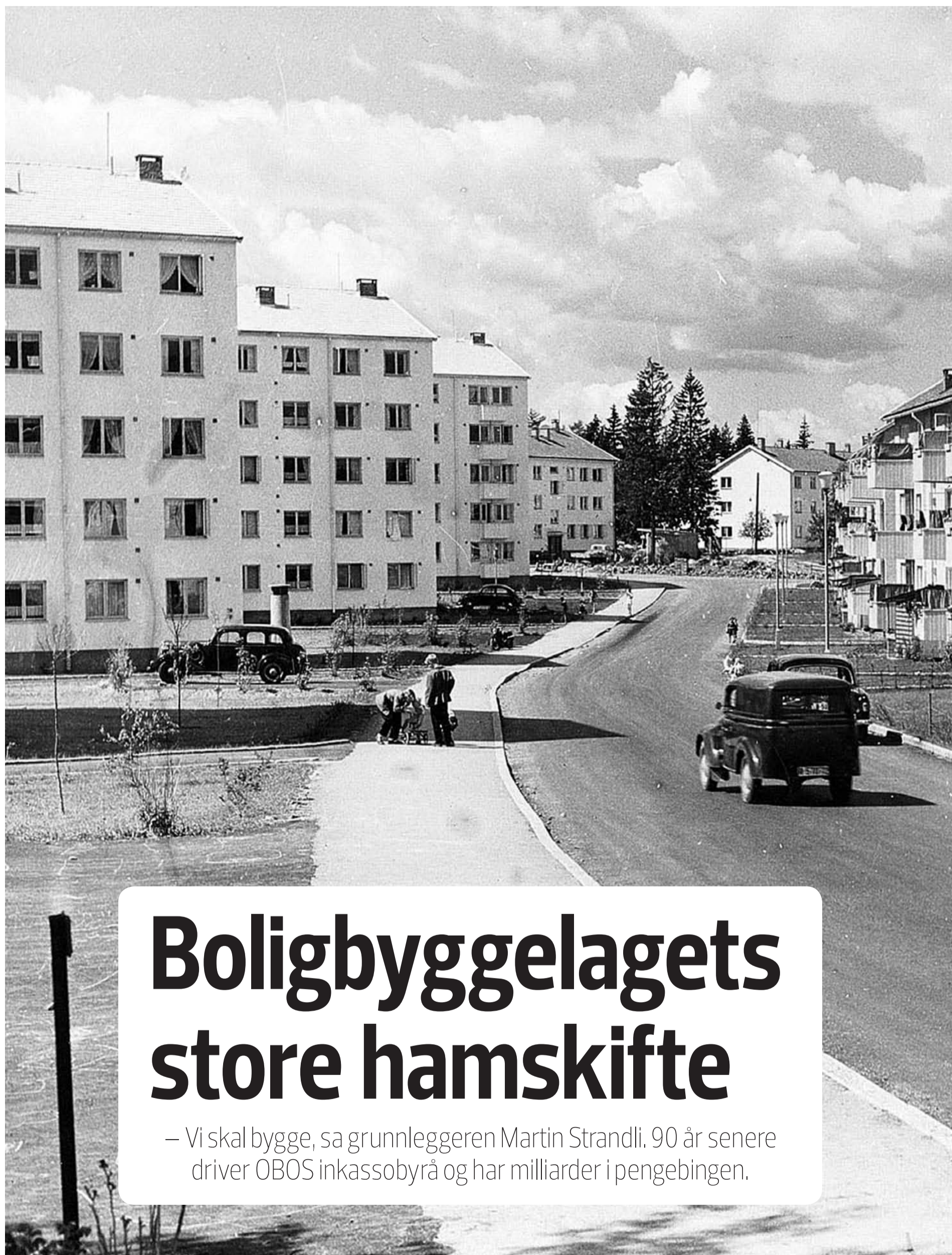


## ↳ BOLIGBYGGING



# Boligbyggelagets store hamskifte

– Vi skal bygge, sa grunnleggeren Martin Strandli. 90 år senere driver OBOS inkassobyrå og har milliarder i pengebingen.





3.311 leiligheter på det 1.800 dekar store området.



Oslo er full av overbefolkede leiligheter grunnet innflyttere.

#### 1920-tallet

Strandli og Kielland møtes for første gang.  
**1923**

De to stifter Oslo Bolig og Sparelag.  
**1929**

Det bygges over 2.500 OBOS-boliger.  
**1930-tallet**



#### 1931

Det første OBOS-bygget reises av bygningsarbeidere.

#### 1935

Boligbyggelaget inngår avtale med Oslo kommune om å bli deres byggende organ.

## NICOLAI GIIL

I 1929 var det ingen som hadde hørt om styringsrenter under 1,5 prosent, kopping av visninger eller millionbeløp og budkrig for knøtt små leiligheter. Men boligmangel var det i hovedstaden.

Redningen skulle være en oppmerksomhetssky sneker og byggeleder: Martin Strandli. Han var også et sentralt medlem av Arbeiderpartiets radikale fløy.

I 2019 har OBOS-lederene millionlønn, boligprisene er høye som aldri før og etterspørselen virker å være umetelig. Videre har driften nå vokst til å omfatte alt fra inkassovirksomhet, utlån og uteleieselskaper. De dyreste leilighetenes prislapp lukter på 100 millioner. Det samlede overskuddet etter skatt var på 2,6 milliarder kroner.

Langt fra den spede, røde, start.

**LA OSS SKRU TIDEN TILBAKE.** Da Oslo Bolig og Sparelag ble opprettet i 1929 av Strandli og arkitekten Jacob Christie Kielland, var Oslo en by med et enormt antall leiligheter proppfulle av beboere. De to hadde møttes noen år tidligere, i 1923, etter at Kielland hadde vunnet arkitektkonkurransen for «den røde by» på Holtet. Strandli var byggelederen.

Boligmangelen var på denne tiden kolossal. Men duoens gryende prosjekt gjorde lite for husmangelen. Det ble for dyrt for hvermannnen. Imidlertid skulle de få muligheten til å prøve igjen.

I et forsøk på å mette trengselen inngikk kommunen en avtale med det som da hadde blitt OBOS i 1935. De skulle være deres byggende organ. Husbanken delte ut lånene som trengtes – subsidiert av staten.

Boligbyggelaget ble tuftet på en ideologisk tankegang. Og bygge gjorde de.

Men kun etter fem år sa det stopp. Krigen hadde kommet til lille Norge. Da freden endelig kom var det atter igjen kraftig boligmangel, hvilket satte fart på prosessene.

Med Arbeiderpartiet tilbake ved roret ble det staket ut en viktig linje for boligpolitikken. Nordmenn skulle eie egen bolig. «Flest mulig, raskest mulig og billigst mulig», ble det nye mottoet for gjenreisningen av landet.

I 1954 stod Norge bak en europarekord i boligbygging. Grunnen til de høye tallene var oppreisningen av drabantbyer som Lambertseter, Etterstad og Ekeberg, steder hvor OBOS var den primære aktøren. På denne tiden var det ikke konkurransutsatt. Boligbyggelaget tok god nytte av betalt infrastruktur, fritak fra momsplikten og

en rekke andre offentlige virkemidler – boligprisene ble satt av et eget prisreguleringskontor.

I den tidligste perioden hadde Oslo Bolig og Sparelag to primære mål med sin virksomhet: Å skaffe bygningsarbeiderne jobb, samt å skaffe leietakere bolig. Det var sterke bånd mellom fagforeningene og OBOS, slik det også var for andre skandinaviske lands ekvivalenter, som i Sverige og Danmark.

– OBOS ble grunnlagt med et viktig filosofisk utgangspunkt: Å klare seg selv og eie egen bolig. Selvberging, mimrer dagens konsernsjef, Daniel Kjørberg Siraj.

**LIBERALISERINGEN AV boligmarkedet fra 1983** markerer en separasjon mellom OBOS og Oslo kommune og dermed et viktig vendepunkt i boligbyggelagets historie – starten på det store hamskiftet. På dette tidspunktet hadde OBOS rundt 150.000 medlemmer og 300 ansatte.

Kåre Willochs regjering deregulerte. Det første grepet var å fjerne husleie- og prisreguleringer, samt subsidier til boligbygging gjennom Husbanken. Leilighetene kunne nå selges til markedspris. OBOS gikk fra å være det offentliges gjennomføringsorgan i et regulert miljø til et markedsstyrt boligmarked hvor de var en av mange som skulle konkurrere på lik linje. Fra favorittbarn til hjemløs. En nokså stor overgang.

Og det gikk inn på bedriften, samtidig som markedet var i nedgangstider.

– OBOS gikk nesten konkurs, sier Siraj.

Imidlertid var det ikke slik det skulle ende for OBOS. Selskapet fikk kjøpe alle borettslagenes festetomter fra kommunen i 1985, i det som de selv omtaler som «århundrets tomtehandel». Den halvkommunale organisasjonen lærte seg gjennom 80- og 90-tallet å være helt kommersielle. Og slik fikk de også etterhvert teken på det. Men det var ikke bare organisasjonen som måtte tenke nytt. Kundene måtte også samtidig tilpasse seg. Det gikk fra at boligtrengende nordmenn måtte søke

om lov til å få kjøpe, til at en nå kunne by på hvilken som helst leilighet til salgs.

**I DAG HAR OBOS IKLEDD SEG** en ny drakt. Men å bygge, det gjør de fortsatt. Dog med noe mer finesse enn før. Da Lamberseter ble bygget som drabantby etter krigen gadd ikke Strandli søke om noen byggetillatelse fra staten.

«Det har vi ikke tid til å vente på», skal han angivelig ha ment.

Den samme frustrasjonen finner vi fortsatt i organisasjonen, lenge etter.

«Mitt svar på hvorfor boligprisene er blitt så høye er at myndighetene har sviktet tilbudssiden i boligbyggingen. Det er blitt for komplisert og tar for lang tid. Det er for tiden viktigere at boligene bygges riktig enn at man bygger nok boliger», skrev daværende konsernsjef i OBOS, Martin Mæland i sitt avskjedsbrev da han ga seg etter hele 32 år i sjefsstolen.

Han virker å ha hatt det samme problemet med myndighetene i 2015 som sin forgjenger Strandli hadde i etterkrigstiden.

Samtidig beskyldes OBOS tidvis for å bygge enten for dårlige eller for dyre boliger – til tross for det Mæland



**DEN ORIGINALE:** Martin Strandli var den oppmerksomhetsskye direktøren i OBOS som startet det hele.  
FOTO: NTB SCANPIX



**NYTT OG GAMMELT:** Adm. dir i OBOS, Daniel Kjørberg Siraj utenfor

mente var kompliserte og tidkrevende krav.

– Jeg kan klage akkurat like mye som han. Det tar for lang tid, sier Siraj.

OBOS-logoen triumferer brystet på hans kritthvite polo-skjorte.

**– HAR DERES TETTE BÅND MED** kommunen frem til 80-tallet vært essensiell for OBOS store posisjon i dag? Tror du at dere har en del fordeler som er grunnet denne tiden?

– Det blir feil å påstå, sier Siraj.

Ikke alle andre er enige i hans synspunkt. Et eksempel på det vokste frem i fjor. Da søkte en gruppe boligbyggelag Finanstilsynet om konsesjon til bankvirksomhet, slik OBOS har hatt i en årrekke. De fikk avslag. Grunnlaget for avgjørelsen var en utilfredsstillende eierspredning, hvor de tre lagene, BORI, ABL og NBBO, skulle eie 25 prosent hver. Dette til tross for at konkurrenten eier 100 prosent selv.

I juli gikk Boligbankens klage gjennom.

– Det er liten tvil om at det at OBOS har hatt konsesjon til å drive bank i alle disse årene har vært et stort

«*Det er ingen tvil om at vi mener myndighetene i hele bankkonsesjonsprosessen har forskjellsbehandlet oss og OBOS.*»

JOHNNY BREVVIK, ADM. DIR I BORI BBL.



Byggestopp under okkupasjonstiden.  
1940-1945

**1942**  
Strandli arresteres av tyskerne og blir sendt til fangeleir. Under fangetiden planlegger han sammen med andre sentrale politikere gjenreisningen av Norge.

«Flest mulig, raskest mulig og billigst mulig» blir det nye oppdraget.

1946

**1945**  
Arbeiderpartiet vinner valget høsten etter frigjøringen.

Aker kommune blir en del av Oslo. OBOS og Aker boligbyggelag slår seg sammen.

1948

**1950**  
Strandli påbegynner Oslos første drabantby, Lambertseter – uten byggetillatelse.

117.000 boliger har blitt bygget i Norge siden krigens slutt. Kongen tar med det fortsatt tilstedeværende bolignøden i sin 80-årsstale. OBOS Forretningsbygg stiftes for å bygge ut kjøpesentere.

1952

**1953**  
Norge er på europatoppen i husbygging.

**1956**  
Husbanken etableres for å stille med lån til boligene.



boligbyggelagets aller første prosjekt: Etterstadslottet. Dagens selskap er både forskjellig og lik sitt gamle selv.

FOTO: BRIAN CLIFF OLGUIN

konkurransefortrinn, skriver administrerende direktør i Boligbanken, Thomas Nustad.

Sjefen i BORI er ikke mindre nådig.

– Det er ingen tvil om at vi mener myndighetene i hele bankkonsesjonsprosessen har forskjellsbehandlet oss og OBOS. Vi er imidlertid nå fornøyd med at de har snudd og gitt oss bankkonsesjon, forteller Johnny Brevik

#### LA OSS SETTE TING I PERSPEKTIV.

Statistikken tilsier at ingen andre nordiske land har en så stor del av befolkningen med egen bolig som Norge. På medaljens bakside finner vi gjeldsbyrden, en rangering nordmenn også er helt i toppen av.

– Hvorfor er det viktig i norsk boligpolitikk at vi, som



*De fleste OBOS-medlemmer bor ikke i en OBOS-bolig.*

ÅGE PETTERSEN, KOMMUNIKASJONSREDAKTØR I OBOS.

*privatpersoner, skal eie boligen vår selv?*

– Å bo trygt og godt er viktig for alle. I Norge har vi tradisjon for å eie vår egen bolig. Vi sparer i boligene våre og vi bruker penger på å pusse dem opp og holde dem vedlike, skriver kommunal- og moderniseringsminister Monica Mæland (H) i en e-post.

Forskning har vist at det å eie egen bolig er knyttet til økt formue, kortere arbeidsledighetsperioder, økt sannsynlighet for å fullføre høyere utdanning og bedre helse.

– Det å eie sin egen bolig for lavinntektsfamilier er med på å minske økonomisk ulikhet, og på sikt kan vi hindre at fattigdom går i arv, fortsetter Mæland.

OBOS ser ut til å dele – og fasilitere for – denne tankegangen.

– Tanken om å eie bolig selv er en del av vår kultur, sier konsernsjefen.

Gjelden er han ikke så bekymret for.

– Det er ikke så rart at den er så høy pr. capita når så mange eier egen bolig. Jeg har aldri vært bekymret for det. Jeg hadde vært mer bekymret om det var samme situasjon i Tyskland med en betydelig større andel som leier bolig, sier Siraj.

## OBOS (konsern)

(Mill. kr)	2018	2017	2016
Driftsinntekter	13 162	11 569	11 287
Driftsresultat	3 038	2 839	2 700
Resultat før skatt	2 928	2 643	2 837
Årsresultat	2 632	2 466	2 662

I dag er det 17 prosent av OBOS-boligene som kjøpes med fullt lån hos OBOS-banken. Ambisjonen til ledelsen er en dobling av dette. Men en så ekspansiv utvidelse av nye tilbud kan skape etiske problemstillinger og konflikterende interesser.

OBOS-banken fikk i fjor beskjed om å endre sin reklame fra Forbrukertilsynet, da angående hvordan kreditt og lån ble markedsført med rabatter på enkeltkjøp.

Hva som om eventuelt skjer om boligprisene faller og du har lån i OBOS-banken fullt knyttet mot en OBOS-tilknyttet leilighet er eksempelvis en risiko som noen mener er underkommunisert.

DET VAR I 2015 AT SIRAJ TOK OVER som





**1960**  
OBOS får ny sjef,  
Odvar Solberg.



Ammerud får sin  
første boligblokk.  
**1965**



**1975**  
OBOS-bolig nummer  
50.000 ferdigstilles.

**1977**  
Oslo kommune begynner å  
selge tomter til markedspris.

➔ konsernsjef i boligbyggerlaget.

«Jeg lar meg inspirere av å få lede et selskap med et så tydelig samfunnsoppdrag. Den kooperative eirskapsmodellen gir oss finansiell mulighet til å ta løft der de ordinære kommersielle aktørene hverken kan, vil eller tør», sa den da nyinnstilte sjefen i et intervju med OBOS eget medlemsblad. I en video om historien til OBOS påpeker han også dette igjen, om at boligbyggelaget «...er mer villige til å ta større og modigere grep enn de fleste andre».

– Hva innebærer dette?

– Eksempelvis kjøpte vi i OBOS en stor eiendom på Ulven i Oslo med rom for inntil 3.000 boligere og 250.000 kvadratmeter næring etter at jeg tiltrådte som sjef, sier Siraj, som også er tidligere KrF-politiker.

Han sitter i deres hovedkvarter på Hammersborg. I sin tid ble bygningen kritisert for være for stor og flott. I dag står fremstår det som hvilket som helst anonymt kontorbygg.

– Det var et stort industriområde, som vi betalte over 3 milliarder kroner for, med en forventet utviklingstid på mellom 20 og 30 år. I forhold til mange andre har vi tilgang på kapital, med mulighet til å tenke langsiktig på avkastningen og tenke helhetlig for å sikre en god byutvikling. Vi var opptatt av å knekke kostnadskoden, gjøre radikale grep. Og resultatet er at vi bygger veldig mye billigere enn det markedet ellers gjorde.

– Hvor ligger samfunnsoppdraget i å selge dyre leiligheter i et marked hvor vanskeligstilte fortsatt sliter med å skaffe egen bolig?

– OBOS er ikke til for å skaffe billige boliger, kontrer Siraj. Vårt formål er å skaffe medlemmer bolig, og medlemmene er forskjellige.

I vinter høstet han bred kritikk for å forsøke å selge en leilighet til nærmere 100 millioner på Majorstua.

– Jeg opplever ikke det som et problem. Det setter bare søkelys på at folk tenker ulikt om hva en bolig skal og burde være, samt hvilken rolle OBOS skal spille i boligbyggingen. Det er en diskusjon vi lever godt med.

– Tenker du at dette kan skape litt dissonans hos visse?

– Påstanden om at vi fortsatt driver med subsidier er feil, og holdes kun av et fåtall eldre menn med dårlig hukommelse, presumptivt basert på hva de husker fra 60- og 70-tallet.

Skulle du tro at OBOS er til for kun billige boliger tar du altså feil. Uansett hvor kjær den tanken skulle være. Den sosiale boligpolitikken OBOS spilte en rolle i var slutt ved hamskiftet på 80-tallet.

**I DAG ER OBOS TUNGT INVESTERT** i flere større børsnoterte selskaper, som Af Gruppen, Veidekke og Multiconsult. Det eier også ni forskjellige kraftverk, samt ytterligere syv som er under utbygging. Ved utgangen av 2021 skal OBOS-konsernet være selvforsynt med egenprodusert fornybar strøm. Samtidig som konglomeratet vokser, og boligprisene det samme, er det mange som spør seg hva boligbyggelagets rolle i samfunnet er – resultatet av det kommersielle hamskiftet, hvor

OBOS gikk fra å være den kjedelige, men nyttige, grå larven, til å bli en fargerik sommerfugl med gigantisk vingspenn.

**FORKJØPSRETTEN** markedsføres som den største medlemsfordelen i nåtidens OBOS. For de over 420 000 medlemmene, som alle betaler 200 kroner i kontingent årlig, kan det være en avgjørende del av boligkjøpet. For andre kan det være en skikkelig nedtur.

Hva hadde du sagt hvis du var i butikken og skulle kjøpe en pizza og det kun var én igjen av den du liker: Grandiosa Pepperoni. Heldigvis, tenker du og legger den i handlekurven.

Men vel fremme i kassen, klar for å betale, skjer det noe.

«Jeg tar denne jeg», sier fyren bak deg i køen, og napper den nydelige pizzaen fra deg.

Uten at du kan gjøre noe. Han har handlet i denne butikken et par uker lenger enn deg, så han kan gjøre som han vil. Og ikke pokker om han skal betale mer enn deg – han trenger bare matche prisen.

– EN MODERNE ODEL?

Siraj og kommunikasjonssjefen Åge Pettersen ler lett på spørsmålet. Vi har nettopp diskutert hva som ligger bak den norske tanken om viktigheten av å eie egen bolig.

– Tja, det kan du kanskje si, legger Pettersen til.

– Det hjelper å ha ansiennitet i OBOS, men det er definitivt best å ha rike foreldre, sier Siraj.

De to forteller at nærmere 23 prosent av salg blir gjennomført med forkjøpsretten.

**SETT BORT IFRA DENNE** ansiennitetsbaserte forkjøpsretten, hva er medlemsfordelene? Scroller en gjennom OBOS egne nettsider virker medlemsfordelene nokså like rabattkuponger i et reklamebilag.

«10 kroner i rabatt på kinobilletter.»

«25 prosent rabatt på inngang på Eidsvoll 1814-musset.»

«15 prosent rabatt på innramming.»

«1000 kroner i rabatt ved nytt navn på gravstener.»

– Hvor mye tjener OBOS i mersalg?

– Netto går vi ikke i pluss på medlemsavtalen, da det er en del interne kostnader til oppfølging og markedsføring, samt at vi subsidierer en god del av tilbudene til kultur og idrett. Vi har de kun for å tilby merverdi for de

som er medlemmer, men som enda ikke bor i bolig fra oss, sier Siraj.

– Mange har medlemsskapet som en slags forsikring, påpeker Pettersen.

– Jeg så på å fjerne den gravstøtteavtalen, men den har faktisk en betydelig bruk, sier Siraj.

Det er kanskje ikke så overraskende, da den vanligste grunnen for å slutte sitt OBOS-medlemsskap er døden.

– Er du redd for at det skal komme til et punkt der OBOS er så stort at det faktisk hadde vært bedre for medlemmene at dere kun sto for boligbygging?



**URETTFERDIG:** Sjefen i Boligbanken mener det var urettferdig at han ikke fikk bankkonsesjon i likhet med OBOS. Boligbyggelagene bak klaget inn avgjørelsen til Finanstilsynet og fikk i år medhold.

FOTO: IVAN KVERME



**KOMMUNIKASJONSSJEF:** Åge Pettersen i OBOS.

FOTO: MAGNUS KNUTSEN BJØRKE



**FØR I TIDEN:** Obos-medlemmer på trekningsmøte for leiligheter, slik en kjøpe mellom 1945-1955. Her trekker Bente Bærland en to eller tre-roms leilighet

– Jeg har strammet inn litt og prøver å spisse oss. Næringforvaltningdelen vår solgte vi. Vaktmestertjenester har vi også solgt unna, et aspekt jeg ikke synes vi var gode nok til å drive selv, innrømmer Siraj.

**SKAL EN PROKLAMERE** et samfunnsoppdrag kan en gjerne vente seg krav fra samfunnet. I den offentlige debatten tas det opp om en skal la OBOS stå med milliarder i lommene. Eller skal det komme et krav om at disse skal brukes på det en finner samfunnsnyttig? Men hva når eierne ikke har noen formell stemme?

– Det er ingen lovbestemmelser som pålegger hverken OBOS eller andre boligbyggelag å påta seg noe samfunnsansvar ut over det å skaffe og forvalte boliger for medlemmene sine. Det er derfor positivt når boligbyggelag likevel frivillig påtar seg ulikt ansvar utover det de er forpliktet til, skriver statsråden.

Generalforsamlingen til OBOS har vedtatt at maksimum 10 prosent av overskuddet kan brukes til samfunnsnyttige formål. Derimot er det ingen miniumsbeløp.



Kåre Willoch (H) blir statsminister. Deregeringen av boligmarkedet iverksettes.

1981

1983  
Martin Mæland tar over som sjef i OBOS.



OBOS kjøper alle borettslagenes festetomter fra Oslo kommune.

1985

1990- tallet  
Prisene stiger igjen.

Nedgangstider.  
Boligprisene når et bunnivå.  
1993

1999  
Kjøper seg inn i Veidekke.



måtte for å skaffe seg bolig. På denne tiden stod 35.000 medlemmer på venteliste., selv om kun 11.000 av dem fikk for seg og foreldrene.

FOTO: NTB SCANPIX



MINDRE DA: I 1956 var det kun 100 ansatte i OBOS, og de måtte sammen ta vare på 50.000 medlemmer.

FOTO: NTB SCANPIX

–Årets budsjett er på cirka 7 prosent, inkludert en del sponsormidler med ulike medlemsfordeler tilknyttet, sier Siraj.

I flere år opp i gjennom OBOS historie har de vært en av de største utbyggerne i antall boliger i Europa. Nå, med over 40 milliarder i verdijustert egenkapital – et beløp som er totalt umatchet i selskapets historie, hvorfor bygges det ikke da flere boliger tidligere, hvis det er dette som er hovedformålet?

– I den historiske storhetstiden kunne OBOS bygge mye som følge av generøse offentlige støtteordninger og

store tomtetildringer fra kommunen. Da markedet ble liberalisert stod OBOS nesten uten egenkapital. Det har tatt tid for oss å bygge et økonomisk fundament til å selv kunne kjøpe tomter nok til å bygge 5-6.000 boliger i året.

De siste 10 årene har OBOS økt sin tomtebank med nærmere 32.000 boliger.

– Så vi har i aller høyeste grad oppfylt formålet, sier Siraj.

Men for alle er ikke det nok. Fra enkeltmedlemmer har det kommet andre forslag enn bruk av overskuddet på fotballbaner og kultursponsing.

– Under en generalforsamling var det en som foreslo at vi skulle betale utbytte til alle medlemmer, forteller Siraj.

Det ble det aldri noe av.

ET VESENTLIG KONSEPT som har blitt værende hos OBOS gjennom tidene, i kontrast til flere av konkurrentene, er akkurat eiermodellen.

I fagtermonologien er konseptet prinsipal- 

## OBOS

OBOS BBL (til 2014 Oslo Bolig og Sparelag), boligbyggelag stiftet i 1929 med formål å skaffe medlemmene boliger, forvalte boligselskaper og tilby medlemmene boligrelaterte tjenester. Norges største.

Store norske leksikon

## Ansienniteten

Antall år som medlem i OBOS trumfer hvor to eller flere ønsker å utnytte forkjøpsretten. Ansiennitet kan overdras fra nære familie-medlemmer.

OBOS

## Forkjøpsretten

Et OBOS-medlem kan overta kjøpet av en bolig til den avtalte prisen, uansett hvem som får boligen i en budrunde. Dette såfremt personen som benytter seg av forkjøpsretten har lenger ansiennitet enn kjøperen, og at forkjøpsrett er meldt innen en gitt frist. Kan brukes på bruktboliger i OBOS-borettslag, nye OBOS-boliger og nye Block Watne-boliger.

OBOS



*Det hjelper å ha ansiennitet i OBOS, men det er definitivt best å ha rike foreldre.*

DANIEL KJØRBERG SIRAJ, KONSERNESJEF I OBOS.



OBOS kjøper Block Watne-gruppen og tar det av børs.

2014



Daniel Kjørberg Siraj blir ny OBOS-sjef. 2015  
Selskapet produserer et overskudd på 2.600 millioner.

OBOS eier nå over 20 datterselskaper, også i Sverige og Danmark.

2019



DET NYE OBOS: Sven Wiig med hunden sin Mira. Han bor på Rolfsbukta og stortives der det er litt rom mellom husene.

FOTO: BRIAN CLIFF OLGUIN



**EIERSTYRING:** Professor ved Handelshøyskolen BI, Øyvind Bøhren, mener at OBOS i dag er et eierløst selskap, til tross for hva OBOS selv mener.

IVAN KVERME



**KONKURRENTEN:** Adm. dir i Selvaag Bolig er ikke fornøyd om OBOS gamle forhold til staten skaper urettferdige konkurransefortrinn den dag i dag.

IVAN KVERME

➔ agent-problemet ofte tatt opp. Ledelsen av bedriften er ansatt for å etterfølge eiernes interesser, representert av styret. Risikoen er at administrasjonen dermed kan ha en annen agenda enn eierne.

– OBOS har mange tusen eiere som hver for seg har en bitteliten eier- og stemmerettsandel. Dette betyr at ingen enkelteier har sterke nok økonomiske insentiver og sterk nok stemmerettsmakt til å utfordre styret og ledelsen, sier Øyvind Bøhren. Han er professor ved Handelshøyskolen BI og leder Senter for eierforskning i Institutt for finans. Han understreker at han uttaler seg på generelt grunnlag for di han ikke har spesialistkunnskap om OBOS.

– I praksis er derfor OBOS eierløs og dermed administrasjonsstyrt, fortsetter Bøhren.

I et selskap med svake eiere, store overskudd og lavt utbytte kan det bli en utfordring at ledelsen bygger store imperier med svakt økonomisk grunnlag. Som en eierløs bedrift betaler ikke OBOS utbytte, og hele overskuddet er tilgjengelig for administrasjonen.

– Det er her sløseproblemet ligger. Det at OBOS utvikler seg til et konglomerat er et dårlig tegn i dette perspektivet. Lav gjeldsgrad gir samme mekanisme som lavt utbytte, uten sterke kreditorer som presser på.

Derimot er det ingen automatikk i at passive eiere, lavt utbytte og lav gjeldsgrad gir sløsing og imperebygging.

– Det finnes ledere som ikke beruses av stort handlingsrom og fraværende eiere. Og, viktigere, det finnes andre økonomiske mekanismer enn eiere som disiplinere ledelsen.

Professoren sikter mot konkurransen. Poenget er her at jo mer

konkurranse med andre utbyggere OBOS møter i boligmarkedet, desto mindre rom har OBOS for å sløse uansett hvor passive eierne er. Konkurransen kan derfor erstatte aktivt eierskap som eierstyringsmekanisme.

– OBOS er en stor og viktig aktør som har andre rammebetingelser enn de fleste andre aktører i bransjen. Det er utfordrende dersom det gir OBOS fordeler og demper konkurransen i markedet, sier administrerende direktør i Selvaag, Rolf Thorsen.

OBOS skattelegges som et samvirkeforetak, med 25 prosent på resultat og 0,15 prosent formueskatt. Sistnevnte har Siraj brukt som argument for at boligbyggelaget ikke ligger bedre i sengen enn andre.

**HVOR HADDE OBOS VÆRT I DAG** om dereguleringen på 80-tallet aldri hadde funnet sted?

– Da hadde vi vært litt slik vi ser at boligsamvirket er i andre regulerte markeder. Mindre kundefokustert og markedsorientert – og mer ideologisk, på godt og vondt. Vi hadde vært gjenstand for hva kommunen ville at vi skulle gjøre, og vi hadde ikke vært styrt etter hva OBOS mente var rett for medlemmene. Vi ville ha bygd mindre boliger. Det er jeg sikker på, sier Siraj.

Og helt i andre enden av spekteret, om boligbyggerlaget hadde vært fri for kommune og stats pålegg, mener Siraj at de hadde bygd bedre.

– Det er jeg helt sikker på at vi hadde gjort, sier OBOS-sjefen.

nicolai.giil@finansavisen.no