

Dato: 4. december 2014

Brev til landets kommuner om konkurrencen i den almene boligsektor

Kære Kommunaldirektør

Jeg skriver til dig i anledning af, at Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen i forbindelse med en konkret sag, har undersøgt konkurrencen i den almene boligsektor. Vores undersøgelser har vist, at der er konkurrencemæssige udfordringer i sektoren. Dette kan være til skade for både kommunen og for almenboliglejerne.

Der er ca. 550.000 almene boliger i Danmark og den almene boligsektor er derfor en stor og vigtig sektor. Kommunerne har en vigtig rolle i at skabe konkurrence mellem boligselskaberne. Konkurrence kan styrke muligheden for bedre og billigere boliger.

Den almene boligsektor og konkurrencereglerne

Den almene boligsektor er underlagt en række særregler. Særreglerne skal sikre, at de almene boligorganisationer kan stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor, til en rimelig husleje.

De almene boligorganisationer skal samtidig overholde konkurrencereglerne. Hovedprincippet i konkurrencereglerne er, at den enkelte virksomhed skal handle uafhængigt af konkurrenterne. Konkurrencereglerne indeholder bl.a. et forbud mod konkurrencebegrænsende aftaler. En konkurrencebegrænsende aftale kan fx være en aftale om priser eller en aftale, hvor virksomhederne opdeler kunder eller et geografisk område mellem sig i stedet for indbyrdes at konkurrere.

I forbindelse med den konkrete sag undersøgte Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen en aftale, der indeholdt en geografisk inddeling af en kommune mellem boligorganisationerne.

Efter styrelsens opfattelse medfører en aftale mellem forskellige almene boligorganisationer om eksempelvis at fordele byggeri i en kommune en risiko for, at konkurrencen begrænses til skade for både den pågældende kommune og lejerne. Dette kan efter vores opfattelse være betænkeligt i forhold til forbuddet mod konkurrencebegrænsende aftaler.

Anbefalinger til at skabe mest mulig konkurrence

Hvis de almene boligorganisationer ikke konkurrerer om at bygge de bedste og billigste boliger, kan det fordyre det almene boligbyggeri, hvilket kan medføre en højere husleje til skade for de kommende lejere. Konkurrence giver de laveste priser og bidrager til at øge innovation, nytænkning og forbedre kvaliteten af byggeriet.

Et eksempel på en konkurrenceudsat proces for byggeri af nye almene boliger er, at Københavns Kommune har valgt at lave udbud af den kommunale grundkapital. Formålet er at sikre konkurrence og gennemsigtighed i tildelingen af grundkapitalen.

**KONKURRENCE- OG
FORBRUGERSTYRELSEN**

Carl Jacobsens Vej 35
2500 Valby

Tlf. 4171 5000
Fax 4171 5100
CVR-nr. 10 29 48 19
kfst@kfst.dk
www.kfst.dk

**ERHVERVS- OG
VÆKSTMINISTERIET**

Resultatet har ifølge kommunen været øget konkurrence mellem de almene boligorganisationer, hvilket har ført til bedre projekter i København. Styrelsen er opmærksom på, at en udbudsproces som den københavnske ikke nødvendigvis er anvendelig i alle kommuner.

Styrelsens generelle anbefaling til kommunerne er, at der skabes de bedste rammer for konkurrence mellem boligorganisationerne, og at der opstilles objektive kriterier for tildelingen af grundkapital.

Styrelsen anbefaler herudover, at drøftelser om nybyggeri i forbindelse med den årlige styringsdialog sker med den enkelte boligorganisation og ikke samtidig med flere boligorganisationer. Det er således vigtigt at sikre, at de almene boligorganisationer handler uafhængigt og ikke tilpasser deres adfærd i forhold til den viden, de opnår om de øvrige boligorganisationer.

Har du eller din forvaltning spørgsmål til konkurrencereglerne ift. almene boliger er I velkomne til at kontakte fuldmægtig Kirstine Rødsgaard Madsen på tlf. 4171 5157 eller specialkonsulent Bettina Funch-Jarlbæk på tlf. 4171 5033.

Dette brev er sendt til alle kommuner. Kopi af brevet er sendt til KL, BL og Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

Med venlig hilsen

Agnete Gersing
Direktør
Konkurrence og Forbrugerstyrelsen