

ÖrebroBostäder AB
Box 8033
700 08 Örebro

ÖrebroBostäder AB – förfrågan om byggentreprenadkontrakt

Konkurrensverkets beslut

Konkurrensverket skriver av ärendet och kommer inte att utreda ÖrebroBostäder AB:s aktuella agerande ytterligare.

Beslutet innebär inte att Konkurrensverket har tagit ställning till om Örebro Bostäders AB:s agerande har varit tillåtet.

Ärendet

Konkurrensverket fick genom sin omvärldsbevakning information om att ÖrebroBostäder AB (ÖBO) hade bildat ett gemensamt bolag med Asplunds Fastigheter i Örebro AB (Asplund). Syftet med samarbetet är att utveckla och bygga bostäder på mark som ÖBO äger i Örebro kommun.

Mot bakgrund av detta tillskrev Konkurrensverket ÖBO och efterfrågade en redogörelse kring samarbetet och dess syfte. Vidare efterfrågades en redogörelse för vilka byggprocesser som låg i fas att genomföras och vilka leverantörer som i så fall skulle genomföra dessa. ÖBO ombads även att sända in eventuell kopia på det avtal som låg till grund för samarbetet.

ÖBO har i sitt svar uppgett bland annat följande. ÖBO har i uppdrag att verka för en god bostadsförsörjning inom kommunen. På grund av ökad befolkningstillväxt finns behov av flera bostäder. Syftet med bolagssamarbetet i samverkan med offentliga och privata aktörer är att bidra till en ökad bostadsproduktion även i tider med finansiell åtstramning och åstadkomma en önskvärd riskfördelning som i förlängningen bör gynna alla parter.

Enligt inkommen uppgift slöt ÖBO den 15 april 2014 ett aktieägaravtal med Asplund. Detta skulle underställas kommunfullmäktige i Örebro kommun, vilket skedde den 18 juni 2014 då kommunfullmäktige beslutade om bolagsbildning av det gemensamt ägda bolaget Torrvärpen 1 AB som idag namnet Fastigheten Bottenhavet i Örebro AB (bolaget). Asplund äger 51 procent av aktierna i bolaget

Adress 103 85 Stockholm
Besöksadress Torsgatan 11
Telefon 08-700 16 00
Fax 08-24 55 43
konkurrensverket@kkv.se

och ÖBO 49 procent. ÖBO har angett i sitt svar att bolaget inte utgör ett offentligt styrt organ enligt LOU varför kontraktbildningen inte kommer att ske genom annonserade förfaranden. Utöver den projektgrupp som ÖBO ingår i kommer ÖBO inte ställa några krav eller anvisningar avseende kommande byggnationer. Den inledande byggprocessen i bolaget är enligt uppgift att uppföra 115 studentbostäder på en fastighet som ÖBO sålt till ett marknadsmässigt pris till bolaget. Byggprocessen för detta startade i mars 2015.

Enligt aktieavtalet som ligger till grund för parternas samarbete, framgår att vardera parten finansierar och svarar för kostnader hänförliga till avtalet i förhållande till sitt ägande i bolaget. Enligt ÖBO:s uppgift kommer bolaget att erlägga en marknadsmässig ränta till vardera parten för dess finansiering. Den marknadsmässiga räntan som ska betalas till ÖBO är 3 månader Stibor +93bp och är samma ränta som Asplund erhållit för sin finansiering via Swedbank. All administration, projektledning, förvaltning och övrigt verkställande arbete ska utföras av Asplund utan kostnad för bolaget. Enligt ÖBO äger Asplund en rätt att efter genomförd slutbesiktning, som förväntas genomföras under sommaren 2016, köpa fastigheten till ett marknadsmässigt pris inom 5 år, dock inte understigande produktionskostnaderna för uppförandet av studentbostäderna. Asplund ska enligt ÖBO:s uppgift därefter upplåta bostäderna till studenter som studerar vid universitetet i Örebro. ÖBO kommer inte vara inblandat i dessa upplåtelser, utan detta sker helt genom Asplunds uthyrning.

Skäl för beslutet

Konkurrensverket bedömer i varje enskilt fall om ett ärende ska utredas vidare. Detta sker med utgångspunkt i myndighetens prioriteringspolicy. Vid prioriteringen väger Konkurrensverket in hur allvarligt problemet eller företeelsen är, hur viktigt det är att få ett vägledande avgörande samt om någon annan myndighet eller aktör är bättre lämpad att agera i frågan. I bedömningen vägs även in Konkurrensverkets förutsättningar att effektivt utreda och ingripa mot problemet.

Enligt Konkurrensverkets bedömning finns det mot bakgrund av de uppgifter som framkommit i utredningen inte tillräckliga skäl att närmare granska ÖBO:s aktuella samarbete med Asplund.

Beslutet innebär inte att Konkurrensverket har tagit ställning till om ÖBO:s agerande har varit tillåtet.

BESLUT

2015-09-24 Dnr 403/2014 3 (3)

Detta beslut har fattats av enhetschef Malin de Joung. Föredragande har varit Emma Göransson.

Malin de Joung

Emma Göransson

Detta beslut publiceras på Konkurrensverkets webbplats