice AS tilbyr tjenester innen bygnings- og eiendomsservice, renhold, håndverk, HMS, skiltmontasje og foliering til borettslag, bedrift og private på Jæren. Selskapet hadde en omsetning på MNOK 38,6 i 2022.
- Bergen Vaktmestertjenester AS tilbyr tjenester innen bygnings- og eiendomsservice, entreprenøroppdrag og anleggsgartnertjenester til borettslag, næringsbygg og private i Bergen og omegn. Selskapet omsatte for MNOK 13,2 i 2022.
- Heimdal Vaktmesterservice AS tilbyr tjenester innen bygnings- og eiendomsservice, bygg og anlegg, anleggsgartnertjenester og håndverkstjenester til borettslag, private og bedrifter i Trondheim og omegn. Selskapet omsatte for MNOK 21,2 i 2022.

---

<sup>4</sup> Org.nr hhv. 998936918, 977023017 og 983783821

- Halvorsen Service Partner AS tilbyr tjenester innen bygnings- og eiendomsservice, avfallshåndtering og brannvern til borrettslag, næringsbygg og barnehager på Sunnmøre. Selskapet omsatte for MNOK 10 i 2022.
- Bonitas Eiendomsforvaltning AS tilbyr tjenester innen regnskap og boligforvaltning, bygnings- og eiendomsservice, håndverkstjenester til store og små sameier, borrettslag og næringsbygg. Selskapet har kontor i Trondheim og omsatte for MNOK 30,4 i 2022.
- Vaktmestertjenesten AS tilbyr tjenester innen bygnings- og eiendomsservice, renhold, samt lås og beslag til private og offentlige virksomheter i Oslo og omegn. Selskapet omsatte for MNOK 26 i 2022.
- Aj Eiendomsforvaltning AS tilbyr tjenester innen bygnings- og eiendomsservice, renhold, anleggsgartner og håndverk til borettslag, sameier og næringsbygg i Moss og omegn. Selskapet omsatte for MNOK 6,1 i 2022.
- Asker & Bærum Vaktmesterkompani AS tilbyr tjenester innen bygnings- og eiendomsservice, anleggsgartnertjenester og renhold til sameier, borettslag og næringsbygg i Oslo og Viken. Selskapet omsatte for MNOK 51,1 i 2022.
- Gårdreform Snø og Grønt AS tilbyr tjenester innen bygnings- og eiendomsservice, gravning og anleggsgartnertjenester til private og offentlige kunder i Oslo og omegn. Selskapet omsatte for MNOK 42 i 2022.
- AS Gårdreform tilbyr tjenester innen bygnings- og eiendomsservice, eiendomsforvaltning og ventilasjon til sameier, borettslag og bedrifter i Oslo. Selskapet omsatte for MNOK 17,5 i 2022.
- Bryn Bydrift AS tilbyr tjenester innen bygnings- og eiendomsservice og anleggsgartnertjenester til sameier og borettslag, private og bedrifter i Kongsberg og omegn. Selskapet omsatte for MNOK 26,4 i 2022.
- Siddis Hus og Hageservice AS tilbyr tjenester innen bygnings- og eiendomsservice, anleggsgartnertjenester til næringsbygg og boligeiendommer i Stavanger og omegn. Selskapet omsatte for MNOK 6,4 i 2022.
- Asker og Bærum Grøntmiljø AS tilbyr tjenester innen bygnings- og eiendomsservice og anleggsgartnertjenester til offentlige og private kunder i Asker og Bærum. Selskapet hadde en omsetning på MNOK 42,1 i 2022.

(26) Mer informasjon om Sefbo er tilgjengelig på selskapets hjemmeside <https://www.sefbo.no>.

### 3.5 Salgsinntekter i Norge

Foretak	Salgsinntekter i Norge 2022 (MNOK)
Norvestor	
Sefbo	

## 4. RELEVANTE MARKEDER

- (27) Både Norvestor, gjennom 4Service og PHM, og Sefbo er aktive innen markedet for renholdstjenester. Disse selskapene er også aktive innen markedet for bygnings- og eiendomsservice. Videre tilbyr PHM og Sefbo anleggsgartner tjenester. Endelig har både Norvestor, gjennom selskapet Pelias, og Sefbo, gjennom selskapet Oslo Veggdyrkontroll, aktivitet innen skadedyrbekjempelse.
- (28) Det er også vertikale forbindelser mellom partene som følge av at Pelias leverer hygiene produkter som potensielt kan benyttes i rengjøringsvirksomheten til Sefbo, samt at partene kan levere underleverandørtjenester til hverandre.
- (29) Overordnet gjøres det gjeldende at det ikke er nødvendig å ta endelig stilling til utstrekningen av hverken produktmarkedene eller de geografiske markedenes utstrekning, da foretakssammenslutningen ikke vil føre til en hindring av effektiv konkurranse i noe marked, uavhengig av hvilken eksakt markedsavgrensning som legges til grunn. Melders standpunkter skal derfor ikke oppfattes som endelige konklusjoner.

### 4.1 Markedet for renholdstjenester

#### 4.1.1 Markedsavgrensning

##### Produktmarked

- (30) Melder er ikke kjent med at Konkurransetilsynet eller Kommisjonen har avgrenset et marked for renholdstjenester tidligere.
- (31) Det relevante produktmarkedet er etter melders syn markedet for renhold og relaterte tjenester til private og profesjonelle aktører. NHO Service og Handel beskriver markedet slik: «Renhold er summen av alle oppgaver som er nødvendig for å holde et område rent.»<sup>5</sup>
- (32) Renholdsmarkedet består av et stort utvalg aktører, fra store, nasjonale og internasjonale aktører til små enkeltpersonforetak som tilbyr tjenester lokalt. Blant de store aktørene som tilbyr renholdstjenester i hele eller store deler av landet finner en 4Service og aktører som Ability, Allianceplus, Compass Group, Coor, Insider Facility Solutions, ISS og Toma. Videre er det mange små og mellomstore aktører som i hovedsak tilbyr tjenester regionalt.
- (33) Renholdstjenester består av daglig renhold og mer spesialiserte tjenester som vindusvask, tepperens og hovedrengjøring mv. Det bør imidlertid ikke skilles mellom ulike typer tjenester ved avgrensning av markedet ettersom de fleste aktørene normalt tilbyr ulike tilleggstjenester og spesialisert renhold i tillegg til daglig vask. Det er heller ingen klar distinksjon mellom de ulike tjenestene.

##### Geografisk marked

- (34) Melder legger til grunn at markedet for renholdstjenester er nasjonalt. Mange av markedsaktørene har nasjonal tilstedeværelse eller er til stede flere steder i landet. Videre er det ikke uvanlig at renholdstjenester kjøpes gjennom nasjonale kontrakter. Melder anser at den snevrest tenkelige geografiske avgrensningen er på regionsnivå. Renholdstjenester utføres på kundens adresse, og nødvendig utstyr leveres og oppbevares normalt på kundens adresse. Tilbudet av tjenester er derfor i det daglige ikke avhengig av tilbyders kontor- eller

<sup>5</sup> Se NHO Service og Handels nettsider, <https://www.nhosh.no/tall-og-fakta/tall-og-trender/tall-og-trender-2022/tallogtrender2022/DriftogService/#part9>

lageradresse. Tilbydere av renholdstjenester kan typisk betjene kunder i en radius på minst 50 til 100 kilometer fra tilbyderens base. Tilbydere kan også enkelt opprette nye baser eller satellitter dersom det er nødvendig for å kunne tilby tjenester mer effektivt til kunder i et område.

## 4.2 Markedet for bygnings- og eiendomsservice

### 4.2.1 Markedsavgrensning

#### Produktmarked

- (35) Det relevante markedet er etter melders syn markedet for bygnings- og eiendomsservice til profesjonelle og private aktører. Bygg- og eiendomsservice er en samlebetegnelse på et vidt spekter av større og mindre oppgaver og tjenester, herunder tradisjonelle vaktmestertjenester slik som enkelt vedlikehold og monteringsoppgaver, samt brannvern, fasadevask/takrennerrens, duesikring, avfallshåndtering snømåking, salting og feiing av gårds plass, plenklipping, betjening og kontroll av sentralvarme og ventilasjon, samt øvrige oppgaver knyttet til løpende drift av bygg.<sup>6</sup>
- (36) Idet både Norvestor, gjennom PHM og 4Service, og Sefbo, tilbyr tjenester som beskrevet over, utgjør dette et horisontalt overlappende marked.
- (37) Tjenester innen bygnings- og eiendomsservice tilbys av et stort utvalg aktører, fra store, nasjonale aktører til små enkeltpersonforetak som tilbyr tjenester lokalt. Tjenestene tilbys både enkeltvis av spesialiserte aktører, samt som et sammensatt produkt av leverandører som tar sikte på å dekke et totalbehov hos kunden over tid og gjennom hele året. Kundene kan normalt velge mellom å løse behovet ved hjelp av flere mindre aktører som hver gis enkeltstående oppdrag eller en større aktør som løser enkeltstående oppdrag eller en større totalitet over tid. Blant større aktører som tilbyr bygnings- og eiendomsservice i hele eller store deler av landet inngår aktører som ISS, Coor, Insider Facility Solutions og Toma. Mange mellomstore aktører tilbyr i hovedsak tjenester regionalt.
- (38) Etter melders syn er det ikke hensiktsmessig å skille mellom ulike typer tjenester ved avgrensning av markedet. De fleste aktørene tilbyr et spekter av tjenester, og det er potensiale for høy grad av individuelle tilpasninger basert på kundens behov. Det er dessuten vanskelig å trekke et klart skille mellom de ulike tjenestene, da det i stor utstrekning vil være mulig å ha en flytende tilnærming til hvilke oppgaver som skal løses innenfor for eksempel segmentet tradisjonelle vaktmestertjenester. Dette forsterkes av at oppgavene i det alt vesentlige ikke krever spesialkompetanse.

#### Geografisk marked

- (39) Det er melders vurdering at markedet for bygnings- og eiendomsservice har både nasjonale og regionale trekk. Melder oppfatter at tjenestene som inngår i markedet hovedsakelig blir anskaffet på regionalt nivå, og at konkurransen om kundene i stor grad finner sted mellom tilbydere med regional tilstedeværelse. Samtidig er det relevant å se hen til at det finnes en rekke landsdekkende aktører som trolig har betydelig innflytelse på flere konkurranseparametere gjennom sentral beslutningstaking knyttet til priser,

---

<sup>6</sup> Se også NHO-rapporten [https://www.nhosh.no/tall-og-fakta/tall-og-trender/tall-og-trender-2022/tallogtrender2022/DriftogService/#part12Error! Hyperlink reference not valid](https://www.nhosh.no/tall-og-fakta/tall-og-trender/tall-og-trender-2022/tallogtrender2022/DriftogService/#part12Error!%20Hyperlink%20reference%20not%20valid).

merkevarebygging og produktutvikling på kjedenivå. Det er i all hovedsak de store nasjonale aktørene som oppfattes som de regionale aktørenes hovedkonkurrenter.

- (40) Melder anser at den snevrest tenkelige geografiske avgrensningen er på regionalt nivå. I og med at tjenestene utføres på kundens adresse, og nødvendig utstyr normalt oppbevares hos kunden eller lett kan fraktes med bil, er tjenestetilbudet i liten grad avhengig av tilbyders kontor- eller lageradresse. For det tilfelle at markedet anses å være regionalt har partene overlappende virksomhet i Oslo/Viken, Vestfold og Telemark, Agder, Vestland, Rogaland og Trøndelag.

## **Markedet for anleggsgartnertjenester**

### **4.2.2 Markedsavgrensning**

#### Produktmarked

- (41) Det relevante markedet er etter melderens syn markedet for anleggsgartnertjenester til profesjonelle og private aktører. Tjenestetilbudet består av et vidt spekter av tjenester, med fokus på etablering og oppgraderinger av utemiljø, typisk i form av grøntarealer, rekreasjonsområder, lekeplasser, trapper og gangveier, samt utforming og beplantning av vekster til vern mot støy, vind og blending m.v. Det er flytende overganger mellom tjenester som kan anses å inngå som ledd i en anleggsgartnertjenester og andre tjenester innen bolig- og eiendomsservice, og for denne meldingens formål er arbeid som i hovedsak går ut på løpende oppfølging av uteområder i form av plenklipp og enkelt vedlikehold ansett å inngå i markedet for bolig- og eiendomsservice.
- (42) Idet både datterselskaper av PHM og Sefbo tilbyr tjenester som beskrevet over, foreligger horisontalt overlapp mellom partene. Markedet er imidlertid ikke horisontalt berørt idet partenes samlede markedsandel ikke overstiger 20 prosent i noe marked.

#### Geografisk marked

- (43) Det er melderens vurdering at anleggsgartnertjenester har både nasjonale og regionale dimensjoner. Slik som for øvrige markeder hvor tjenestetilbudet knytter seg til en etablert bygningsmasse eller en angitt tomt, oppfatter melder at tjenestene hovedsakelig blir anskaffet på regionalt nivå, og at konkurransen om kundene i stor grad finner sted mellom tilbydere med regional tilstedeværelse.
- (44) Samtidig er det relevant å se hen til at det finnes større aktører som tilbyr tjenestene sine i større deler av landet, og som trolig har betydelig innflytelse på flere konkurranseparametere gjennom sentral beslutningstaking knyttet til priser og produktutvikling. Samtidig er det melderens oppfatning at en rekke oppdrag er av en slik størrelsesorden at det vil være ettertraktet for tilbyderne å frakte maskineri over større avstander, slik som oppdrag knyttet til monumentale offentlige bygg og parkanlegg.
- (45) Melder anser at den snevrest tenkelige geografiske avgrensningen er på regionalt nivå. For det tilfelle at markedet anses å være regionalt har partene overlappende virksomhet i Oslo/Viken, Rogaland og Trøndelag.

## 4.3 Markedet for skadedyrbekjempelse

### Produktmarked

- (46) Etter melders oppfatning kan det avgrenses et relevant marked for tjenester knyttet til skadedyrbekjempelse til profesjonelle og private aktører. Skadedyrbekjempelse inkluderer et bredt spekter av tjenester knyttet til alle typer skadedyr<sup>7</sup>, inkludert forebyggingstiltak, fjerning av skadedyr, rapporteringsprosedyrer, trening av personell og skadedyrstjenester utført i forbindelse med matsikkerhetstiltak.
- (47) Alle skadedyrbekjempere behøver personlig autorisasjon fra det offentlige. Dette oppnås ved å gjennomføre et to-ukers kurs med eksamen ved Folkehelseinstituttet og minimum to måneders praksisperiode, samt sende inn 40 service rapporter fra utførte oppdrag. Utdannelse eller opplæring utover dette er ikke påkrevet. For å kunne bruke bekjempelsesmidler merket med faresymbol og farebetegnelse meget giftig og giftig kreves det at man i tillegg gjennomfører et særskilt kurs. Slike stoffer benyttes imidlertid relativt sjelden.
- (48) De forskjellige tjenestene som tilbys som ledd i skadedyrbekjempelse vil i varierende grad tilbys enkeltvis eller i kombinasjon med andre. Kontrakter vil tilpasses kunders individuelle behov, og vil variere i størrelse, innhold og pris. Etter Melders oppfatning vil de konkrete kravene til utdanning, metode og type utstyr imidlertid i stor grad være uavhengig av kontraktens størrelse og kompleksitet, og de fleste aktører innen skadedyrbekjempelse betjener alle typer kontrakter.
- (49) Aktørbildet i markedet er relativt fragmentert, med enkelte aktører med landsdekkende tilstedeværelse, som Anticimex, Rentokil og Pelias, og en lang rekke mindre lokale og regionale aktører. Til tross for forskjeller i størrelse og geografisk fotavtrykk, er det likevel slik at de aller fleste aktører tilbyr bekjempelse av alle typer skadedyr, samt en rekke aktuelle forebyggings- og sikringstiltak som nevnt ovenfor.
- (50) Kundene inkluderer offentlige aktører, store bedriftskunder (som forsikringsselskap og bedrifter med en rekke kontorer og lokasjoner) og mindre privatkunder i form av små- og mellomstore bedrifter og forbrukere. Noen kundegrupper, som offentlige institusjoner og større bedriftskunder, som enkelte forsikringsselskaper og restaurant- og dagligvarekjeder, etterspør rammeavtaler som dekker kundens behov på landsbasis eller i større områder. Samtidig kan kundene etter omstendighetene velge å inngå kontrakter på lokalt nivå fra forskjellige tjenestetilbydere.

### Geografisk marked

- (51) Det er melders vurdering at det relevante markedet for skadedyrbekjempelse har både nasjonale og regionale trekk.
- (52) Melder oppfatter at skadedyrtjenester hovedsakelig blir anskaffet på regionalt nivå, og at konkurransen om kundene i stor grad finner sted mellom tilbydere med regional tilstedeværelse. Dette skyldes at skadedyrbekjempelse krever tilgang til kundens eiendom, og kostnader til transport og reisetid vil legge begrensninger på hvor langt en kunde er villig til å betale for at tjenestetilbyderen reiser. Skadedyrbekjempere vil derfor i hovedsak tilby sine tjenester innenfor en rimelig distanse fra skadedyrbekjemperens forretningssted/base.

---

<sup>7</sup> Herunder insekter, gnagere og fugler.

Melder anslår på generell basis at de fleste bransjeaktørene vil operere innenfor en radius av to-timers kjøretid fra forretningssted/base, alt beroende på oppdragets relative størrelse.

- (53) Det at de landsdekkende skadedyrbekjemperne Anticimex, Rentokil og Pelias har en relativt stor kombinert markedsandel, gir imidlertid markedet et visst nasjonalt preg.
- (54) Melder erfarer at videre nasjonal tilstedeværelse vil kunne etterspørres av kundene, i hovedsak i form av forsikringsselskaper og enkelte store bedriftskunder med sentralisert tjenesteinnkjøp som ønsker landsdekkende avtale med en enkelt leverandør. Enkelte slike kunder vil kunne kreve mer omfattende servicekontrakter, inkludert f.eks. omfattende rapportering og landsdekkende dekning. Samtidig vil store kunder enkelt kunne dele sine skadedyrkontrakter mellom ulike regioner, og derved dra nytte av et bredere utvalg av leverandører.

## 5. INGEN VESENTLIG BEGRENSNING AV KONKURRANSEN

- (55) Som nevnt over er både Norvestor og Sefbo aktive i markedene for renholdstjenester, bygnings- og eiendomsservice, anleggsgartner tjenester og skadedyrbekjempelse. I tillegg er det en begrenset vertikal overlapp mellom partene i markedene for salg av hygieneprodukter til rengjøringstjenester. Foretakssammenslutningen vil imidlertid ikke føre til noen konkurransebegrensning i noen av disse markedene.
- (56) Totalomsetning i markedene for renholdstjenester, bygnings- og eiendomsservice og anleggsgartner tjenester vil basere seg på SSBs omsetningstall for 2021, da SSB enda ikke har publisert 2022-tall. Melder oppfatning er at totalmarkedene for 2022 har økt sammenlignet med 2021 både som følge av generell prisvekst i samfunnet og økt etterspørsel. Det vises også til at det av NHOs rapport «Tall og trender for 2022: Drift og Service» fremgår at totalmarkedet innen eiendomsdrift, som dekker alle de tre overnevnte markedene, har økt med 9,4 % year-on-year fra Q1 2021 til Q1 2022.<sup>8</sup> Markedsandelene som oppgis for 2022 er følgelig gjennomgående trolig for høye.

### 5.1 Ingen konkurransebegrensning i markedet for renholdstjenester

- (57) Totalomsetningen i det norske markedet for renholdstjenester i 2021 var ifølge SSB om lag MNOK 19 737 i 2021.<sup>9</sup> Norvestor hadde gjennom selskapene 4Service og PHM en omsetning i dette markedet på [REDACTED] i 2022, noe som angir en markedsandel på [REDACTED]. Sefbo hadde en omsetning i dette markedet på [REDACTED] i 2022, noe som gir en markedsandel på [REDACTED]. Partene anslås på bakgrunn av dette å ha en samlet markedsandel på [REDACTED]. I 2021 hadde Norvestor (PHM og 4Service samlet) og Sefbo omsetning på henholdsvis [REDACTED] og [REDACTED] noe som angir en samlet markedsandel på [REDACTED]. Disse markedsandelene tilsier at foretakssammenslutningen ikke vil føre til en effektiv begrensning av konkurransen i det norske markedet for renholdstjenester.
- (58) Heller ikke i potensielt separate regionale markeder for renholdstjenester hvor partene har overlappende virksomhet vil transaksjonen føre til en vesentlig begrensning av konkurransen.

---

<sup>8</sup> Se <https://www.nhosh.no/tall-og-fakta/tall-og-trender/tall-og-trender-2022/tallogtrender2022/DriftogService/#part3> punkt 3.1. Tallet er basert på statistikk fra SSB.

<sup>9</sup> SSBs statistikk for næringsenes økonomiske utvikling under næringshovedområde 81.2 «Rengjøringsvirksomhet». Link: <https://www.ssb.no/statbank/table/12937/tableViewLayout1/>. Siden viser også omsetning per fylke, og er også brukt ved beregningen av totalmarkeder per region lenger ned.

- (59) I Oslo/Viken var totalmarkedet beregnet av SSB til MNOK 9612,4 i 2021. PHM og 4Service hadde samlet en omsetning på [REDACTED] i denne regionen i 2022, noe som angir en markedsandel på [REDACTED]. Sefbo hadde i denne regionen en omsetning på [REDACTED] i 2022, noe som angir en markedsandel på [REDACTED]. Samlet har partene dermed en markedsandel på [REDACTED] i Oslo/Viken.
- (60) I Vestfold og Telemark var totalmarkedet beregnet av SSB til om lag MNOK 1116,8. PHM og 4Service hadde samlet en omsetning på [REDACTED] i 2022, noe som angir en markedsandel på [REDACTED]. Sefbo hadde en omsetning i denne regionen på [REDACTED] i 2022, noe som angir en markedsandel på [REDACTED]. Partene har dermed en samlet markedsandel på [REDACTED] i Vestfold og Telemark.
- (61) Totalmarkedet i Agder var av SSB beregnet til om lag MNOK 727,4 i 2021. PHM og 4Service hadde en omsetning på om lag [REDACTED] i dette markedet i 2022, noe som angir en markedsandel på [REDACTED]. Sefbo hadde en omsetning i dette markedet på om lag [REDACTED], som gir en markedsandel på [REDACTED]. Partene anslås dermed å ha en samlet markedsandel på [REDACTED] i Agder.
- (62) I Rogaland har SSB beregnet totalmarkedet innen renholdstjenester i 2021 til MNOK 1487,5. PHM og 4Service hadde en samlet omsetning på [REDACTED] i dette markedet i 2022, noe som angir en markedsandel på [REDACTED]. Sefbo hadde i 2022 en omsetning på [REDACTED] i dette markedet i 2022, noe som angir en markedsandel på [REDACTED]. Partene har dermed en samlet markedsandel på [REDACTED] i Rogaland.
- (63) Totalmarkedet i et marked for renholdstjenester i Vestland er av SSB anslått til 2013,2 i 2021. PHM og 4Service hadde en omsetning på om lag [REDACTED] i dette markedet i 2022, noe som angir en markedsandel på [REDACTED]. Sefbo hadde en [REDACTED] i dette markedet i 2022, noe som angir en markedsandel på [REDACTED]. Partene har dermed en samlet markedsandel på [REDACTED] i Vestland.
- (64) I et marked for renholdstjenester i Møre og Romsdal anslår SSB en totalomsetning på MNOK 738,2. PHM og 4Service hadde i et slikt marked en omsetning på [REDACTED] i 2022, noe som angir en markedsandel på [REDACTED]. Sefbo hadde en [REDACTED] i dette markedet i 2022. Partene har dermed en samlet markedsandel på [REDACTED] i Møre og Romsdal.
- (65) Totalmarkedet i et marked for renholdstjenester i Trøndelag anslås av SSB til om lag MNOK 1447,2. PHM og 4Service hadde i dette markedet en omsetning på [REDACTED] i 2022, som gir en markedsandel på [REDACTED]. Sefbo hadde en [REDACTED] i dette markedet i 2022. Partene har dermed en samlet markedsandel på [REDACTED] i Trøndelag.
- (66) Markedsandelene over tilsier at foretakssammenslutningen ikke vil kunne føre til noen betydelig hindring av effektiv konkurranse i noen potensielle regionale markeder hvor begge parter er aktive.
- (67) Det vises videre til at det er svært mange aktører i markedet som vil disiplinere partene etter foretakssammenslutningen, både nasjonalt og regionalt. Nasjonalt finnes det flere store aktører som Ability, Allianceplus, Compass Group, Coor, Insider Facility Solutions, ISS



Facility Services og Toma. Videre finnes det svært mange mindre og mellomstore aktører i alle regioner med regional tilstedeværelse.

- (68) Markedet for renholdstjenester er videre preget av lave etableringshindringer. Etablering av virksomhet krever begrensede investeringer. Videre er det begrensede skalafordeler, som gjør at også mindre aktører er levedyktige i markedet. Særlig i de store og mellomstore byene er det stort omfang av aktører som tilbyr renholdstjenester.<sup>10</sup>
- (69) På denne bakgrunn vil melder gjøre gjeldende at foretakssammenslutningen ikke vil innebære at konkurransen i betydelig grad hindres i markedet for renholdstjenester, uansett hvordan markedet avgrenses.

## 5.2 Ingen konkurransebegrensning i markedet for bygnings- og eiendomsservice

- (70) Totalomsetningen i det norske markedet for bygnings- og eiendomsservice var ifølge SSB MNOK 5890 i 2021.<sup>11</sup> Norvestor hadde gjennom selskapene PHM og 4Service en omsetning på [REDACTED] i dette markedet i 2022, noe som angir en markedsandel på [REDACTED]. Sefbo hadde en omsetning på [REDACTED] i dette markedet i 2022, noe som angir en markedsandel på [REDACTED]. Partene har dermed en kombinert markedsandel på [REDACTED] i et norsk marked for bygnings- og eiendomsservice. I 2021 hadde Norvestor (PHM og 4Service samlet) og Sefbo en omsetning i dette markedet på henholdsvis [REDACTED] og [REDACTED], noe som angir en samlet markedsandel på [REDACTED].
- (71) Heller ikke i potensielle regionale markeder for bygnings- og eiendomsservice hvor partene har overlappende virksomhet vil transaksjonen føre til en vesentlig begrensning av konkurransen.
- (72) Totalmarkedet i et marked for bygnings- og eiendomsservice i Oslo/Viken var ifølge SSB MNOK 3324,8 i 2022. PHM og 4Service hadde en omsetning på [REDACTED] i et slikt marked i 2022, noe som angir en markedsandel på [REDACTED]. Sefbo hadde i 2022 en omsetning i dette markedet på [REDACTED] som angir en markedsandel på [REDACTED]. Det anslås dermed at partene har en samlet markedsandel på [REDACTED] i Oslo/ Viken.
- (73) Ifølge SSB var totalmarkedet i et marked for bygnings- og eiendomsservice i Vestfold og Telemark MNOK 356,3 i 2021. PHM og 4Service hadde en samlet omsetning i et slikt marked på [REDACTED] som angir en markedsandel på [REDACTED]. Sefbo hadde en omsetning i et slikt marked på [REDACTED] i 2022, om gir en markedsandel på [REDACTED]. Det anslås dermed at partene har en samlet markedsandel på [REDACTED] i Vestfold og Telemark.
- (74) I et marked for bygnings- og eiendomsservice i Rogaland var totalmarkedet ifølge SSB MNOK 437,4 i 2021. PHM og 4Service hadde i 2022 en samlet omsetning i dette markedet på [REDACTED] i 2022, som gir en markedsandel på [REDACTED]. Sefbo hadde en omsetning i dette markedet på [REDACTED] i 2022, noe som gir en markedsandel på [REDACTED]. Partene har dermed en anslått samlet markedsandel på [REDACTED] Rogaland. I 2021 hadde

<sup>10</sup> For å kunne tilby renholdstjenester, må foretaket være godkjent av Arbeidstilsynet. Kravene som stilles er imidlertid lave, for eksempel at foretaket må være tilknyttet en bedriftshelsetjeneste og oppfylle kravene i vernetjenesten. Kravene for å bli godkjent er såpass enkle og oppfylle at godkjenningsordningen ikke er å anse som en vesentlig etableringshindring.

<sup>11</sup> SSBs statistikk for næringsenes økonomiske utvikling under NACE kode 81.1 «Kombinerte tjenester innen eiendomsdrift»: Link: <https://www.ssb.no/statbank/table/12937/tableViewLayout1/>. Siden viser også omsetning per fylke, og er også brukt ved beregningen av totalmarkeder per region lenger ned

- PHM og 4Service og Sefbo en omsetning i dette markedet på henholdsvis [REDACTED] og [REDACTED] [REDACTED], noe som angir en samlet markedsandel på [REDACTED].
- (75) Ifølge SSB var totalmarkedet i et marked for bygnings- og eiendomsservice i Vestland MNOK 399,9 i 2021. PHM og 4Service hadde en samlet omsetning i et slikt marked på [REDACTED] [REDACTED] i 2022, noe som angir en markedsandel på [REDACTED]. Sefbo hadde en omsetning i dette markedet på om lag [REDACTED] som angir en markedsandel på [REDACTED]. Partenes samlede markedsandel i Vestland anslås dermed til om lag [REDACTED].
- (76) I et marked for bygnings- og eiendomsservice i Agder er totalmarkedet ifølge SSB MNOK 190,7 i 2021. PHM og 4Service hadde en samlet omsetning i et slikt marked på om lag [REDACTED] som gir en markedsandel på [REDACTED]. Sefbo hadde en omsetning i dette markedet på om lag [REDACTED] som gir en markedsandel på [REDACTED]. Samlet anslås partenes markedsandel til [REDACTED] i Agder.
- (77) Totalmarkedet i et marked for bygnings- og eiendomsservice i Trøndelag var ifølge SSB MNOK 554,5 i 2021. PHM og 4Service omsatte samlet for [REDACTED] i dette marked i 2022 som angir en markedsandel på [REDACTED]. Sefbo omsatte i et slikt marked for [REDACTED] [REDACTED] i 2022 som angir en markedsandel på [REDACTED]. Samlet anslås partene dermed å ha en markedsandel på [REDACTED] i Trøndelag.
- (78) Markedsandelene over tilsier klart at foretakssammenslutningen ikke vil kunne føre til noen betydelig hindring av effektiv konkurranse på et landsdekkende eller i noen potensielle regionale markeder for bygnings- og eiendomsservice.
- (79) Videre kan det vises til at det vil være flere aktører som vil disiplinere partene også etter foretakssammenslutningen. Det er flere store selskaper innen vaktmestertjenester som har nasjonal rekkevidde/rekkevidde over flere regioner som Coor, ISS, Toma og Vaktmesterkompaniet. Videre er det svært mange mindre og mellomstore aktører i markedet for bygnings- og eiendomsservice, og det må legges til grunn at også aktører i tilgrensede regioner vil utøve konkurransepress.
- (80) I likhet med renholdstjenester er også markedet for bygnings- og eiendomsservice preget av lave etableringshindringer. Også bygnings- og eiendomsservice krever begrensede investeringer i forbindelse med etablering, og det er begrensede skalafordeler som gjør at mange små aktører også er aktive i markedet.
- (81) På denne bakgrunn vil melder gjøre gjeldende at foretakssammenslutningen ikke vil innebære at konkurransen i betydelig grad hindres i markedet for renholdstjenester, uansett hvordan markedet avgrenses.

## 5.3 Ingen konkurransebegrensning i markedet for anleggsgartnertjenester

- (82) Ifølge SSB var totalomsetningen i det norske markedet for anleggsgartnertjenester MNOK 6732,1 i 2022.<sup>12,13</sup> PHM hadde en omsetning i dette markedet på [REDACTED] i 2022 som angir en markedsandel på [REDACTED]. Sefbo hadde en omsetning i dette markedet på [REDACTED] i 2022, som angir en markedsandel på [REDACTED]. Det anslås dermed at partene har en samlet markedsandel på [REDACTED] i det norske markedet for anleggsgartnertjenester. I 2021 hadde PHM og Sefbo samlet en omsetning i det norske markedet for anleggsgartnertjenester på [REDACTED], som gir en markedsandel på [REDACTED].
- (83) Heller ikke i potensielle regionale markeder for anleggsgartnertjenester hvor partene har overlappende virksomhet vil transaksjonen føre til en vesentlig begrensning av konkurransen.
- (84) I et marked for anleggsgartnertjenester i Oslo/Viken var totalmarkedet for 2021 ifølge SSB MNOK 3160,8. PHM hadde en omsetning i dette markedet på om lag [REDACTED] i 2022 som gir en markedsandel på [REDACTED]. Sefbo hadde en omsetning i et slikt marked på [REDACTED] som gir en markedsandel på [REDACTED]. Partene hadde dermed samlet en markedsandel på [REDACTED] i Oslo/Viken.
- (85) Ifølge SSB var totalmarkedet i et marked for anleggsgartnertjenester i Rogaland MNOK 508,6. PHM omsatte for [REDACTED] i dette markedet i 2022, som gir en markedsandel på [REDACTED]. Sefbo omsatte for [REDACTED] i 2022, som gir en markedsandel på [REDACTED]. Partene har dermed en samlet markedsandel på [REDACTED] i Rogaland.
- (86) I et marked for anleggsgartnertjenester i Trøndelag var totalmarkedet ifølge SSB MNOK 378,9 i 2021. PHM hadde en omsetning i et slikt markedet på [REDACTED] som gir en markedsandel på [REDACTED]. Sefbo hadde i 2022 en [REDACTED].<sup>14</sup> Partene hadde dermed samlet [REDACTED] i Trøndelag.
- (87) Markedsandelene over tilsier at foretakssammenslutningen ikke vil kunne føre til noen betydelig hindring av effektiv konkurranse på et landsdekkende eller i noen potensielle regionale markeder for anleggsgartnertjenester.
- (88) Det vises videre til at det er svært mange aktører i markedet for anleggsgartnertjenester som vil disiplinere partene også etter foretakssammenslutningen. Dette gjelder både nasjonalt og i alle relevante regioner.

<sup>12</sup> SSBs statistikk for næringenes økonomiske utvikling under NACE kode 81.3 «Beplantning av hager og parkanlegg»: Link: <https://www.ssb.no/statbank/table/12937/tableViewLayout1/>. Siden viser også omsetning per fylke, og er også brukt ved beregningen av totalmarkeder per region lenger ned.

<sup>13</sup> Beplantning av hager og parkanlegg er det næringsshovedområdet brukt i SSBs statistikker som Melder fant best egnet til å angi et presist estimat for totalmarkedet til anleggsgartnertjenester. Det vises til at de største selskapene med virksomhet innen anleggsgartnertjenester er listet kun under NACE koden "Beplantning av hager og parkanlegg", se proff.no. Herunder kan nevnes Agaia AS, Braathen Landskapsentreprenør AS, Skaaret Landskap AS og Anleggsgartneren AS." Merk at en NACE kode er en underkategori av et næringsshovedområde, og ettersom det for dette næringsshovedområdet kun er en NACE kode med samme navn tilsvarende disse hverandre.

<sup>14</sup> I 2021 var omsetningen til Sefbo i Trøndelag [REDACTED]

- (89) På denne bakgrunn gjør melder gjeldende at foretakssammenslutningen ikke vil innebære at konkurransen i betydelig grad hindres i markedet for anleggsgartnertjenester, uansett hvordan markedet avgrenses.

#### 5.4 Ingen konkurransebegrensning i markedet for skadedyrbekjempelse

- (90) Melder har ingen gode totalmarkedsestimater i et marked for skadedyrbekjempelse. Det er likevel mulig å danne seg et bilde av tilbydernes markedsandeler både nasjonalt og regionalt på grunnlag av Folkehelseinstituttets oversikt over godkjente skadedyrbekjempere og deres foretakstilknytning. En liste over godkjente skadedyrbekjempere per 1. september 2023 er inntatt som Vedlegg 3.

#### Vedlegg 3 Liste over godkjente skadedyrbekjempere

- (91) I et nasjonalt marked for skadedyrbekjempelse var det ifølge oversikten fra Folkehelseinstituttet 702 godkjente skadedyrbekjempere i Norge per 1. september 2023. Av disse er 157 skadedyrbekjempere knyttet til Norvestor gjennom selskapet Pelias. Dette angir en markedsandel på om lag 22,4 %. Sefbo har gjennom sitt datterselskap Oslo Veggdyrkontroll fem autoriserte skadedyrbekjempere, som angir en markedsandel på om lag 0,7 %. På bakgrunn av dette anslås det at partene har en samlet markedsandel på om lag 23,1 % på landsbasis.
- (92) Dersom det tas utgangspunkt i regionale markeder, har partene kun overlappende virksomhet i Oslo/Viken. I denne regionen er det 356 godkjente skadedyrbekjempere. Pelias har 85 godkjente skadedyrbekjempere i denne regionen, som gir en markedsandel på om lag 23,9 %. Oslo Veggdyrkontroll har fem autoriserte skadedyrbekjempere i denne regionen, som gir en markedsandel på om lag 1,4 %. På bakgrunn av dette anslås det at partene har en samlet markedsandel på om lag 25,3 % i Oslo/Viken.
- (93) Markedsandelene både nasjonalt i og for Oslo/Viken tilsier at foretakssammenslutningen ikke vil føre til noen betydelig hindring av effektiv konkurranse uansett markedsavgrensning. Det vises videre til at Sefbo har svært liten aktivitet i dette markedet, og økningen i markedsandel etter foretakssammenslutningen er dermed er marginal. Det vises herunder til at selskapet Oslo Veggdyrkontroll, som er det eneste datterselskapet i Sefbo som har godkjente skadedyrbekjempere, totalt omsatte for om lag MNOK 9,3 i 2022.
- (94) Det vil videre være flere sterke aktører som vil disiplinere partene både nasjonalt og regionalt etter foretakssammenslutningen. Det vises særlig til selskapene Rentokil og Anticimex som har henholdsvis 165 og 146 godkjente skadedyrbekjempere i Norge. Det finnes i tillegg svært mange små og mellomstore aktører i markedet.

##### 5.4.1 Etableringshindringer

- (95) For å kunne operere i markedet for skadedyrbekjempelse er det som nevnt kun nødvendig at ansatte har autorisasjon fra Folkehelseinstituttet, i tillegg til relativt lite kostnadskrevenne produkter og utstyr. Dette tilsier at etableringshindringene ikke er særlig høye. Det er en lang rekke mindre aktører til stede i de enkelte lokalmarkedene. Det er heller ikke nødvendig med nasjonal tilstedeværelse for å inngå avtaler med nasjonale kunder. Videre bemerkes det at for rammeavtaler med nasjonale kunder står hver enkel lokale enhet ofte fritt til å velge den aktøren de ønsker for utførelse av skadebekjempelsesoppdrag.

## 5.5 Ingen konkurransebegrensning det vertikalt forbundne markedet for hygieneprodukter til rengjøringstjenester

- (96) Som nevnt over har Pelias noe aktivitet innen salg av hygieneprodukter som hånddispensere, sanitærbeholdere og toalettrens, forbruksvarer som vaskemidler, papirprodukter og håndsåpe, samt etterfylling av slike artikler, og gulvmatter og moppeservice (rens og artikler). Kundene er typisk restauranter og andre matrelaterte aktører som hoteller, samt rengjøringsfirmaer.
- (97) Pelias' omsetning innen salg av hygieneprodukter var i 2022 på [REDACTED]. Salg av hygieneprodukter utgjør dermed en beskjeden del av Pelias' virksomhet. Partene har ikke konkret oversikt over totalomsetningen innenfor dette markedet. Pelias estimerer likevel sin markedsandel innen salg av hygieneprodukter til klart under 30 %. Sefbos markedsandel innen rengjøringstjenester er videre som vist over [REDACTED] i markedet for rengjøringstjenester, uansett hvordan markedet avgrenses.
- (98) På denne bakgrunn vil melder gjøre gjeldende at foretakssammenslutningen ikke vil innebære at konkurransen i betydelig grad hindres i det vertikalt forbundne markedet for salg av hygieneprodukter.

## 5.6 Ingen konkurransebegrensning i det vertikalt forbundne markedet for ulike underleverandørtjenester

- (99) I de horisontalt overlappende markedene beskrevet over vil begge parter under visse omstendigheter kunne ha behov for underleverandørtjenester. Dette vil typisk gjelde når aktørene enten ikke har kapasitet til å utføre hele oppdraget selv eller når det er deler av et oppdrag som det aktuelle selskapet ikke har kompetanse til å gjøre.
- (100) Melder bemerker imidlertid at dette er generelle vertikale forbindelser som alltid vil være til stede mellom konkurrenter i denne type markeder. Det vises videre til at partenes markedsandeler i alle tilfeller tilsier at ingen betydelig konkurranseskade vil kunne oppstå innen disse vertikale forbindelsene. Partene har som vist til over markedsandeler [REDACTED] i alle de relevante markedene, uavhengig av hvordan markedet avgrenses.

## 6. Viktigste kunder, konkurrenter og leverandører

### 6.1 Partenes viktigste kunder, konkurrenter og leverandører i markedet for renholdstjenester

#### 6.1.1 Partenes viktigste kunder

Norvestor	Sefbo
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]

#### 6.1.2 Partenes viktigste konkurrenter

Norvestor	Sefbo
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]

#### 6.1.3 Partenes viktigste leverandører

Norvestor	Sefbo
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]

### 6.2 Partenes viktigste kunder, konkurrenter og leverandører i markedet for bygnings- og eiendomsservice

#### 6.2.1 Partenes viktigste kunder

Norvestor	Sefbo
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]

#### 6.2.2 Partenes viktigste konkurrenter

Norvestor	Sefbo

6.2.3 Partenes viktigste leverandører

Norvestor	Sefbo

6.3 Partenes viktigste kunder, konkurrenter og leverandører i markedet for anleggsgartnertjenester

6.3.1 Partenes viktigste kunder

Norvestor	Sefbo

6.3.2 Partenes viktigste konkurrenter

Norvestor	Sefbo

6.3.3 Partenes viktigste leverandører

Norvestor	Sefbo

## 6.4 Partenes viktigste kunder, konkurrenter og leverandører i markedet for skadedyrbekjempelse

### 6.4.1 Partenes viktigste kunder

Norvestor	Sefbo

### 6.4.2 Partenes viktigste konkurrenter

Norvestor	Sefbo

### 6.4.3 Partenes viktigste leverandører

Norvestor	Sefbo

## 7. Effektivitetsgevinster

(101) Transaksjonen vil kunne medføre effektivitetsgevinster knyttet til partenes komplementaritet. Dette vil gi partene mulighet til å gi forbrukerne et bedre tilbud, samt til å kunne konkurrere mer effektivt mot større aktører i de aktuelle markedene. Videre vil foretakssammenslutningen innebære at foretakene får felles administrasjon, hvilket må forventes å innebære reduserte kostnader.

## 8. Årsregnskaper

(102) Årsregnskaper for følgende selskaper er inntatt i Vedlegg 4-11: Norvestor Advisory AS, Norvestor VIII Invest AS, Norvestor VIII Partner Invest AS, PHM Norge AS, 4Service Gruppen AS, 4Service Eir Renhold AS, Pelias Norsk Skadedyrkontroll AS, Sefbo Holding AS og Sefbo AS.

**Vedlegg 4**           Årsregnskap Norvestor Advisory AS

**Vedlegg 5**           Årsregnskap Norvestor VIII Invest AS,

**Vedlegg 6**           Årsregnskap Norvestor VIII Partner Invest AS

**Vedlegg 7**           Årsregnskap PHM Norge AS



- Vedlegg 8**            Årsregnskap 4 Service Gruppen AS
- Vedlegg 9**            Årsregnskap 4Service Eir Renhold AS
- Vedlegg 10**          Årsregnskap Pelias Norsk Skadedyrkontroll AS
- Vedlegg 11**          Årsregnskap Sefbo Holding AS
- Vedlegg 12**          Årsregnskap Sefbo AS

## **9. Annet**

(103) Foretakssammenslutningen vil ikke meldes til andre jurisdiksjoner enn Norge.

## **10. Offentlighet**

(104) Denne konkurransemeldingen og enkelte vedlegg inneholder forretningshemmeligheter som er underlagt taushetsplikt og unntatt fra offentlighet. Slike opplysninger er i meldingen merket med merket med **grønn** (Begrunnelse for at opplysningene skal unntas offentlighet er inntatt i Vedlegg 13.

- Vedlegg 13**            Begrunnelse for forretningshemmeligheter

---

Med vennlig hilsen  
Advokatfirmaet BAHR AS



Jone Berge  
Advokatfullmektig  
Saksansvarlig advokat: Elin Moen