

Profittrettet boligpolitikk tvinger folk ut på gata verden over.

Med Oljefond



Odd Iglebæk

**MED ANDRE
ORD**

Sjøl om oljefondet ikke direkte eier og spekulerer i boliger, så er de absolutt en sentral global aktør i såkalt kapitalisering av eiendom. Dessuten, gjennom sin rolle som storaksjonær i Caixa-bank og Blackstone Mortgage Trust, velsigner de en profittrettet boligpolitikk hvor menneskeretten til trygg bolig ikke er et tema og i verste fall tvinger folk på gata.

En av de grunnleggende menneskerettighetene er nettopp retten til en trygg bolig. Verden over undergraves denne rettigheten i et akselererende tempo. Årsaken er først og fremst at stadig flere boliger omgjøres til privateide investeringsobjekter. Hvorvidt det bor mennesker eller ikke i boligene er for investorene i prinsippet likegyldig. Det interessante for dem er avkastningen på deres kapital.

Blant hovedaktørene i denne utviklinga er det amerikanske aksjeselskapet Blackstone Mortgage Trust med hovedsete i New York. En annen viktig aktør er Caixa-bank, en av Spanias største banker med over 35.000 ansatte.

Det norske oljefondet (Statens pensjonsfond utland, SPU) er den nest største eieren i Caixa-bank, etter at det i juni 2019 kjøpte seg opp fra 0,89 prosent til 3,011 prosent av aksjekapitalen. I Blackstone er oljefondet niende største aksjonær med 0,99 prosent av aksjekapitalen. I penger betyr dette at oljefondets samlede investeringer i Blackstone og Caixa-bank ved utgangen av 2019 var henholdsvis 472 millioner og 4353 millioner kroner, altså samlet nesten fem milliarder kroner.

Caixa er både bank og forsikringsselskap og har rundt 14 millioner kunder. De legger stor vekt på å presentere seg som en aktør som tar samfunnsansvar, men de er jo til for å tjene penger og reklamerer også med at de forventer en egenkapitalavkastning på tolv prosent i 2021.

Grunnleggende sett er Caixa

FAKTA

Oljefondets eiendomsinvesteringer:

■ Stadig flere boliger verden over omgjøres til privateide investeringsobjekter. Dette har bidratt til en verdensomspennende boligkrise, skriver Odd Iglebæk i denne teksten.

■ Bak utviklingen står multinasjonale kapitalfirmaer som Blackstone Mortgage Trust og Caixa-bank.

■ De seinere årene har det norske oljefondet investert tungt i disse selskapene. Dermed bidrar de til at retten til en trygg bolig trues av storkapitalens profittjag, skriver forfatteren.

Om forfatteren:

■ Odd Iglebæk er arkitekt og tidligere journalist i Klassekampen.

en del av det spanske banksystemet, som relativt enkelt kan «sette folk på gata», dersom de har problemer med å betjene boliglån. Spania innførte etter bankkrisa i 2008 muligheter for såkalte ekspressutkastelser. Også retten til å leie en bolig, som før var på minimum fem år, ble redusert til tre år.

Disse ordningene ble sterkt fordømt av EU-domstolen og FN's økonomiske og sosiale råd (Ecosoc), uten å bli endret og 800.000 familier mistet sine hjem i tidsrommet 2008 til 2016. Følgen har vært at mange bor trangere, flytter inn hos mor og far. Stadig flere bor bokstavelig talt på gata,

«De opptrer ofte nærmest anonymt og bidrar i stor stil til en verdensomspennende boligkrise»

og fattigdommen øker drastisk. I dag lever hele 12,4 prosent av Spanias befolkning i ekstrem fattigdom på under 20 kroner dagen, ifølge FN.

I sin egen presentasjon skriver Blackstone Mortgage Trust at de er: «one of the largest real estate private equity business in the world today.» De er altså et av verdens største selskaper for eiendomsinvesteringer og administrerer totalt 161 milliarder dollar. Allerede i 2016, da Blackstone eiendomsinvesteringer var 102 milliarder dollar, forvaltet de 55.000 boliger i tillegg til titusener kvadratmeter med

kontorer, forretningslokaler og hoteller.

Det er særlig Leilani Farha, som inntil i vår var FN's spesialrapportør om retten til trygge boliger, som har undersøkt Blackstones virksomhet. Hun gjorde dette i samarbeid med Surya Deva, leder av FN's arbeidsgruppe om næringsvirksomhet og menneskerettigheter. Konklusjonen deres var som følger: Multinasjonale private kapitalfirmaer som Blackstone har på få år blitt de største boligutleierne i verden. De kjøper titusener på titusener av leiligheter i Nord-Amerika, Europa, Asia og Latin-Amerika og ødelegger systematisk leiernes rett til trygge hjem. De opptrer ofte nærmest anonymt og bidrar i stor stil til en verdensomspennende boligkrise.

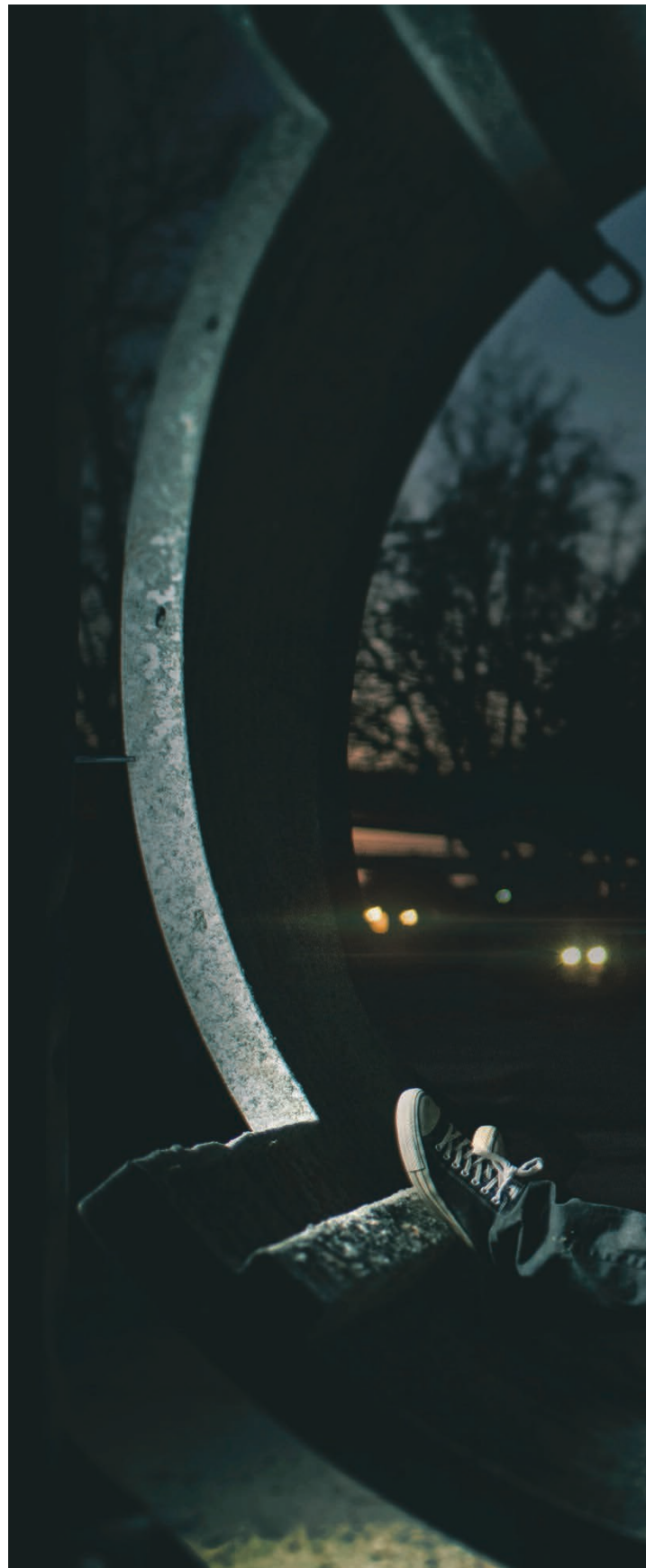
I USA har husleien i gjennomsnitt økt med 22 prosent fra 2006 til 2014 parallelt med at inntekter har blitt redusert med seks prosent. Hvor mange som har blitt tvunget til å flytte som følge av dette registreres ikke. Gjennom ulike datterselskaper er Blackstone medeiere av 82.260 utleiehus i USA. Et av dem er Stuyvesant Town i New York med 11.000 boligenheter. Samlet er det rundt 93 millioner boliger i USA og Blackstone eier rundt 0,9 prosent av disse.

I Sverige har Blackstone kjøpt seg inn i boligfirmaet Hembla og eier 66 prosent av aksjene. Hembla har en markedsverdi på 33,5 milliarder svenske kroner og eier drøyt 21.000 leiligheter,

særlig i Stockholm og i Uppsala. Selskapet driver omfattende renoveringer, og husleiene øker etter dette vanligvis med minst 50 prosent. Hvis leieboerne ikke klarer å betale de nye leiene, er det over ut. Igjen er det ingen systematisk registrering av i hvilket omfang det skjer.

Sjøl skryter Hembla av at de er respektable utleiere, men Hyresgästforeningen i Stockholm mottok i perioden 2017 til 2019 mer enn tusen klager fra leieboere i Hembla-boliger. Det er klagerekord! At boligene er for kalde og for dårlig vedlikeholdt, var de vanligste klagenene.

I Danmark er Blackstone



gjennom sitt danske datterselskap North 360 eier av 2515 leiligheter. Også her pusser de opp og husleiene øker fra 700–900 danske kroner til 1800 danske kroner per kvadratmeter, altså 100 prosent eller mer. En slik økning av husleie formelig dytter folk ut av deres hjem, skriver FN-representantene.

I Tsjekkia har Blackstone et datterselskap (Residomo) som eier boliger i byen Ostrava.

Blant dem som tjener på det, er Statens pensjonsfond utland.

ets velsignelse



DÅRLIG AVKASTNING: Et svimlende antall boliger omgjøres til privateide investeringsobjekter. Hvorvidt det bor mennesker eller ikke i boligene er for investorene i prinsippet likegyldig, skriver Odd Iglebæk. Her fra Fresno i USA.

FOTO: RANDY JACOB, UNSPLASH

Mange av leietakerne her er romfolk og etter 2019 får de ikke fornyet leiekontraktene. 160 barn kan bli kastet ut.

Blackstone har vært etablert i Spania siden 2013 og har vokst til å bli den største private boligutleieren i landet. Først kjøpte de 1860 sosialboliger i Madrid for 202 millioner euro. I 2019 var de verdsatt til 660 millioner, altså

mer enn en tredobling. Blackstone fikk deretter kjøpe boliglånsselskapet Anticipia med eiendeler til en verdi av 8,7 milliarder. Prisen var bare 40 millioner euro. Og sist, men ikke minst så skaffet de seg 112.000 boliglån fra Caixabank til en pris av 3,6 milliarder euro.

De to FN-representantene Leilani Farha og Surya Deva understreker

at firmaenes drivkraft er å skaffe seg rikdom og gjennom dette kunne fortsette å ekspandere. Dermed er det heller ikke noe å lese på hjemmesidene til Blackstone som antyder at på formålet med eiendomsinvesteringene kan være å bidra til bedre og trygge boliger. Snarere vektlegger firmaet hvor dyktige de er til å skaffe solide avkastninger. Sommeren 2020 oppgir

oljefondet sine samlede investeringer til rundt 10.000 milliarder kroner. Av dette er rundt 3 prosent, eller 300 milliarder kroner, investert i eiendom av høy kvalitet som kan gi høy avkastning over tid. Heller ikke hos oljefondet er det noe å lese om menneskerettigheter og trygge boliger.

Oljefondet er som andre investorer som kjøper eiendommer. Først og fremst handler de der hvor mulighetene for fortjenester er gode. Derfor har de primært kjøpt eiendommer i europeiske storbyer. Det har vært god butikk, og avkastningen var på 7,5 prosent i 2018. For fondets hovedinvesteringer i aksjer og rentepapirer gikk det ikke like bra. Resultatene ble her henholdsvis minus 9,5 og 0,6 prosent.

Oljefondet har så langt kjøpt mest såkalt unotert eiendom. Det vil si eiendom hvor oljefondet eier direkte, aleine eller sammen med andre. Tross de gode fortjenestene vedtok oljefondet i februar 2019 å endre strategi for eiendomskjøp. Å fortsette med en egen eiendomsavdeling ble betraktet som administrativt for dyrt. Fondet skulle derfor kjøpe seg inn i eiendoms-aksjeselskaper heller enn å fortsette med unotert eiendom. Dette er bakgrunnen for at de kjøpte seg opp i Caixabank noen måneder seinere.

Oljefondet kan også øke eiendomsinvesteringene fra dagens tre til sju prosent uten å gå til storting eller regjering. I penger vil dette si å øke porteføljene med rundt 400 milliarder kroner.

Den frivillige organisasjonen Habitat Norge ba oljefondet om å ta avstand fra slike markedsstyrte utkastelser og at retten til trygg bolig må ligge til grunn for deres eiendomsinvesteringer. Konkret skjedde dette ved et formelt innspill til det regjeringsopprettede Etikuttvalget ved årsskiftet. Deres oppgave var å trekke opp de etiske retningslinjene for oljefondets framtidige virksomhet.

Dessverre tok ikke Etikuttvalget opp problemstillingen. I deres 280 siders offentlige utredning er den ikke nevnt med et ord og på pressekonferansen ved lanseringen fikk jeg inntrykk av at utfordringene ikke ble betraktet som relevante.

Utredningen ble avgitt 15. juni og høringsfristen for å komme med innspill er 20. oktober. Det er altså fortsatt muligheter for å få i gang en offentlig debatt om oljefondets brudd på menneskeretten til en trygg bolig – om flere skulle føle seg kallet.

Odd Iglebæk
odd@brahus.no