

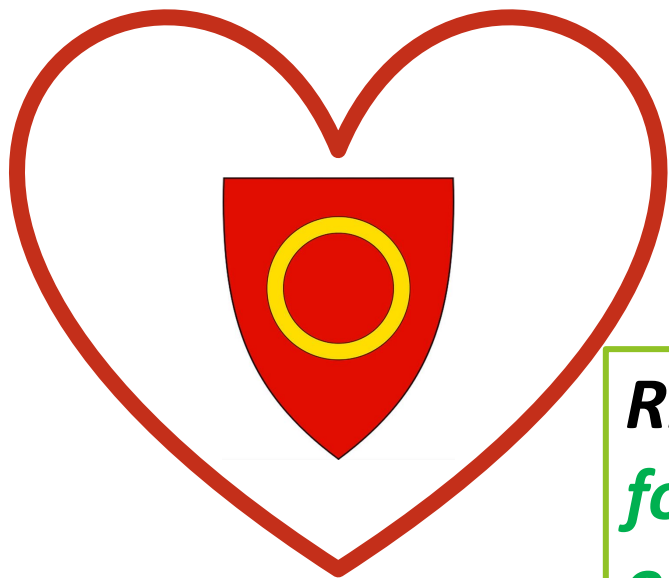
# Prop. 135 L (2021-2022) - Endringer i stiftelsesloven (opphevelse av boligstiftelser opprettet av kommuner)

Audun Mjøs

Daglig leder Ringerike boligstiftelse

Master i eiendomsforvaltning og  
-utvikling NTNU



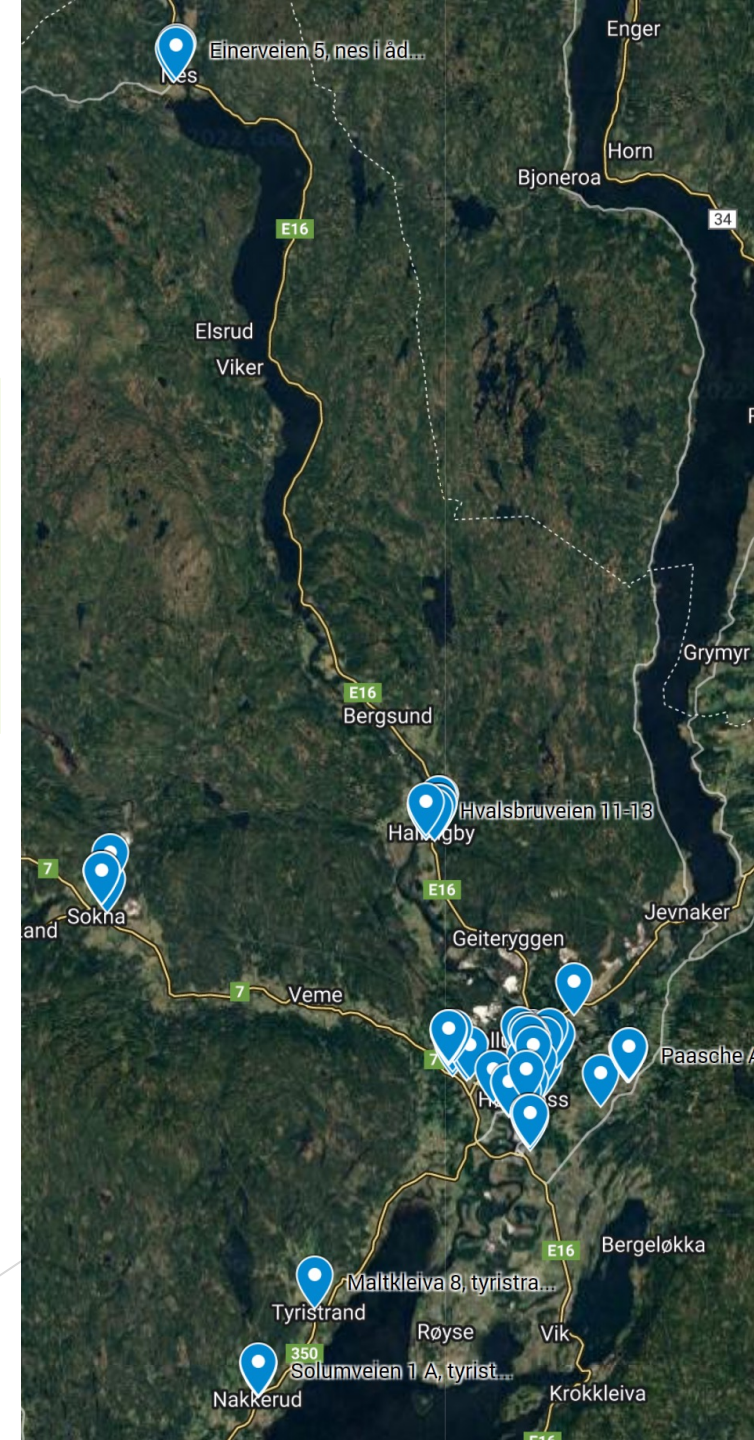


***Ringerike boligstiftelse skal  
forbedre livskvalitet for beboerne  
og produktiviteten for de ansatte***

*NS-ISO 41001*

God eiendomsforvaltning:  
Gi brukerne gode og effektive  
bygninger til lavest mulig kostnad

NOU 2004:22



## Om boligstiftelsene

- ▶ 112 stiftelser opprettet av kommuner fra 1966 til 2010
- ▶ Initiert av Husbanken
- ▶ Innskudd ved opprettelse: kr 200 000 pr stiftelse
- ▶ Driver non-profitt
  
- ▶ 2022: ca 12 000 boliger
- ▶ Bokført kapital kr 2 mrd.
- ▶ Markedsverdi omkring kr 15-20 mrd(?)

## Standardvedtekter (NBBL, ca 1970):

- ▶ «Stiftelsen har til formål å erverve eller forestå oppføring av trygdeboliger og leie ut leiligheter etc. i slike bygg»
- ▶ «Leilighetene kan bare leies av familier utpekt av ... kommune»
- ▶ Overskudd: Betale gjeld eller forbedre boligene

## Selvstendig, men ofte tett kobling til én kommune:

- ▶ Ett formål: Boliger for kommunen
- ▶ Politisk oppnevnt styre
- ▶ Leiekontrakt boligstiftelse - kommune
- ▶ Offentligrettslig organ, underlagt Arkivlov, Offentleglova, Lov om offentlige anskaffelser mfl.

Lovforslag som  
bryter med flere  
grunnlovsbestemmelser

Ikke vurdert: Eiendomsforvaltning

Ikke vurdert: Bærekraft



# Foreslår at kommuner kan oppheve boligstiftelser

Pressemelding | Dato: 22.06.2022

Regjeringen foreslår endringer i stiftelsesloven. Norske kommuner skal få mulighet til å oppheve boligstiftelser de har opprettet.

**Det vil bedre kommunenes muligheter til å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet.**

”

- ▶ **Bruk av boligstiftelser har ført til mer byråkrati, sier næringsminister Jan Christian Vestre.**
- ▶ **Erfaring har vist at stiftelsesformen ikke er like godt egnet til å løse kommunale oppgaver.**
- ▶ Jeg foreslår derfor å gi kommuner større frihet til å organisere det boligsosiale arbeidet på en effektiv og helhetlig måte, sier Vestre.
- ▶ **Kommuner som treffer vedtak om opphevelse, vil overta stiftelsens eiendeler og forpliktelser.**

## Prop 135 L (2021-22) - Endringsbehov

- ▶ «For flere kommuner har det også vist seg at disse rammene fører til at hovedformålet med at kommunen opprettet stiftelsen, ikke alltid lar seg realisere.
  - ▶ Departementet mener det er uheldig at valg av organisasjonsform skal ha slike konsekvenser».



OECD 2022: Behov for flere boliger for vanskeligstilte.  
DEP: «Rapporten viser at kommuner trolig vil få økt behov for en **mer effektiv organisering** av boligtilbudet for vanskeligstilte fremover»



# HØRING 2020

## Stiftelsestilsynet

- ▶ Dette er i så måte eit forslag om at stiftelsen skal **tvangsavviklast**. Det må stillast spørsmål ved om det også medfører ei form for «**konfiskering**» av stiftelsens kapital, som er **eit uvanleg verkemiddel** i norsk rett.
- ▶ **Samanliknbare verkemiddel, som inndraging, blir elles brukt i situasjonar knytt til straffbare handlingar.**

- ▶ **Advokatforeningen** påpeker at generelle særregler for stiftelser opprettet av stat eller kommune ble vurdert ved vedtakelsen av stiftelsesloven 2001. Det ble i NOU 1998:7 *Om stiftelser* **ikke foreslått særregler** for slike stiftelser, og både departementet og Stortinget var enig i dette.
- ▶ Justisdepartementets prinsipielle begrunnelse var i denne sammenheng at **det offentlige, i egenskap av å være oppretter av stiftelser, ikke burde settes i noen annen stilling enn private.**

# Betenkning fra Arne Fliflet, 2022

- *Regjeringens forslag reiser en rekke konstitusjonelle spørsmål som burde vært drøftet mer utførlig i proposisjonen.*
- *På flere punkter er forslaget i strid med Grunnloven §§ 97, 105 og 116 2. punktum og forslaget står også i et tvilsomt forhold til EMK TP 1 om eiendomsretten.*
- *Forslaget bygger på at vedtak om opphevelse av de kommunale boligstiftelsene legges til «kommunen».*
- *Forholdet til Grunnloven § 89 om domstolenes prøvelsesrett og retten til å få prøvd «sin sak» for domstolene er heller ikke drøftet.*
- *Spørsmål om regjeringens opplysningsplikt overfor Stortinget etter Grunnloven § 82 er oppfylt. En mangelfull drøftelse av grunnlovsspørsmålene kan få konsekvenser både for regjeringens opplysningsplikt for Stortinget og for domstolenes prøvelsesrett.*

Lovforslag som  
bryter med flere  
grunnlovsbestemmelser

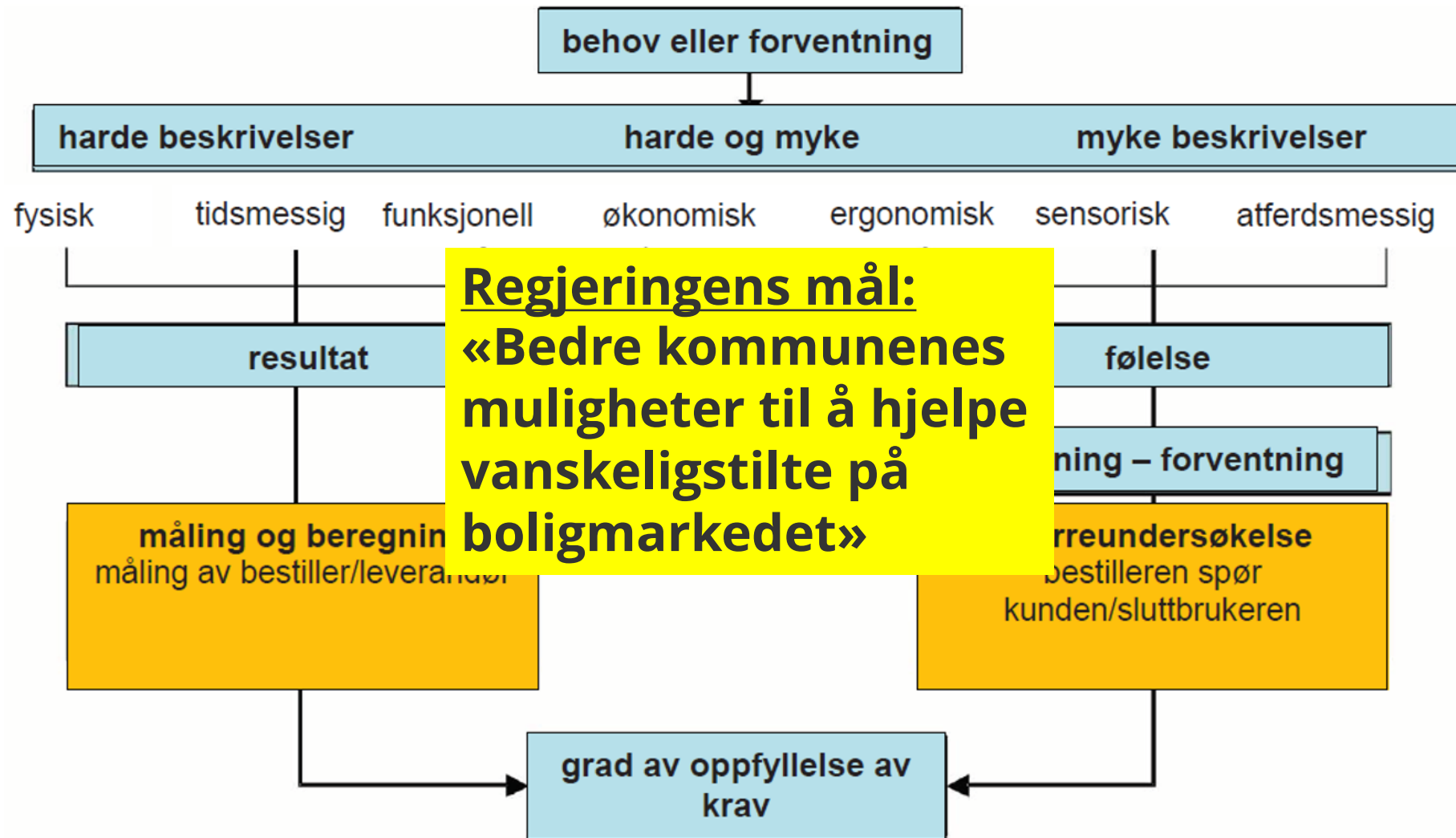
Ikke vurdert: Eiendomsforvaltning

Ikke vurdert: Bærekraft

# Kriterier for god eiendomsforvaltning

NOU 2004:22 Velholdte bygninger gir mer til alle

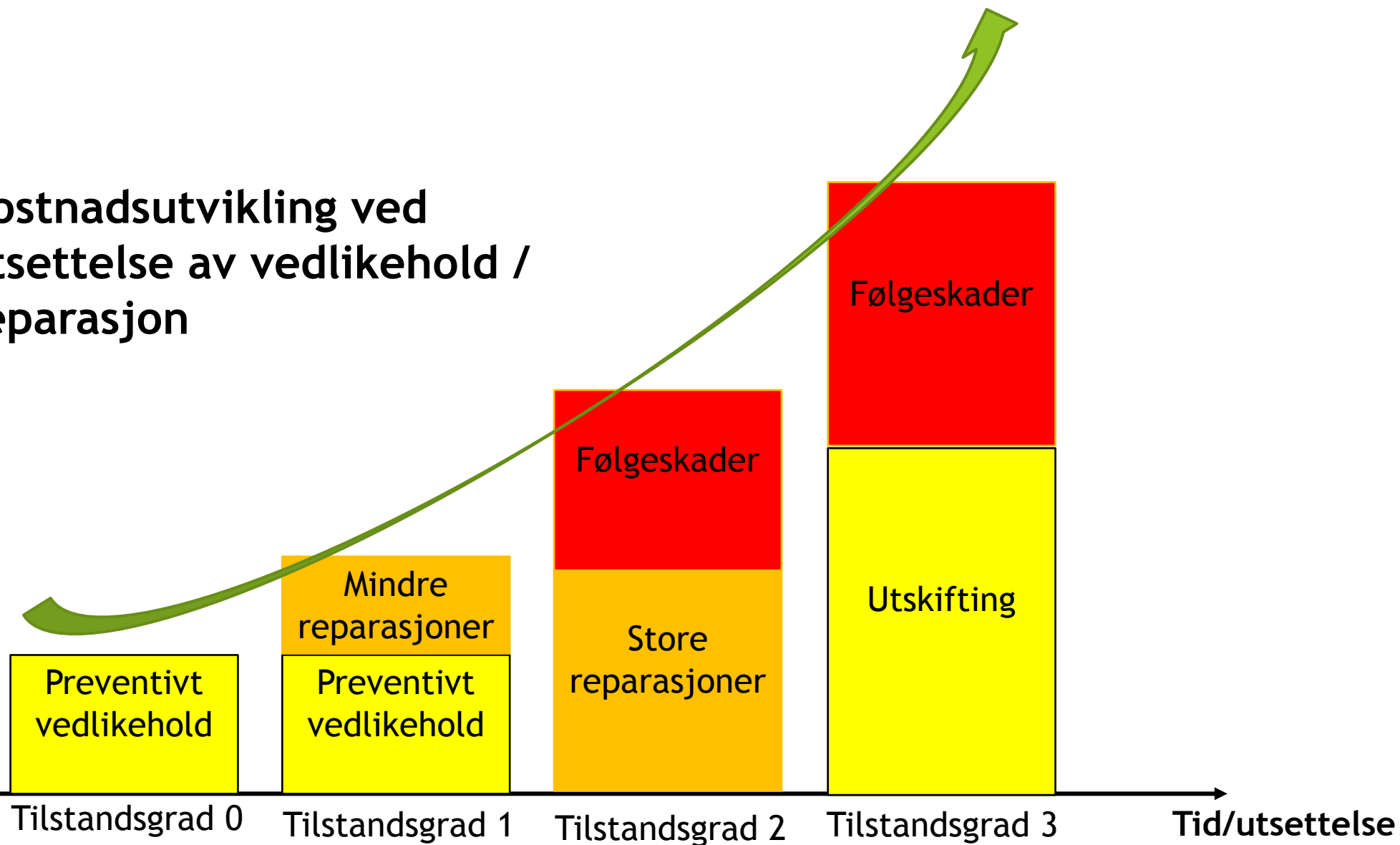
1. Det foreligger overordnede politisk bestemte mål for eiendomsforvaltningen
2. Det foreligger et rasjonelt system for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen
3. Generelle delkriterier:
  - 3.1. Tilfredsstillende prioriterte brukerbehov
  - 3.2. Effektiv arealutnyttelse
  - 3.3. Godt, verdibevarende vedlikehold
  - 3.4. Kostnadseffektiv eiendomsforvaltning
  - 3.5. Målrettet utvikling av eiendommens kvaliteter
  - 3.6. En hensiktsmessig organisering av eiendomsforvaltningen**
  - 3.7. Riktige økonomiske rammebetingelser tilpasset eiendomsforvaltningens langsiktige karakter**
4. Lovpålagte krav overfor eier og bruker blir ivaretatt



Figur 1 – Elementer og påvirkninger knyttet til kvalitet innenfor fasilitetsstyring

Kostnad

## Kostnadsutvikling ved utsettelse av vedlikehold / reparasjon



Kilde: Bjørberg, Multiconsult



OSO

Brabantia

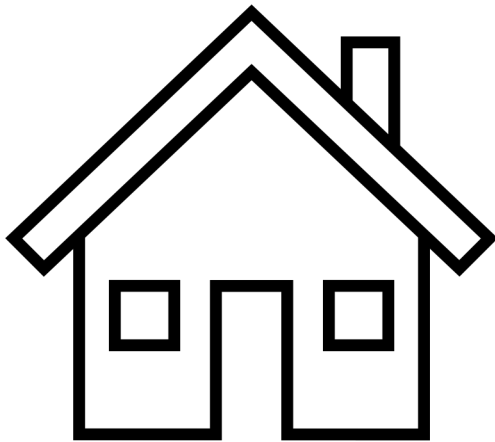
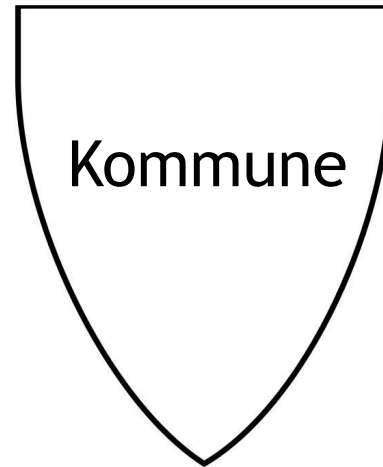
Brabantia

Brabantia



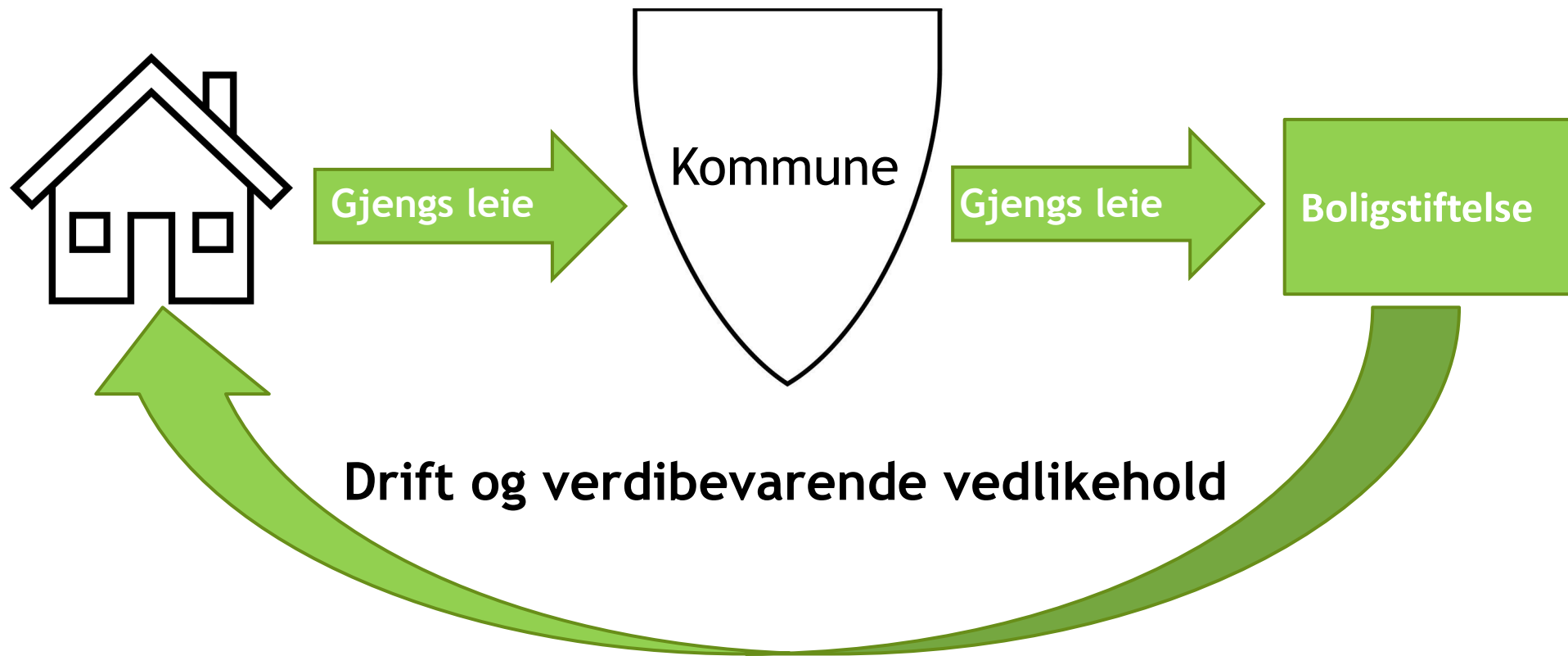
## FINANSIERING AV KOMMUNALE OPPGAVER OG BYGG:

- Rammetilskudd
- Inntekts- og formueskatt
- Eiendomsskatt
- Andre inntekter



## FINANSIERING AV BOLIGER:

- Husleieinntekt fra beboer



# HUSBANKEN og Boligstiftelsene

- ▶ Boligstiftelsen kan få tilskudd til utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommunen må lyse ut behovet på anbud først
- ▶ Boligstiftelsen får ikke investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem

**ENOVA gir ikke støtte til stiftelser**  
«fordi stiftelsene mangler eiere»

Her har vi samlet alle våre lån og tilskudd som er aktuelle for kommunene. I mange tilfeller kan lån og tilskudd brukes i kombinasjon.

Investeringstilskudd →  
til omsorgsboliger og sykehjem.

Lån til utleieboliger →  
for vanskeligstilte.

Tilskudd til utleieboliger →  
for vanskeligstilte.

Tilskudd til boligsosiale tiltak →  
til kunnskapsutvikling, innovasjon og nytenking.

Lovforslag som  
bryter med flere  
grunnlovsbestemmelser

Ikke vurdert: Eiendomsforvaltning

Ikke vurdert: Bærekraft

# Bærekraftig utvikling

*Forbedre livskvalitet  
for beboerne og  
produktiviteten for  
de ansatte*

Sosiale forhold

Miljø og klima

Økonomi

Husleie for  
verdibevarende  
vedlikehold

SINTEF:  
De mest bærekraftige  
byggene finnes allerede

Av Norges årlige  
strømforbruk på 140 TWh,  
står bygninger alene for 80 TWh.  
Norge trenger energieffektivisering  
av bygg på minst 10 TWh.

## Tilstanden for kommunale bygg



TILSTANDSKARAKTER



FREMTIDSUTSIKT

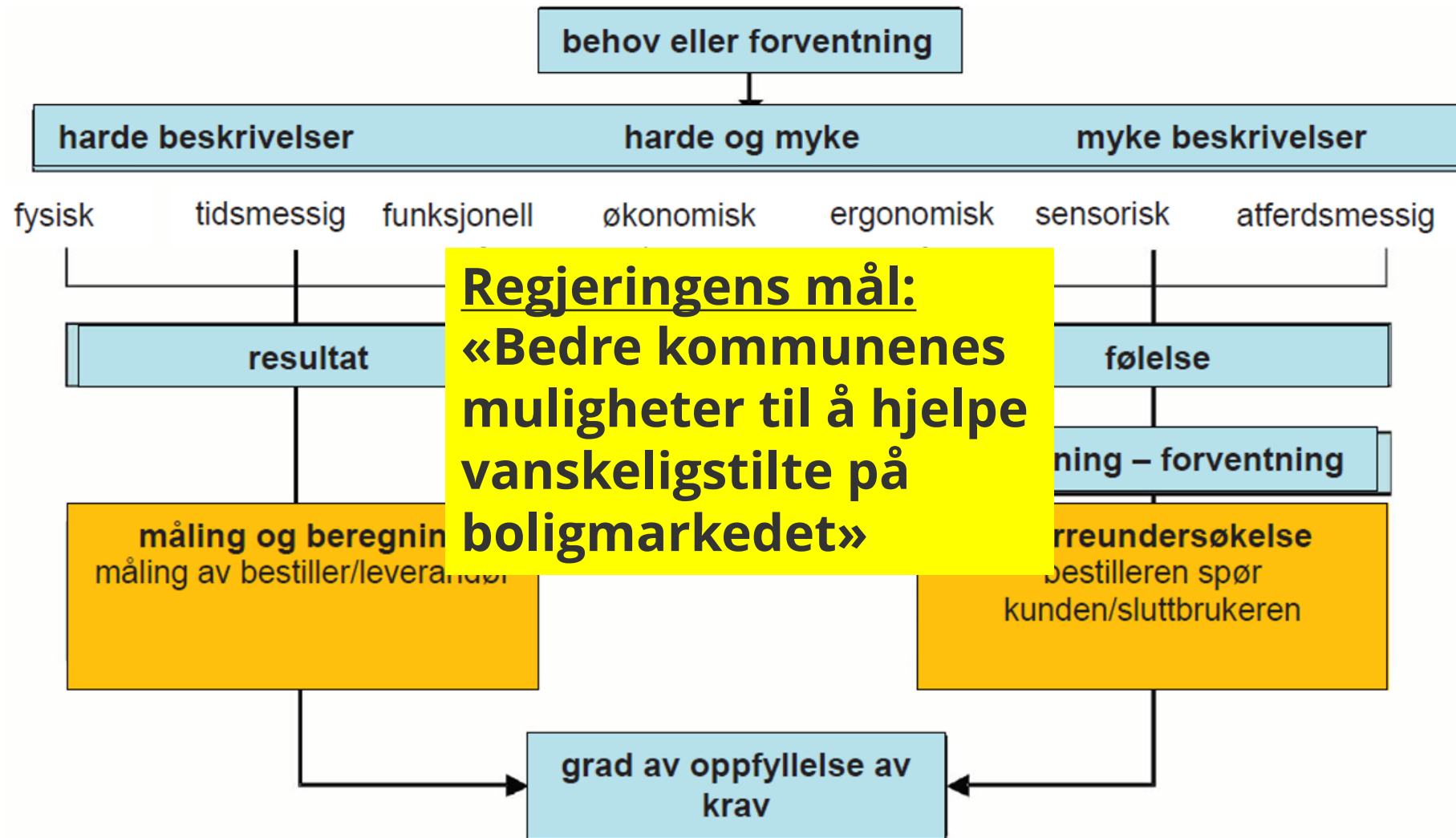
## RIF: Statsbyggs portefølje vurderes generelt høyt

- Strategi om verdibevarende og tilstandsbasert vedlikehold.
- Benytter internhusleie

Departementet:

«På lik linje med andre kommunale oppgaver vil det være opp til kommunestyret å prioritere forvaltningen av disse boligene innenfor sine ordinære budsjetter, og i tråd med gjeldende regler og forskrifter.

Det er derfor en risiko for at kommunen ikke fullt ut viderefører driften i tråd med stiftelsens formål».



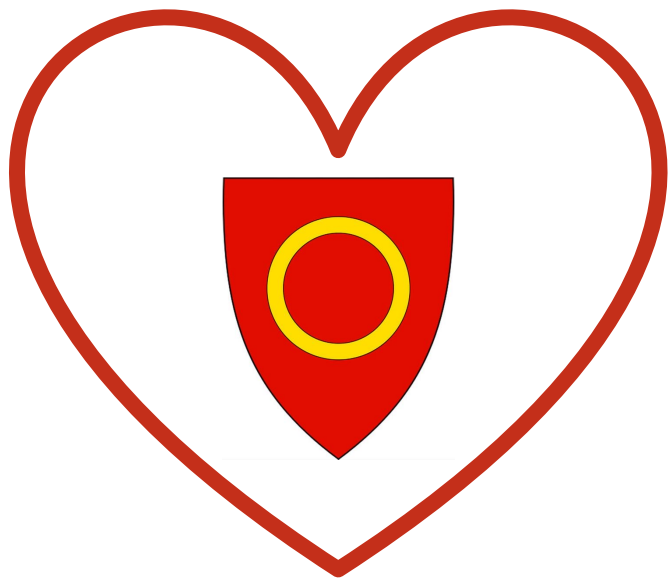
Figur 1 – Elementer og påvirkninger knyttet til kvalitet innenfor fasilitetsstyring



# Foreslår at kommuner kan oppheve boligstiftelser

Pressemelding 22.6.2022	Kommentar
Bedre kommunenes muligheter til å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet.	Tiltak for friske penger vil utarme boligforvaltningen: 1. Selge boliger 2. Redusere vedlikehold
Bruk av boligstiftelser har ført til mer byråkrati	Boligstiftelsene kjenner seg ikke igjen i dette. Ikke begrunnet i prop.
Erfaring har vist at stiftelsesformen ikke er like godt egnet til å løse kommunale oppgaver	Stiftelsesformen er med sin langsiktighet meget godt egnet for bærekraftig eiendomsforvaltning
Kommuner som treffer vedtak om opphevelse, vil overta stiftelsens eiendeler og forpliktelser	Lovforslaget bryter med Grunnloven §§ 97, 105 og 116 2. punktum, og EMK TP1. Bør ikke realitetsbehandles i Stortinget.





***Ringerike boligstiftelse skal  
forbedre livskvalitet for beboerne  
og produktiviteten for de ansatte***

*NS-ISO 41001*

God eiendomsforvaltning:  
Gi brukerne gode og effektive  
bygninger til lavest mulig kostnad

NOU 2004:22