

Juss i hverdagen

Strukturelle utfordringer i bolig- og bankmarkedet



Adv. Jan Ivar Brataas
Advokatene på Nordstrand
www.advokatnor.no

Den nye Solberg regjeringen har i sin tiltredelseserklæring flere ulike tiltak i forhold til boligmarkedet, som mer fleksible egenkapitalkrav ved låneopptak, fjerning av boplikt med mer.

Vi ser den senere tid at boligmarkedet har fått en redusert prisvekst og endog en reduksjon. Mange analytikere har listet opp momenter som forklarer prisnedgangen. En mer restriktiv kreditttilgang i form av høyere egenkapitalkrav og krav til at det skal være ett

visst forhold mellom årslønn og maksimalt lånebeløp med mer, dominerer årsaksbildet.

Det er nærliggende å tro at den sterke prisveksten i boligmarkedet de senere år har sin dominerende årsak i en økt kreditttilgang fra bankene.

Bankenes hovedinntektskilde er renter på utlånene, og jo mer de låner ut jo mer tjener de. Det ligger derfor et økonomisk insentiv hos bankene i høyere boligpriser fordi høyere utlån gir høyere renteinntekter.

Samtidig vet vi at bankene er dominerende i eiendomsmeglerbransjen med mer eller mindre tett tilknyttede eiendomsmeglerkjeder, enten de er eiet av eller i samarbeidskonstellasjoner med bankene. Bankene har inngått slike konstellasjoner for å komme i tidlig kontakt med et kredittsøkende publikum og potensielle låntakere,

og dermed tjene mer penger på nye utlån. I tillegg selvsagt å tjene penger på boligomsetningen. En eiendomsmegler tjener som regel mer i provisjon jo høyere prisene er på boligene. Bankene har altså minst på to områder en økonomisk interesse i høyere boligpriser.

Når vi i tillegg vet at prisene på boligene i stor grad er basert på såkalt «meglernes prisvurdering» viser dette samlet sett ett strukturelt trekk ved boligmarkedet det bør sees nærmere på. Dette minner sterkt om kartellvirksomhet, som kan være ulovlig etter konkurranseloven. Det kan gjelde konkurranseloven § 10 som setter forbud mot konkurransebegrensende avtaler mellom foretak og § 11 som setter forbud mot utilbørlig utnyttelse av dominerende stilling.

Jeg reagerer av flere årsaker på at bankene stadig etablerer seg på flere områder som

ikke har noe med bank å gjøre. En viktig grunn til bekymring er de åpenbare sammenblandede rollene i boligmarkedet jeg har pekt på. Ett annet forhold er at det knapt finnes en bransje i Norge som er sterkere subsidiært og i realiteten driver med statsgaranti, enn nettopp bankene. Vi husker alle de gjentatte redningspakkenes myndighetene har måttet stille opp med opp gjennom årene på vegne av fellesskapet når bobler sprekker og de eventyrlige prisøkningene med mer ender i knall og fall. At banken må reddes i slike situasjoner er nok nødvendig. Bankene har imidlertid etablert seg som lånerådgivere, megler og selger av aksjer og verdipapirer, megling og salg av boliger, verddivurdering av boliger, regnskapstjenester med mer. Men de som driver bank burde imidlertid ikke benytte en subsidiert og statsgarantert plattform til å konkurrere innenfor alle disse virksomhetsområder

som regnskap mm. Den som ender opp med regningen for alle subsidiene til bankene, uheldige sammenblandede tjenester og roller, er som oftest den vanlige låntaker og forbruker, som først ender opp med en for dyr bolig og for høyt lån og deretter må være med på å redde bankene over skatteseddelen.

Det kan se ut som myndighetene har vært blinde for bankenes mange sammenblandede roller, særlig i boligmarkedet. Det har åpenbart vært lagt for stor vekt på fordelene med store aktører som banker, i tillit til at de driver forsvarlig og alltid til samfunnets fordel. Historien viser imidlertid noe annet. Når det først er slik at banker må reddes hver gang de dummer seg ut og har tatt for store sjanser, burde det i alle fall være slik at man stilte som krav at de holder seg til å drive bank og ikke blander seg inn i alt mulig annet.

Nytt kurssenter på Holtet

Sinus AS som har vært på Holtet i 25 år, har overtatt lokalene etter Ekeberg Elektro i Kongsveien 96 og etablert et anvendbart kurssenter. Dette er et tilbud bydelen har vært fattig på.

Tekst: Tore Flaa

Lokalene er nyoppusset og fremstår som lyse luftige og velegnet for mange formål. Sinus AS er et regnskapsbyrå med flere forretningsområder, og vi hadde i utgangspunktet et behov for lokaler for å kunne holde forskjellige typer kurs for våre kunder, forteller Ivar Johan Wallin, som er daglig leder for byrået. Det er ikke mange slike lokaler på Nordstrand og vi så straks behovet som måtte være tilstede for et slikt kurssenter, lokalt her i bydelen og ellers er det jo bare 10 minutter til sentrum. Ideen om UGLA Kurssenter ble derfor født og navnet ga seg selv ut fra at uglå alltid har vært et symbol for kunnskap og læring, mener Wallin.

Utmerkede fasiliteter

Uglå er blitt et moderne

kurssenter på Bekkelaget/Nordstrand som kan tilby det du trenger for et vellykket møte eller arrangement. Uglå er det perfekte stedet for presentasjoner, kurs, konferanser, salgsmøter, demonstrasjoner, utpakninger, presentasjoner, workshops, kort sagt, alle de behov bedrifter og private måtte ha for lokaler de ikke selv disponerer. Med plass til 20 personer, muligheter for catering og utstyrt med moderne utstyr, er Uglå stedet som kan møte de fleste behov. Uglå er også tilgjengelig for sammenkomster, utstillinger eller selskap. Uglå er tilgjengelig for utleie både på dagtid og kveldstid, samt helger hvis ønskelig.

Ønsker samarbeid

Vi tar selvfølgelig imot interesserte som har behov



Lokalet kan innredes etter behov. Her ønsker man å se hverandre i en hestesko.

for engangsbruk men vi ønsker oss helst samarbeid med seriøse brukere som arrangerer kurser over tid, sier Wallin. Det kan være bedrifter som driver med produkt- og salgsoplæring, kjøreskoler som kjører kurser i teori, alle typer fagkurs og lignende. Vi har allerede et samarbeid Dr. Bondeviks Hudklinikk

på Munkerudtgunet i Nordstrandveien. Dette er et dermatologisk kompetansesenter som har etablert et kosmetisk akademi og kursvirksomheten foregår i våre lokaler, forteller Ivar Johan Wallin. - Vi regner nå med at flere brukere nå vil melde seg interessert før vi blir fullbooket.



Ivar J. Wallin viser stolt frem uglå som har fått en fremtredende plass i kurslokalet.