



Boligstiftelser og boligbyggelag

Line C.B. Bjerkek

Advokat og faglig leder

02.02.2023



Hva gjør NBBL?

- Interesseorganisasjon
- Partipolitisk uavhengig
- 41 boligbyggelag er medlemmer
- 1 186 000 medlemmer i boligbyggelagene
- Myndighetskontakt og påvirkningsarbeid
- Advokatkontor med juridisk bistand til medlemmene

NBBLs vedtekter § 1-1 (2):

«NBBL skal fremme boligbyggelagenes økonomiske interesser gjennom deres deltakelse i NBBLs og datterselskaps virksomhet.

NBBL skal videre arbeide for boligbyggelagenes felles interesser, samt påvirke myndighetene slik at det føres en aktiv og bærekraftig bolig- og bygningspolitikk som sikrer alle medlemmer i boligbyggelagene rett til en god bolig og et godt bomiljø.»



Boligbyggelagenes historie



- Etterkrigstiden:
 - Stor boligmangel – sterkt engasjement i befolkningen og i politikken
- NBBL opprettet i 1946
 - Bisto i opprettelsen av boligbyggelag og tilbød tjenester til disse
- Boligbyggelagene var en viktig faktor i oppbygningen av eierlinja
- Tett samarbeid med kommunene
 - Forpliktende samarbeidsavtaler
 - Kommunale garantier for byggelån
- Lavinnskuddsboliger var vanlig
- Prisregulering frem til 1982
- Boligbyggelagene i dag: Forretningsmessig drift, men med et fokus på samfunnsansvar



Vedtak 68

Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med en sak om hvordan hjemmel for oppløsning av stiftelser som er etablert av kommune eller fylkeskommune sammen med boligbyggelag, kan utformes.

- Tidsbegrenset mulighet; innen 31.12.2028

- Prop 135 :
«Det er etter departementets syn uheldig at kommunen har ansvar for å oppfylle de formålene som stiftelsen ivaretar, samtidig som kommunen ikke har formell mulighet til å påvirke hvordan stiftelsen løser oppgaven.»

«KS-Kommunesektorens organisasjon viser til at formålet med slike stiftelser ofte likner formålet med boligstiftelser opprettet av kommuner. Det var kommunen som bidro med hoveddelen av kapitalen ved opprettelsen, blant annet i form av overføring av eiendommer til stiftelsen, mens boligbyggelaget sto for forretningsførsel. KS-Kommunesektorens organisasjon skriver at opphevelse bare bør skje dersom boligbyggelaget samtykker.»



Boligbyggelagene og boligstiftelsene

- KS: BBL medstifter, men bidraget besto kun i forvaltning av stiftelsen
- BBL: Boligstiftelsene er veldig forskjellige og har ulik historie
 - BBL var medstifter, både med og uten økonomisk bidrag eller eiendom
 - BBL var enestifter
 - BBL var bidragsyter og tilrettelegger av oppstarten til stiftelsen, vedtekter OSV.
 - BBL var/er forvalter av stiftelsen
 - Forretningsførsel
 - Daglig drift
 - Forvalter utleien til brukerne



Boligbyggelagene og boligstiftelsene

- Husbanken brukte virkemidler for å øke aktiviteten i boligmarkedet
- Husbanken la til rette for opprettelse av boligstiftelser gjennom
 - Gunstige lån til etablering av utleieboliger; 10 års rentefrie utleielån
- Oppstart med lav grunnkapital
- Ulike bidrag fra kommunene og boligbyggelagene i oppstarten
 - Tomt
 - Bygg med tomt
 - Grunnkapital
- Verdiene er skapt og utviklet i stiftelsene
 - Inntekt fra leien og evt. salg og eiendomsutvikling av stiftelsens eiendommer



Boligbyggelagene og boligstiftelsene

- Ulike formål for stiftelsene
 - Bolig for vanskeligstilte
 - Boliger for eldre og pensjonister
 - Boliger for visse yrkesgrupper; for eks sykehus
 - Boliger uten begrensning i beboermassen
- Kan være krav om medlemskap i et boligbyggelag for å leie bolig i stiftelsen



Vilkår for at nye regler skal få anvendelse?

- **Formål: å skaffe bolig til vanskeligstilte**

- Definert på samme måte som i ny lov om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet § 4
 - Person som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og trenger bistand til å skaffe eller beholde en egnet bolig
 - I kraft fra 01.07.2023
- Dette kan være uklart i eksisterende stiftelser
 - For eks. for en boligstiftelse for eldre og pensjonister

- **Opprettet av en eller flere kommuner**

- Forslag om å inkludere stiftelser hvor boligbyggelaget er medstifter



Hva er viktig å avklare i nytt lovforslag?

- Hvilke stiftelser er omfattet?
 - Definisjonen av vanskeligstilte
- Ikke godta ensidig opphevelse
 - Kreve samtykke fra alle stiftere
- Medstiftere må sikres tilstrekkelig erstatning ved oppløsningsvedtaket
- Behov for kontroll med oppløsningsvedtak
- Behov for fremdrift og avklaring i saken



Hva er viktig å avklare i nytt lovforslag?

- Bør gjøres en helhetlig vurdering av hva som er formålet med oppløsningen, og om en oppløsning faktisk vil tjene formålet
 - Stiftelsens primære inntekter har vært leien
 - Salg av boliger/eiendom har gått uavkortet til stiftelsens videre drift og utvikling av nye boliger
 - Denne økonomiske modellen har vist seg å gi gode resultater, og har sikret god drift i stiftelsene
- Hva er alternativet til styring etter oppløsning av stiftelsen?
 - Krav om opprettelse av et kommunalt foretak eller annen enhet separat fra kommunens drift?
 - Interkommunale selskaper



Line C.B. Bjerkek

Advokat og faglig leder

Epost: lb@nbbl.no

Mobil: 976 83 876

