

Konkurransetilsynet  
Postboks 439 Sentrum  
5805 Bergen

MOTTATT

12 MAI 2014

Konkurransetilsynet

2014/0163-1

**OBOS**  
**Hovedkontor**

Besøksadresse  
Hammersborg torg 1

Postadresse  
Postboks 6666  
St. Olavs plass  
0129 Oslo

Telefon 02333

Foretaksregisteret  
NO 937 052 766 MVA

Oslo, 9. mai 2014

r:\saker\2014\008500+\s-008569\ 68961.doc

### Melding om foretakssammenslutning

Vedlagt følger melding om fusjon mellom OBOS BBL og StorBergen boligbyggelag. Det inngis forenklet melding i medhold av forskrift om melding av foretakssammenslutninger § 3 nr 3 bokstav b).

Ta gjerne kontakt med vår kontaktperson Morten Aagenæs dersom det skulle være spørsmål knyttet til fusjonen.

Med vennlig hilsen  
OBOS BBL



Martin Mæland  
Konsernsjef

Melding om foretakssammenslutning mellom OBOS BBL og StorBergen Boligbyggelag

### **1. Involverte parter:**

#### **Melder:**

Navn: OBOS BBL  
Organisasjonsnummer: 937 052 766  
Adresse: Hammersborg Torg 1, 0179 OSLO  
Telefonnummer: 22 86 55 00  
Telefaks: 22 20 38 38

#### **Kontaktperson i OBOS BBL:**

Navn: Morten Aagenæs  
Stilling: Konserndirektør, Forvaltning, OBOS  
Adresse: Pb 6666, St Olavs plass 0129 OSLO  
Telefon: 22 86 58 43  
Telefaks: 22 20 38 38  
E-post: [morten.aagenaes@obos.no](mailto:morten.aagenaes@obos.no)

#### **Annen melder:**

Navn: StorBergen Boligbyggelag  
Organisasjonsnummer:  
Adresse: Vestre Strømkai 7, 5008 Bergen  
Telefonnummer: 55 94 27 00  
Telefaks:  
E-post: [sb@storbergen.no](mailto:sb@storbergen.no)

#### **Kontaktperson i StorBergen Boligbyggelag:**

Navn: Anne Gine Hestetun  
Stilling: Administrerende Direktør  
Adresse: Pb 44 Nygårdstangen, 5838 Bergen  
Telefonnummer: 995 64 643  
Telefaks:  
E-post: [anne.gine.hestetun@storbergen.no](mailto:anne.gine.hestetun@storbergen.no)

### **2. Foretakssammenslutningens art**

Foretakssammenslutningen er en fusjon mellom OBOS BBL og StorBergen Boligbyggelag (SBBL).

#### **2.1 Bakgrunn for fusjonen**

Endrede rammebetingelser for boligsamvirket og for boligutviklere i Norge, samt prognoser for økt befolkningsvekst på Vestlandet (ssb.no), gir grunnlag for å vurdere hvordan boligbyggelagenes virksomhet best kan styrkes og videreutvikles. Begge selskapene driver virksomhet innen boligutvikling og forvaltning samt ulike tjenester til boligbyggelagenes medlemmer.

Styrene i begge boligbyggelagene mener at en fusjon mellom lagene vil gi et bedre grunnlag for videreutvikling av virksomheten på Vestlandet ("**Regionen**"). Fusjonen er i tråd med begge selskaperes respektive strategier.

Boligbyggelag er samvirkeforetak som har som hovedformål å skaffe sine andelseiere økonomiske fordeler blant annet ved å framskaffe boliger og boligrelaterte tjenester, herunder å forvalte boliger for andelseierne. Boligbyggelaget kan også drive annen virksomhet som er til beste for andelseierne. En fusjon vil etter begge styrers vurdering bidra til å styrke muligheten for å oppfylle dette hovedformålet, både i Regionen og i andre områder der OBOS driver virksomhet.

I tillegg vil en fusjon være til fordel for medlemmene. Blant annet vil en fusjon kunne gi:

Økt attraktivitet for alle medlemmer:

- Større tilbud av brukte og nye boliger i hele landet
- Tilgang til nye og bedre medlemsfordeler

Økt attraktivitet for boende medlemmer og borettslag:

- Muligheter for bedre og flere produkter og tjenester
- Stordriftsfordeler gir mulighet for økt konkurransekraft
- Samlet kompetanse og erfaring blir styrket samtidig som kontinuitet beholdes

Fusjonsplanen ble godkjent på ordinær generalforsamling den 28.april 2014 (OBOS) og 6.mai 2014 (SBBL).

OBOS er det overtakende lag i fusjonen. SBBL overdrar til OBOS alle sine eiendeler, rettigheter og forpliktelser, herunder kontraktmessige rettigheter og forpliktelser overfor andelseierne, de tilknyttede borettslagene og ansatte, samt andre inngåtte avtaler.

For øvrig vises det til fusjonsplanen.

### **3. Beskrivelse av de involverte foretakene**

3.1/ 3.2 Foretakenes juridiske og organisatoriske struktur og virksomhetsområder:

For informasjon om selskapenes juridiske og organisatoriske struktur vises det til:

**Vedlegg 1:** Årsrapport for 2013 av OBOS BBL

**Vedlegg 2:** Årsrapport for 2013 av StorBergen Boligbyggelag

**Vedlegg 3:** Fusjonsplan

3.3 Omsetning og driftsresultat

<i>Pr 31.12.13 (NOKm)</i>	<i>Omsetning:</i>	<i>Driftsresultat:</i>
<i>OBOS (morselskap)</i>	629,8	57,2
<i>SBBL (morselskap)</i>	68,9	-3,6
<i>OBOS (konsern)</i>	5041,6	1003,5
<i>SBBL (konsern)</i>	139,8	-14,4

3.4 Medlemskap i bransjeorganisasjoner

OBOS og OBOS' datterselskaper er blant annet medlem av Norske Boligbyggelag (NBBL), Eiendom Norge og Finansnæringens Hovedorganisasjon.

SBBL er medlem av Norske Boligbyggelag (NBBL), Norges Autoriserte Regnskapsførers forening (NARF), Norsk Kommunikasjonsforening og Norsk Eiendomsmeglers Forbund (personlig)(NEF)

### **4. Markeder som berøres av foretakssammenslutningen**

*Partene har overlappende aktivitet, primært innen boligforvaltning, utvikling og salg av boliger.*

4.1 Konkurrenter innenfor Boligforvaltning og Boligbygging

4.1.1 Boligforvaltning:

4.1.1.1 Bakgrunnstall:

Antall forvaltede boligselskaper:

I Brønnøysundregistrene var det pr 1.1.2014 registrert 21 447 borettslag og sameier i Norge. Av disse er 1 744 selskaper registrert i Bergen kommune.

### Antall forvaltede boliger

Det finnes ikke offentlig statistikk som angir antall forvaltede boliger. Tabellen nedenfor gir en oversikt over antall boliger totalt i Norge. Det legges til grunn at eneboliger og tomannsboliger ikke forvaltes av andre enn eierne, og disse boligene tas følgelig ikke med i grunnlaget. I tillegg antas det at ca 50% av alle rekkehus, kjedehus etc. forvaltes av andre enn eierne.

Boliger i Norge:

	Bebodde boliger	
	Antall	Prosent
I alt	2205191	100
Enebolig	1166721	52,9
Tomannsbolig	201865	9,2
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	260860	11,8
Boligblokk	500938	22,7
Bygning for bofellesskap og annen bygningstype	74807	3,4

Kilde: SSB, Beboede boliger, etter bygningstype, fylke, kommune og bydel. 2011.

Ut fra tallene i tabellen ovenfor, er markedet for boligforvaltning i Norge beregnet å omfatte **706 175** boliger på landsbasis. <sup>1</sup>

Boliger i Bergen:

Kommune	Antall		Prosent		Enebolig	Tomannsbol	Rekkehus, kj	Boligblokk	Bygning for bofellesskap og annen bygningstype
	I alt	I alt							
1201 Bergen	122871	100	28,7	8,1	18,8	42,2	2,2		

Kilde: SSB, Beboede boliger, etter bygningstype, fylke, kommune og bydel. 2011.

På grunnlag av det samlede antall boliger i Bergen, jf tabellen ovenfor, er markedet for boligforvaltning i Bergen beregnet å omfatte **66 107** boliger. <sup>2</sup>

#### 4.1.1.2 Antatt markedsandel for OBOS og SBBL i Norge:

Boligbyggerlag	Antall selskaper til forvaltning	Antall boliger til forvaltning	Markedsandel målt i antall selskaper <sup>3</sup>	Markedsandel målt i antall boliger <sup>4</sup>
OBOS	2 640*	174 618*	12,30 %	25 %
SBBL	227	11 131	1,05 %	1,6 %

\*tallene er inklusive tilknyttede og ikke tilknyttede selskaper og boliger pr 1.1.2014.

<sup>1</sup> 74 807+500 938+(260 860/2)

<sup>2</sup> 122 871-(35 263+9 952+11 549)

<sup>3</sup> Med bakgrunn i 21 447 boligselskaper i Norge

<sup>4</sup> Med bakgrunn i 706 175 forvaltede boliger på landsbasis

#### 4.1.1.3 Antatt markedsandel for de fem største konkurrenter i Norge:



Forvalter	Antall selskaper	Antall boliger	Markedsandel målt i antall selskaper <sup>5</sup>	Markedsandel målt i antall boliger <sup>6</sup>
Ungdommens Selvbyggerlag (USBL)	1 230	46 000	5,7 %	6,5 %
Bergen og Omegn Boligbyggerlag (BOB)	403	23 000	1,87 %	3,2 %
Trondheim og Omegn Boligbyggerlag (TOBB)	435	23 000	2,02 %	3,2 %
BATE	na	21 000		2,9 %
Oslo og Omegn Boligforvaltning (OBF)	285	na	1,3 %	na

#### Merknader til tabellen:

Antall boliger er hentet fra NBBL nøkkeltall 2013

Antall selskaper er hentet fra: BOB årsrapport 2013, USBL årsrapport 2012, TOBB årsrapport 2012, og OBF tall er hentet fra Brønnøysundregistrene ved å se antall selskaper som er registrert med OBF som forretningsfører.

Det er kun i Bergen aktørene har overlappende aktivitet.

#### 4.1.1.4 Antatt markedsandel hos de største eiendomsforvalterne i Bergen og omegn (inkl OBOS før fusjon):

Forvalter	Antall selskaper til forvaltning i Bergen	Antall boliger til forvaltning i Bergen <sup>7</sup>	Markedsandel målt i antall selskaper <sup>8</sup>	Markedsandel målt i antall boliger <sup>9</sup>
Bergen og Omegn Boligbyggerlag (BOB)	243	23 000	14 %	35 %
Vestlandske BBL/Vestbo	190	14 000	11 %	21 %
SBBL	197	11 131	11 %	17 %
OBOS	3*	136*	0,1 %	0,2 %

Tallene i tabellen er hentet fra Statistikk fra NBBL 2011 sammenholdt med registrerte selskaper i Bergen i Brønnøysundregistrene

\*Basert på tall fra 1.3.2014

Når det gjelder kunder og leverandører i boligforvaltningssegmentet anses dette som lite relevant da det er mange små aktører.

#### 4.1.2 Boligbygging:

Tabellen nedenfor gir en oversikt over de antatt største konkurrentene innen boligutvikling i Hordaland. Vi har ikke fått oversikt over de respektive markedsandelene til disse aktørene, men ettersom OBOS/SBBL's samlede boligproduksjon kun utgjør i størrelsesorden 1,5- 3 % av markedet i Hordaland, jf punkt 4.2.3 nedenfor, antar vi at det har mindre interesse hvilke markedsandeler disse konkurrentene innehar. Dersom Konkurransetilsynet ønsker å få belyst konkurrentens markedsandeler, skal vi selvsagt gjøre ytterligere forsøk på å skaffe til veie disse tallene.

<sup>5</sup> Med bakgrunn i 21 447 forvaltede boligselskaper på landsbasis

<sup>6</sup> Med bakgrunn i 706 175 forvaltede boliger på landsbasis

<sup>7</sup> Tallet er noe høyt da enkelte av boligene ligger i nærliggende kommuner

<sup>8</sup> Med bakgrunn i 1 744 forvaltede boligselskaper i Bergen

<sup>9</sup> Med bakgrunn i 66 107 forvaltede boliger i Bergen

<b>OBOS</b>		
<b>Kunder</b>	<b>Konkurrenter</b>	<b>Leverandører</b>
<i>Individuelle boligkjøpere</i>	<i>Selvaag Bolig</i>	<i>AF Bygg</i>
	<i>Skanska Bolig</i>	<i>Skanska</i>
	<i>Veidekke Eiendom</i>	<i>Bermingrud</i>
	<i>Urbanium</i>	<i>Veidekke</i>
	<i>Naturbetong</i>	<i>Kruse Smith</i>
	<i>JM</i>	<i>Reinertsen</i>
	<i>NCC Bolig</i>	<i>Brødr Ulveseth</i>
	<i>Usbl</i>	<i>Constructa Entreprenør</i>
	<i>Bori</i>	<i>NCC</i>
	<i>AF Eiendom</i>	<i>Peab</i>
	<i>Aspelin Ramm Eiendom</i>	<i>Solid</i>
	<i>Eiendomspar</i>	

<b>SBBL</b>		
<b>Kunder</b>	<b>Konkurrenter</b>	<b>Leverandører</b>
<i>Individuelle boligkjøpere</i>	<i>Selvaag Bolig</i>	<i>LAB Entreprenør</i>
	<i>Skanska Bolig</i>	<i>Brødr Ulveseth</i>
	<i>Veidekke Eiendom</i>	<i>Constructa Entreprenør</i>
	<i>JM</i>	<i>Skanska</i>
	<i>NCC Bolig</i>	<i>Veidekke</i>
	<i>OBOS Nye Hjem</i>	<i>NCC</i>
	<i>Br Ulveseth Eienndom</i>	
	<i>Constructa Eiendom</i>	
	<i>BOB</i>	
	<i>Vestbo</i>	
	<i>By Bo</i>	

## 4.2 Vurdering av de berørte markedene

### 4.2.1 Boligforvaltning

Partene har overlappende virksomhet i Bergen og omegn i den forstand at begge forvalter boligselskaper i kommunen. OBOS har først og fremst virksomhet i og rundt Oslo, Bergen, Trondheim og Stavanger samt Fredrikstad, Tønsberg og Hamar.

Melderne har valgt å se Bergen og omegn som et naturlig avgrenset marked. Forvaltning av boligselskaper driftes gjennomgående av leverandører med lokal tilknytning, og konkurransen er da rent faktisk også lokal i all hovedsak.

Tabellen i pkt. 4.1.1.4 viser at en fusjon kun vil ha marginal innvirkning på markedet i Bergen og omegn. Det samme gjelder for øvrig for Norge som helhet, jf tabellen i pkt. 4.1.1.2

### 4.2.2 Produksjon av boliger i Norge

Markedet for salg av nye boliger i Norge er preget av mange små aktører på tilbudssiden. De ti største boligbyggerne hadde til sammen 33 % av markedet for faktisk igangsatte boliger i 2013 og ca. 31 % i 2012 (kilde prognosesenteret/Boligprodusentene). Det innebærer en total igangsetting på ca. 29 000 boliger i Norge i 2013 og ca. 28 000 i 2012. Til sammenligning stod den største boligbyggeren kun for 1263 igangsettelse i 2013 og 1348 i 2012. OBOS stod for hhv 971 og 763 boliger, mens SBBL stod for hhv 69 og 54 boliger.

Igangsatte boliger i 2012 og 2013 og partene markedsandel

	2012	2013
OBOS	763	970
SBBL	54	34,5
Sum OBOS og SBBL	817	1004,5
Total*	30189	30450
Andel	2,7 %	3,3 %

\*Kilde: Statistisk sentralbyrå

### 4.2.3 Igangsetting og salg av boliger i Hordaland

Partene har overlappende virksomhet i Hordaland, i den forstand at begge bygger, utvikler og selger nye boliger i dette fylket. OBOS har først og fremst virksomhet i og rundt Oslo, Bergen, Trondheim og Stavanger samt Fredrikstad, Tønsberg og Hamar. Melderne har valgt å se fylkene som naturlig avgrensede markeder, da bykommunene og deres omliggende kommuner ofte utgjør egne bosteds- og arbeidsmarkedsregioner. Ved en fusjon vil markedsandelen kun endres i Hordaland, og derfor har vi i det følgende hovedsakelig redegjort for boligproduksjonen i Hordaland.

Som det følger av tabellen nedenfor, utgjorde antall boligsalg fra partenes boligprosjekter kun en liten del av det totale antall boliger solgt i Hordaland i 2012 og 2013. Tallene omfatter partenes samlede salg.

	År	Hele landet	Hordaland	OBOS-Norge*	OBOS Bergen**	SBBL	Markedsandel i Norge			Markedsandel Hordaland		
							OBOS-Norge	SBBL	OBOS Norge+SBBL	OBOS Bergen	SBBL	OBOS-Bergen+SBBL
Solgte boliger	2012		2607	738	23	24	na	na	na	0,9%	0,9%	1,8%
	2013	18785	1722	637	6	25	3,4%	0,1%	3,5%	0,4%	1,5%	1,8%
Igangsatte boliger	2012	30189	2899	763	0	54	2,5%	0,2%	2,7%	0,0%	1,9%	1,9%
	2013	30450	2856	970	9	34,5	3,2%	0,1%	3,3%	0,3%	1,2%	1,5%
Ferdigstilte boliger	2012	26239	2497	480	0	32	1,8%	0,1%	2,0%	0,0%	1,3%	1,3%
	2013	28470	3285	1008	47	47	3,5%	0,2%	3,7%	1,4%	1,4%	2,9%

Igangsatte og ferdigstilte boliger i Norge og Hordaland. Kilde: Statistisk sentralbyrå.

\* OBOS-Norge: OBOS sin andel av boliger i samarbeidsprosjekter + boliger i egenregi-prosjekter i Norge

\*\*OBOS-Bergen/ Hordaland: OBOS sin andel av boliger i samarbeidsprosjekter + boliger i egenregi-prosjekter i Bergen/Hordaland

SBBL - andel boliger i samarbeidsprosjekter + egenregiprojekter (alle prosjekter i Hordaland)

#### Kommentarer til tabell:

**Igangsatte boliger totalt.** Kilde: Prognosesenteret/Boligprodusentene. Totalen er anslått ut fra Prognosesenterets/Boligprodusentenes opplysninger om antall igangsatte boliger blant de ti største boligbyggerne samt hvilken markedsandel disse har til sammen.

**Ferdigstilte boliger totalt:** Kilde er Statistisk sentralbyrå. Byggearealstatistikken

**Solgte boliger totalt:** Det finnes ingen offentlig statistikk som gir et komplett bilde av nyboligsalget i Norge. Det nærmeste vi kommer er å bruke statistikk fra "ECON nye boliger" som utgis av Samfunnsøkonomisk analyse (SA). Det er først i 2013 at SA begynte å registrere salgstall for alle fylker. 2012-tall finnes derfor ikke. Statistikken "ECON nye boliger" omfatter nyboligprosjekter med minst 15 enheter. Statistikken dekker i hovedsak leiligheter. Noen rekkehus og unntaksvis noen eneboliger/ tomannsboliger inkluderes i statistikken. Dette betyr at mange av prosjektene til de største boligprodusentene i Norge, som er enebolig- og småhusprodusenter, ikke fanges opp i statistikken "ECON nye boliger". Dette gjelder bl.a. Mesterhus. Vi har derfor valgt å legge til antall fullførte eneboliger og tomannsboliger fra Statistisk sentralbyrås Byggearealstatistikk for å få et bedre anslag på totalsalget. Det er i tid ikke sammenfall mellom ferdigstilling og salg, men det gir et bedre anslag for totalmarkedet å inkludere fullførte ene- og tomannsboliger enn ikke å gjøre det. Denne fremgangsmåten kan overdrive salgstallene noe, men samtidig motveies det av at statistikken ikke fanger opp de små leilighetsprosjektene samt en del rekkehusprosjekt.

I henhold til salgstallene, hadde partene totalt 1,8 % av markedet for salg av nye boliger i Hordaland i 2013. Ut fra at partenes markedsandel på 1,5 % for faktisk igangsatte boliger i Hordaland, hvilket anses for å være basert på statistikk av bedre kvalitet enn salgstallene, så kan dette tyde på at markedsandelene for nyboligsalget ligger noe høyt.

#### 4.3 Ingen vesentlig begrensning av konkurransen

##### Boligforvaltning:

Partenes samlede markedsandeler hva gjelder boligforvaltning i Bergen og omegn er under lovens grense på 15 % jf konkurranseloven § 18 a bokstav e). En fusjon innebærer at Bergen og omegn vil bli et økt satsningsområde for OBOS, med økt boligbygging og økt konkurranse på forvaltningstjenester som en konsekvens.



Boligbygging:

Partenes samlede markedsandeler hva gjelder boligbygging i Hordaland er små, langt under 15 %, jf konkurranseloven § 18 a bokstav e). I tillegg kommer at boligmarkedet er fragmentert og konkurranseutsatt. I det berørte geografiske markedet finnes det store konkurrenter innen segmentene for nye boliger med finansiell styrke og stor konkurransekraft.

Fusjonens viktigste virkning samlet sett, vil være et bedre tilbud av boliger og andre boligrelaterte tjenester til OBOS-medlemmene, herunder effektivisering av partenes virksomhet. Fusjonen vil verken føre til eller forsterke en vesentlig begrensning av konkurransen. Fusjonen medfører følgelig ingen begrensning av konkurransen i strid med konkurranselovens formål jf. §16 jf.§ 1.

**5. Effektivitetsgevinster**

Moderne boligbyggelag må til enhver tid søke mot en mer effektiv drift innenfor sine virksomhetsområder og samhandle der dette er naturlig. En slik samhandling kan være å gjennomføre en fusjon av denne art, noe som vil bidra til større fagmiljøer, mer effektiv drift og til å gi medlemmer og tilknyttede borettslag bedre og mer konkurransedyktige tjenester.

Et fusjonert boligbyggelag kan sette inn større krefter på å framskaffe nye boliger for medlemmene. Det er viktig for et boligbyggelag å oppfylle sitt formål; å tilby medlemmene boliger og forvalte boliger for medlemmene. Boligbyggelagene er aktive i hverandres naturlige geografiske områder, og det er mer naturlig for samvirkeforetak å samarbeide enn å konkurrere. Ved å slå seg sammen kan man i stedet være en sterkere aktør til felles beste for medlemmene når det gjelder bygging og forvaltning av boliger.

Oslo, den 9. mai 2014

OBOS BBL



Martin Mæland  
Konsernsjef