

## Konkurrensfrågor och marknaden för hyresbostäder

Anförande av Jan-Erik Ljusberg, stf generaldirektör Konkurrensverket, vid SABOs konferens i Stockholm den 30 mars 2010.

Det talade ordet gäller

Tack för möjligheten att få komma hit idag och berätta om hur Konkurrensverket arbetar och om några aktuella ärenden som vi just nu har under utredning och som kan intressera er.

Det är ett viktigt arbete ni utför när ni ska erbjuda bra bostäder till konkurrenskraftiga hyror till barnfamiljer och ensamstående, studenter och äldre.

Bostadsmarknaden är till sin natur lokal. De flesta kan inte byta bostad från en ort till en annan utan att det även påverkar möjligheterna till jobb och umgänge med släkt och vänner. Beslut om bosättning är stora och viktiga beslut för såväl ensamstående som för familjer.

Att bostadsmarknaden är lokal påverkar också arbetet med reformer inom bostadssektorn. Problemen ser inte likadana ut överallt och därför inte heller lösningarna.

Konkurrensverkets vision är *"Välfärd genom väl fungerande marknader"*

Och enligt vår instruktion ska vi verka för: "... en effektiv konkurrens i privat och offentlig verksamhet till nytta för konsumenterna samt en effektiv offentlig upphandling till nytta för det allmänna och marknadens aktörer". För att utföra det uppdraget arbetar vi med flera olika verktyg.

Vi använder oss av konkurrensreglerna och de lagar som reglerar offentlig upphandling. Dessutom utövar vi tillsyn enligt lagen om valfrihetssystem och transparenslagen.

Om vi i vårt arbete ser brister i konkurrensen som vi inte kan angripa med dessa lagar ska vi tala om det för regeringen och lagstiftarna, och vi ska också föreslå eventuella regelförändringar om det behövs. Det gör vi i rapporter som tar upp olika konkurrensproblem eller i remissvar till regeringen.

Konkurrensverket har också ett uppdrag att skapa större kunskap om frågor som påverkar konkurrensen. Vi har också ett speciellt anslag från vilket fristående forskare kan få medel att studera mekanismer i samhället som påverkar olika marknader.

.....

Vi har genom åren haft anledning att vid flera tillfällen titta särskilt på byggmarknaden, en marknad som ligger ytterst nära bostadsmarknaden. Facit är inte särskilt trevligt. Resultaten av vad vi kommit fram till hoppas jag däremot ska leda till bättre fungerande marknader.

Asfaltkartellen är ett exempel. Den antar jag att ni alla minns. Asfaltkartellen är den hittills största och mest omfattande kartell som avslöjats i Sverige. Ett antal större företag i byggbranschen fälldes att betala närmare en halv miljard kronor i böter (konkurrensskadeavgift). Bland företagen som fälldes fanns NCC, Skanska, Peab och flera andra. De nio företagen hade under flera år träffats för att fördela asfalteringsuppdrag mellan sig. De kom överens om priser. De delade upp marknaden mellan sig. De företag som inte skulle ha ett kontrakt la ett högt anbud, men kompensterades med kontanter från det "vinnande" företaget för detta.

Resultatet blev att ett antal svenska kommuner och – inte minst – statliga Vägverket lurades att betala stora summor i merkostnader till företagen. En sak som är särskilt intressant att nämna är att statliga Vägverkets produktionsavdelning själv deltog i kartellen och drev upp priserna som samma Vägverkets beställningsavdelning beställde och betalade. I dag är Vägverkets produktionsavdelning avskild från Vägverkets övriga verksamhet.

Ett annat exempel från byggbranschen handlar om glas – fönsterglas. Vi fick tips från en glasmästare i Sundsvall som tyckte att alla leverantörer höjde sina priser samtidigt, och dessutom lika mycket. Vi kontaktade våra systemmyndigheter i EU-länderna via vårt väl etablerade nätverk. Det visade sig att motsvarande tecken fanns på annat håll också. EU-kommissionen inledde en undersökning och gjorde så kallade gryningsråder hos ett antal större glasproducenter. Kartellen avslöjades och de deltagande företagen fick betala kännbara böter, sammanlagt närmare 500 miljoner Euro.

Vi vet att byggbranschen är en bransch där karteller kan förekomma. I våra grannländer i EU kan vi hitta ett antal produkter och företag med anknytning till

byggbranschen som varit föremål för granskning och som fällts för att ha bildat kartell. Förutom asfaltbeläggningar och planglas kan jag nämna hissar, gipsskivor och plaströr.

Konkurrenslagen innehåller två förbud. Det ena är förbud mot otillåtet samarbete, karteller, och det har jag just åskådliggjort i några exempel. Det andra förbudet gäller förbud mot missbruk av dominerande ställning. Att ha en stark ställning på marknaden är tillåtet. I vissa fall förekommer till och med monopol. Men om ett företag har en så stark ställning att det kan agera utan att behöva ta hänsyn till sina konkurrenter och kunder så har man en dominerande position. I det läget måste företagen ta särskilda hänsyn och inte missbruka sin marknadsmakt.

Sedan ett flertal år driver vi ett sådant ärende mot TeliaSonera där vi hävdar att företaget missbrukat sin marknadsmakt på marknaden för bredbandstjänster, ADSL.

.....

Folk vill bo på olika sätt. Många vill bo i eget ägt hus eller bostadsrätt, och de är beredda att lägga en stor del av sin inkomst på sitt boende. Andra kan inte, eller vill inte, låsa fast kapital och sätta sig i skuld, utan föredrar att hyra sin bostad. Det är bra att det finns olika upplåtelseformer. Det leder till att fler kan få en bostad som passar just dem. Ett av problemen med dagens hyresmarknad är att det på många orter finns färre bostäder tillgängliga än människor som vill bo i dem. På andra orter är problemet det motsatta och flerbostadshus rivs för att de inte kan hyras ut. Rörligheten och möjligheterna att byta bostad är ibland begränsad genom olika inlåsnings effekter. Hyresgäster har svårt att göra bostadskarriär genom olika stadier i livet. Ensamstående bor tidvis i lägenheter som egentligen är för stora, samtidigt som flerbarnsfamiljer kan få bo i för små lägenheter. Det kan vara särskilt svårt att hitta bostad på den ort där alla jobben finns. Det är viktigt att byggandet av nya bostäder fortsätter på de orter där många vill bo. Ett ansvar som ligger på kommunerna är bland annat att se till att det finns mark att bygga på, och att byggprocesserna inte tar för lång tid.

I detta sammanhang kan det finnas anledning att nämnda de ofta mycket goda relationer som kan finnas mellan byggföretag som är verksamma på en ort och kommunens ledning. Det kan vara bra med korta kontaktvägar mellan olika instanser. Etablerade samarbeten kan leda till ökad förståelse mellan beslutsfattare och byggföretag. Men här vill jag ändå lyfta ett varningens finger: Är det de bästa villkoren som just detta bolag erbjuder? Jag skulle vilja råda de personer i till exempel kommunledningar som har sådana nära, långsiktiga och etablerade samarbeten med ett eller ett fåtal byggföretag att fundera på vad detta kan innebära. Finns det risk för vänskapskorruption? Kan kommunens intressen tillgodoses ännu bättre med en annan samarbetspartner?

.....

För precis ett år sedan, den 31 mars, lämnade Konkurrensverket en omfattande rapport till regeringen. I rapporten la vi fram ett 60-tal konkreta förslag som skulle kunna bidra till en bättre konkurrens i Sverige. Några av förslagen berör direkt bostadsmarknaden. Bland annat efterlyser vi en reformerad hyresreglering.

Av rapporten framgår att vi vill ge bättre förutsättningar för konkurrensneutralitet mellan privata och kommunala fastighetsföretag. Det är också viktigt att vi får mer nyproduktion av hyreslägenheter och en effektivare bostadsmarknad. I rapporten föreslår vi bland annat följande:

- avskaffa kommunernas hyresnormerande roll,
- förtydliga att kommunala bostadsföretags hyror ska baseras på affärsmässiga grunder,
- ställ krav på kommunägda bostadsföretag att i årsredovisningen ange kommunens stöd till företaget samt företagets åtaganden och kostnader för att uppnå kommunens bostadspolitiska mål,
- tillåt en viss anpassning inom bruksvärdesystemet av hyrorna i befintliga bostäder i områden med hög efterfrågan på hyresrätter jämfört med utbudet, till en nivå som bättre speglar bostadskonsumenternas värderingar,
- ändra bruksvärdesystemet så att hyressättning kan baseras på en jämförelse av hyror mellan närliggande orter eller kommuner och lägenheter av olika standard med hänsyn till storlek m.m.

Jag ska kommentera några av dessa förslag. I vissa områden där det är attraktivt att bo har det skapats en grogrund för en svart marknad med hyreskontrakt. Hur stor en sådan marknad är är mycket svårt att uppskatta, men enbart företeelsen i sig visar att det finns en vilja hos vissa hyresgäster att betala mer för sitt boende på vissa platser jämfört med andra. Eller omvänt: Hyrorna är på vissa platser betydligt lägre än vad bostadskonsumenterna är beredda att betala. Ett sätt att reglera detta är givetvis att bygga mer i attraktiva områden. Det görs också – men sannolikt inte tillräckligt. Men det är fysiskt omöjligt att bygga på ett sådant sätt att alla som vill hyra en lägenhet ska kunna göra det inom gångavstånd till Stureplan – om det nu är där alla vill bo.

Den lösning som vi förordar är att bostadskonsumenternas värderingar får ett större genomslag än i dag. Det kan uppnås genom att den hyresnormerande roll som kommunernas bostäder har i dag avskaffas. I vår rapport till regeringen framhåller vi att kommunernas hyresnormerande roll är olämplig och oacceptabel

från ett konkurrens- och effektivitetsperspektiv. Den kan också vara oförenlig med EU-rätten.

Konkurrensverket vill också, som framgår av vår rapport till regeringen, att det förtydligas att de kommunala bostadsföretagens hyror ska baseras på affärsmässiga grunder. Så måste det vara på en marknad där konkurrens råder. Underprissättning, eller andra former av manipulation av hyrorna, kan leda till att konkurrensen snedvrids.

Målet måste vara att få till stånd en marknad där det så långt möjligt råder likvärdiga villkor för såväl privata som kommunala fastighetsägare. Det är när konkurrensen fungerar som vi kan få se effektivare skötsel, höjd kvalitet och ökad vilja att investera i nybyggnation och underhåll. Det tjänar hyresgästerna på.

.....

Regeringens proposition om nya villkor för de kommunala bostadsaktiebolagen och nya hyressättningsregler har jag ännu inte sett. Men av den information som kommit verkar det som Konkurrensverket på ett antal punkter har blivit bönhörda.

.....

En annan viktig fråga för bostadsbyggandet är den fortsatta reformeringen av plan- och bygglagen, PBL. I vår rapport om bättre konkurrens i bostadsbyggandet skrev Konkurrensverket att PBL borde kompletteras med en möjlighet för fastighetsägare att formellt ansöka om planändring och för att planprocessens längd minskas exempelvis genom införande av tidsfrister, förenklingar av processen, begränsningar i möjligheterna till överklagande av detaljplan och kortad instanskedja.

Regeringen presenterade häromveckan propositionen En enklare plan- och bygglag. Bland förslagen till förändringar märks bland annat att den som söker bygglov ska få besked av kommunen inom tio veckor, att den enskilde ska kunna ställa krav på besked inom fyra månader om kommunen avser att ta fram en detaljplan för ett område samt att planprocessen förenklas på flera punkter. Det är bra att det nu tas initiativ för att underlätta byggprocesserna, det bidrar till att få till stånd en fungerande konkurrens.

.....

En fråga som uppmärksammas ibland är kollektivanslutning av lägenheterna/hyresgästerna till bredband. I flerbostadshus kan kollektivanslutningar till vissa tjänster ge fördelar för de boende, inte minst genom att stora och långa kontrakt kan ge kraftiga rabatter på priset. Men samtidigt innebär sådana

kollektivanslutningar även fastlåsnings i form av till exempel långa bindningstider och exklusivitetsavtal av olika slag.

Dessa typer av kontrakt riskerar att leda till inlåsnings effekter och höga omställningskostnader för hyresgästerna. Det som kan se ut som ett förmånligt avtal i dag kan visa sig vara både dyrt och dåligt redan om ett år. Och hyresgästerna har ingen möjlighet alls att välja alternativa lösningar. Det främjar inte konkurrensen, och det sätter inte fart på utvecklingen av tjänsterna. Och det sätter inte press på priserna.

.....

Sedan den 1 januari i år finns ett tillägg i konkurrenslagen som handlar om konkurrensbegränsande offentlig säljverksamhet. Tanken bakom den nya paragrafen i konkurrenslagen är att kommuner och statliga myndigheter inte ska bedriva näringsverksamhet och sälja varor och tjänster på ett sådant sätt att det missgynnar fristående aktörer på samma marknad. Uttryckt på ett annat sätt kan man säga att skattepengar inte ska användas för att konkurrera ut entreprenörer.

Låt mig först säga att kommunernas ägande av bostadsbolag och hyressättningen inte berörs av den nya lagen. Det finns nämligen undantag som gäller verksamheter som regleras i annan lag, och det gäller till exempel bostadsförsörjningen där kommunerna har lagreglerat ansvar. Emellertid kan den nya lagregeln ändå få betydelse för de kommunala bostadsföretagen om de erbjuder andra tjänster än som varit brukligt för sådana företag eller om de konkurrerar på ett sätt som inte varit avsett i den lagstiftning som reglerar de kommunala bostadsföretagen.

Den nya regeln omfattar verksamheter som utförs av offentliga aktörer. Det innefattar kommuner, landsting, statliga myndigheter och juridiska personer där det offentliga har ett dominerande inflytande. Dit räknas, till exempel, kommunalt ägda bostadsföretag. Den försäljning av varor och tjänster som det allmänna, till exempel kommunala bostadsföretag, bedriver får inte ske på ett sådant sätt att den snedvrider eller hämmar konkurrensen.

Konkurrensverket har nu möjlighet att ingripa mot de kommuner, myndigheter eller kommunala bolag som inte följer reglerna. Vi kan gå till domstol och få ett förbud mot en verksamhet, eller ett visst förfarande. Förbudet kan också förenas med ett vite som döms ut om verksamheten fortsätter.

Det är bra att vi nu har fått regler som kan hindra offentliga aktörer att konkurrera med privata företag på ojusta villkor. Klagomålen har varit många ända sedan Konkurrensverkets bildades 1992.

Den viktigaste frågan som en kommun eller ett kommunalt bolag bör ställa sig med anledning av den nya regeln i konkurrenslagen är om verksamheten ligger inom ramen för den kommunala kompetensen enligt kommunallagen eller enligt någon annan lag. I vissa fall kan en konkurrensbegränsande säljverksamhet vara acceptabel. Det är dock klokt om kommunen löpande omprövar sin säljverksamhet för att se om verksamheten bör upphöra alternativt bedrivs på ett mindre konkurrensbegränsande sätt.

Vi har redan ett antal ärenden som utreds just nu utifrån den nya regeln. Jag ska nämna ett ärende som kan vara särskilt intressant just för er som arbetar i de allmännyttiga bostadsföretagen.

Telenor har anmält Luleå kommun och dess kommunala stadsnätbolag och bostadsbolag, Lunet och Lulebo. Anmälaren menar att kommunen snedvrider och hämmar konkurrensen. Det gör kommunen, enligt Telenor, genom att kommunen låtit bygga ett parallellt svartfibernet till Telenors svartfiber och inkludera gratis internet till hyresgäster i Lulebos fastighetsbestånd. Vi på Konkurrensverket utreder nu ärendet och väntar bland annat på information från Luleå kommun och dess berörda bolag. Liksom Post- och telestyrelsen, PTS, ser Konkurrensverket det som ett konkurrensproblem på bredbandsområdet eftersom offentliga aktörer integrerar sig vertikalt och verkar högt upp i förädlingskedjan där det redan finns ett flertal privata aktörer.

Exemplet ger en liten fingervisning om vad vi kan komma att titta närmare på framöver. Om, och i så fall hur, vi kommer att gå vidare med olika ärenden kan jag idag inte svara på. Men så mycket är klart att vi inte kommer att tveka att ta ärenden till domstol för att få beslut om förbud av konkurrensbegränsande verksamhet. Rättspraxis, i form av prejudicerande domar, är i sig en mycket viktig vägledning för aktörer på marknaden. Jag tror därför att det är bra om vi inom relativt kort tid kan få ett antal domstolsutslag som visar vilka typer av verksamheter som det allmänna inte får bedriva i ojust konkurrens med fristående företag. Men samtidigt vill jag säga att rättsprocesserna i sig inte är ett självändamål. Vi vill i första hand ha bättre konkurrens – inte en massa långdragna rättsliga processer.

Vi kan begära att domstolen, som alltid är Stockholms tingsrätt, ska förbjuda antingen en hel verksamhet, eller ett visst förfarande (det sätt som verksamheten bedrivs på) i en verksamhet. Tingsrättens beslut kan överklagas till Marknadsdomstolen som är högsta instans. Om Konkurrensverket väljer att inte föra talan kan ett klagande företag själv ta ett ärende till domstolen.

Jag vill gärna, här och nu, passa på att uppmana er som arbetar i kommunala företag att fundera på om, och så fall hur, ni bedriver konkurrensbegränsande säljverksamhet. Det kanske kan handla om bredbandstjänster, städverksamhet, snöröjning, trädgårdsskötsel, byggverksamhet, förvaltning och skötsel av

fastigheter som inte tillhör det egna bolaget eller någonting helt annat. På vår webbplats finns vägledning och information om den nya lagregeln.

.....

Ett offentligt stöd till ett företag, oavsett om stödet utgörs av direkta kapitaltillskott eller indirekta stöd såsom kommunal borgen, snedvrider konkurrensen mellan aktörerna. Detta kan motverka etablering, investeringar och tillväxt och därmed ge samhällsekonomiska förluster. Det gäller särskilt om det företag som får stödet är mindre effektivt än konkurrerande företag. Stöden kan även strida mot EU:s statsstödsregler.

Av utredningen *EU, allmännyttan och hyrorna* (SOU 2008:38) framgår att kommuner ger stöd till sina bostadsföretag. Stöden tycks främst vara av indirekt natur, till exempel att företaget får lån med låg ränta och att kommunen ger säkerhet för lån, så kallad kommunal borgen. Sådana stöd innebär i praktiken att kommuninvånarna eller skattebetalarna garanterar det kommunala företagets åtaganden och eventuella ekonomiska förluster. De kommunala bostadsföretagen får därmed, jämfört med fristående konkurrenter, lägre kapitalkostnader och bättre möjligheter att klara kapitalförsörjningen.

Kommunerna och landstingen ska, enligt lag (1994:1845) om tillämpningen av EU:s konkurrens- och statsstödsregler, "lämna upplysningar till regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer om alla former av stöd som planeras och som kan bli föremål för prövning av Europeiska gemenskapernas kommission". Men det har aldrig gjorts någon anmälan av kommuners stöd till egna bostadsföretag enligt denna lag. Detta beror sannolikt på att det inte finns någon tillsynsmyndighet på området. Dessutom riskerar kommunen inte någon påföljd om uppgifter inte lämnas. Det ligger samtidigt i sakens natur att en kommun har ganska svaga incitament att anmäla sin egen stödgivning som skulle kunna strida mot reglerna för statsstöd.

Från Konkurrensverket vill vi framhålla att det är angeläget att få effektiva regler för att kunna kontrollera att kommuner inte ger stöd till egna bostadsföretag i strid med EU:s statsstödsregler. Konkurrensverket har tidigare (Rapporten *Åtgärder för bättre konkurrens* (2009:4)) lämnat förslag till regeringen att det måste till effektivare regler på nationell nivå för att hindra att offentligt stöd ges till företag i strid med EU:s statsstödsregler. Jag kan notera att även SABO i ett yttrande till regeringen i september 2008 framfört att det "...behövs ett inhemskt system för kontroll av att statsstödsreglerna efterföljs".

Om man brister i redovisningen av stöd från ägaren till kommunala bostadsföretag kan man också hamna i konflikt med den så kallade transparenslagen (eller lag om insyn i vissa finansiella förbindelser m.m., som den egentligen heter) Lagen ska se till att det inte går pengar obemärkt från



skattebetalare till offentliga företag på ett sådant sätt att det rubbar konkurrensen. Konkurrensverket är tillsynsmyndighet även över denna lag.

Transparenslagen ingår som en del i EU:s statsstödslagstiftning. EU-fördraget ålägger kommissionen att se till att medlemsstaterna inte ger ett sådant stöd till offentliga företag som strider mot den gemensamma marknaden. En rättvis och effektiv tillämpning av reglerna i fördraget om stöd förutsätter därför att kommissionen har möjlighet till insyn i dessa förbindelser.

Transparenslagen omfattar därför offentliga företag och det alldeles oavsett om företagsverksamheten bedrivs inom en myndighet eller i ett bolag. Såväl staten som kommuner och landsting omfattas under förutsättning att de driver företagsverksamhet i konkurrensreglernas mening.

Transparenslagen medför inte något förbud mot olika åtgärder, bara en förpliktelse att hålla viss redovisning för att göra myndigheternas insyn möjlig. Beroende på hur företagets verksamhet och ägandeförhållanden ser ut kan det omfattas av lagens krav på öppen redovisning respektive separat redovisning. Ett och samma företag kan också omfattas av bägge dessa krav. För de kommunala bostadsbolagen torde det i normalfallet vara kravet på öppen redovisning som blir aktuellt.

Det som särskilt ska framgå av den öppna redovisningen är finansiella förbindelser som avser kapitaltillskott, förlustbidrag, amorteringsfria eller på annat sätt förmånliga lån, gynnande genom avstående från vinst, fordran eller normal avkastning på offentliga medel samt ersättningar för ekonomiska ålägganden från det allmänna. En öppen redovisning ska normalt upprättas av alla offentliga företag med en nettoomsättning över 40 miljoner euro.

Huvudregeln är att de redovisningar som upprättas enligt transparenslagen inte behöver sändas in till någon myndighet. Däremot måste de sändas till Konkurrensverket om vi begär det. Av den anledningen måste handlingarna också arkiveras under en viss tid. Samtliga företag som omfattas av regelverket ska årligen låta sin revisor upprätta ett särskilt intyg.

Under hösten 2009 skickade Konkurrensverket ut en begäran om revisorsintyg till ett antal offentliga företag som efter initial bedömning ansågs omfattas av transparenslagens redovisningsskyldigheter. Syftet med vår begäran om intyg var bland annat att ta reda på i vilken omfattning transparenslagen tillämpas samt av vilka anledningar vissa företag inte tillämpar lagen.

Det visade sig att de allmännyttiga bostadsföretagens redovisning varierar. Vissa företag lämnade in revisorsintyg medan andra kom med motiveringar till varför de inte omfattas av transparenslagen. Merparten av företagen i den senare kategorin (sju stycken) angav som motivering att deras verksamhet omfattas av

samhandelsundantaget. Med anledning av detta valde Konkurrensverket att föra en dialog med SABO, för att genom ökad information om regelverket få en enhetlig tillämpning av lagen. Även SABO påpekade att de kommunala bostadsbolagens verksamhet sannolikt kunde omfattas av samhandelsundantaget.

Konkurrensverket vill med anledning av detta framföra följande. Vår tolkning av samhandelsundantaget bygger på EU-domstolens praxis i statsstödsärenden. Enligt denna praxis räcker det med att påverkan på handeln mellan medlemsstaterna är sannolik. Stödmottagaren behöver inte själv bedriva gränsöverskridande verksamhet utan det räcker att stödmottagaren bedriver verksamhet på en marknad där det förekommer handel mellan medlemsstaterna. Mot bakgrund av denna vida tolkning anser Konkurrensverket att ett företag som har en nettoomsättning som överstiger 40 miljoner euro sannolikt påverkar samhandeln och att det endast är mycket geografiskt begränsade verksamheter som skulle kunna omfattas av samhandelsundantaget i transparenslagen.

När det gäller svenska bostadsbolag har EU-kommissionen vid ett flertal tillfällen ansett att deras verksamhet påverkar samhandeln eftersom de är verksamma på en marknad där det förekommer betydande utländska investeringsaktiviteter. Statistik från Invest in Sweden Agency bekräftar denna slutsats.

Mot bakgrund av detta vidhåller Konkurrensverket att allmännyttiga bostadsföretag sannolikt inte omfattas av samhandelsundantaget och därmed omfattas av transparenslagens regler.

Vidare kan nämnas att flertalet av de intyg som Konkurrensverket granskat är för vagt formulerade för att vara ett stöd i Konkurrensverkets bedömning av om reglerna i transparenslagen följs. Konkurrensverket har mot bakgrund av detta tillskrivit regeringen som har beslutat att tillsätta en särskild utredare. Den särskilda utredaren ska bland annat ta ställning till om transparenslagens bestämmelser om revisorsintyg bör ändras.

.....

Det är svårt att inte tala om fjärrvärme när man är inne på området hyreslägenheter. Fjärrvärme svarar för drygt 50 procent av uppvärmningen av bostäder, främst flerbostadshus, och lokaler i Sverige. Fjärrvärmens är den huvudsakliga värmekällan i lägenheter i centralorten i de flesta av landets kommuner. Det innebär att fjärrvärmens har en mycket stark marknadsposition på de orter där fjärrvärme finns som uppvärmningsalternativ.

Konkurrensverket anser att fjärrvärmens är att likna vid lokala monopol. Konkurrensen från andra uppvärmningsformer är i det närmaste försumbar. På marknader med naturliga monopol är det i normalfallet inte möjligt att uppnå en

fungerande konkurrens som endast omfattas av en konkurrensrättslig reglering. För att skydda kunderna mot exempelvis oskäligen priser är det vanligt att naturliga monopol omfattas av en sektorspecifik särreglering, till exempel en prisreglering.

Den nuvarande fjärrvärmelagen (2008:263) syftar till att stärka kundernas ställning och öka insynen i fjärrvärmeverksamheten. Men lagen är, enligt Konkurrensverkets uppfattning, helt otillräcklig. Detta har vi påtalat i den regeringsrapport jag nämnde tidigare, "Åtgärder för bättre konkurrens".

Just nu utreder Konkurrensverket två fall av ifrågasatt överprissättning av fjärrvärme. Det handlar om Stockholm och Uppsala. Eftersom det rör sig om pågående ärenden kan jag inte kommentera de enskilda fallen, men bara det faktum att vi utreder om detta kan stå i strid med konkurrensreglerna bidrar till att tydliggöra behovet av en reglering av fjärrvärmepriserna.

Prisutvecklingen på fjärrvärmeområdet visar också på såväl avsevärda prisskillnader mellan fjärrvärmeföretagen sinsemellan som på betydande relativprisökningar under den senaste tioårsperioden.

Att med dessa utgångspunkter förlita sig på konkurrenslagstiftningen som enda tillgängliga "regleringsverktyg" och i efterhand pröva nivån på fjärrvärmepriserna är olämpligt av flera skäl. Inte minst hyresgästerna kan ju få vänta i många år innan de kan få eventuell kompensation. En reglering av priserna i förhand skulle vara att föredra – inte minst för hyresgästerna.

Fjärrvärmemarknaden utmärks av höga och bestående inträdeshinder. Det är svårt för en ny aktör att komma in när det redan finns rör i backen och en etablerad leverantör av varmvatten. Vi kan heller inte se att det utvecklas någon fungerande konkurrens under överblickbar tid. Därför anser Konkurrensverket att det finns starka skäl för att införa en prisreglering av fjärrvärme. Det finns redan i dag liknande system på el- och naturgasmärknaden. Förslagsvis bör en sådan uppgift läggas på Energimarknadsinspektionen som är tillsynsmyndighet över fjärrvärmelagen.

.....

Jag har gett en exposé över Konkurrensverkets uppgifter och arbetsområde. Jag har också visat på hur vi ser på konkurrensen på marknaden för hyresbostäder och hur den kan förbättras.

Jag menar att det är angeläget att nya eller ändrade regler för hyressättning utmärks av hög transparens, är förutsebara och långsiktigt stabila. Därmed ökar förutsättningarna för etablering, investeringar eller nybyggnation och tillväxt. Det

är också viktigt att ett reformerat regelverk kombineras med en noggrann uppföljning av effekterna.

Jag tror att de förslag som regeringen avser presentera för riksdagen innebär en förbättrad konkurrens till nytta för hyresgästerna. Men det måste också till fler bostäder där efterfrågan finns. En fortsatt reformering av plan- och bygglagen är en viktig del för att möjliggöra detta.

Den nya regeln i konkurrenslagen bör vara en väckarklocka och föranleda att man ser över sin verksamhet.

Tack för uppmärksamheten