



Næringsdepartementet
Sendt som e-post

2. oktober 2020

HØRINGSUTTALELSE FRA STIFTELSESFORENINGEN OM LOVFORSLAGET OM OPPHEVELSE AV KOMMUNALT OPPRETTEDE BOLIGSTIFTELSE

1 INNLEDNING

Nærings- og fiskeridepartementet har i samarbeide med Kommunal- og moderniseringsdepartementet, lagt frem et lovforslag og et høringsnotat om endring av Lov om stiftelser (Stiftelsesloven) LOV-2001-06-15-59, som vil åpne for at boligstiftelser opprettet av kommuner kan oppheves gjennom et ensidig vedtak i et kommunestyre. Høringsbrevet er datert 2. juli 2020. Høringsfristen er 2. oktober 2020.

Stiftelsesforeningen er en interesseorganisasjon for norske stiftelser, og blant våre nærmere 500 medlemmer er det flere kommunalt opprettede boligstiftelser.

Stiftelsesforeningen har som formål å arbeide for å sikre gode og forutsigbare rammevilkår for opprettelse og forvaltning av stiftelser. Nærmere informasjon om foreningen: www.stiftelsesforeningen.no

Stiftelsesforeningen støtter ikke forslaget om at det innføres en særlovbestemmelse som kan oppheve kommunalt opprettede boligstiftelser gjennom et ensidig vedtak i et kommunestyre.

Stiftelsesforeningen mener at Næringsdepartementets begrunnelser for å fremme forslaget ikke er bygget på korrekt faktum og på feil forståelse av stiftelsesretten.

Videre at forslaget ikke er godt nok begrunnet - både i forhold til driftssituasjonen i de kommunale boligstiftelsene i dag, og situasjonen for brukerne av boligene til stiftelsene.

Stiftelseslovens regler er satt til side, tilsvarende for Forvaltningsloven.

Det er også en problemstilling om lovforslaget er i strid med Grunnloven og Den europeiske menneskerettskonvensjonen (EMK), i og med at offentlig myndighet tar seg til rette overfor et privat rettssubjekt.

Departementet lovforslag lyder slik:

Stiftelsesforeningen
Bygdøy Allé 2, 0257 Oslo.
e-post: bjorn@advoilufstad.no / telefon: 94781560

(1) Stiftelser som er opprettet av en eller flere kommuner inntil tidspunktet for denne lovens ikrafttredelse, og som har til formål å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, kan omdannes til opphør, når formålet kan ivaretas av kommunen direkte. Midler og gjeld som ligger i den kommunale stiftelsen, overføres til kommunen.

(2) Vedtak etter første ledd fattes av kommunestyret.

(3) Vedtaket om opphevelse skal meldes til Stiftelsestilsynet.

Kun boligstiftelser opprettet av kommuner omfattes av lovforslaget. Boligstiftelser hvor andre enn kommuner er medstiftere omfattes ikke av lovforslaget.

2. OVERORDNET OM LOVFORSLAGET

Forslaget bryter radikalt med dagens stiftelseslov på flere punkter.

- *Lovforslaget innebærer at det åpnes for at verdier tilbakeføres til oppretter*
- *Styrets rolle som øverste myndighet i en stiftelse gjøres illusorisk ved at et kommunestyre trer inn i styrets rolle uten ansvar og tilsyn*
- *Stiftelseslovens regler om opphevelse av stiftelser settes til side*
- *Stiftelsestilsynet har knapt noen rolle i avviklingen av en kommunalt opprettet boligstiftelse. Intet tilsynsansvar.*
- *Kommunestyrets vedtak om opphevelse av boligstiftelsen ikke kan påklages eller prøves for domstolene*

3. NÆRMERE OM LOVFORSLAGET

Forslaget fra Næringsdepartementet skaper ikke forutsigbare rammevilkår for stiftelser i Norge.

Forslaget skaper derimot usikkerhet om hvor bestandig reguleringen av stiftelser er i norsk rett.

Når kommunalt opprettede boligstiftelser (heretter: boligstiftelse (r) eller stiftelse (r)) ensidig kan nedlegges gjennom et ensidig kommunestyrevedtak, hjemlet i en særbestemmelse i stiftelsesloven, kan man ikke se bort ifra at opprettere av andre typer stiftelser også vil ønske oppheving og tilbakeføring av verdier fra stiftelsen.

Sentrale bestemmelser i stiftelsesloven settes til side, og hevdvunne prinsipper for beskyttelse av stiftelser oppheves.

Når det åpnes for at en oppretter kan kreve tilbake verdiene fra en stiftelse, som han tidligere har overført til stiftelsen med endelig virkning, bryter dette med en av de mest sentrale rettslige rammene for stiftelser.

Forslaget bryter radikalt med reglene som skal beskytte selveiende stiftelser mot at noen angriper stiftelsen og dens verdier. Særlig beskyttelsen som innebærer at en oppretter som angreir overføringen av verdiene til stiftelsen, ikke kan kreve kapitalen tilbakebetalt.

Departementet vurderer ikke tillemplinger i dagens stiftelseslov som et alternativ til en oppheving av stiftelsen, eller endringer i boligstiftelsenes vedtekter som kan åpne for mer fleksibilitet i forhold brukergrupper og boligpolitiske mål.

Lovforslaget er særlig vanskelig å forstå i forhold til det faktum at mange kommuner ikke har tilført boligstiftelsene noen verdier av betydning utover grunnkapitalen ved opprettelsen. Ofte et sted mellom kr 50 000 og kr 200 000.

Det er også eksempler på at boligstiftelser har fått overført boliger, hovedsakelig ved kjøp av tomter og eiendommer fra oppretterkommunen til markedspris, finansiert med låneopptak i en finansinstitusjon.

Det er lånefinansiering fra Husbanken, Kommunalbanken eller private banker og husleiebetalinger som i hovedsak har finansiert egenkapitalen i de kommunalt opprettede boligstiftelsene vi har i dag.

Påstanden i høringsnotatet om at egenkapitalen skal tilbakeføres må derfor bero på en misforståelse fra departementets side. Faktum er at boligstiftelsene har skapt verdiene selv.

Høringsnotatet begrunner ikke hvorfor en kommune skal kunne kreve tilbakeført verdier (egenkapital) den aldri har tilført stiftelsen, utover at det er hensiktsmessig for kommunen i dag.

Det er derfor nærliggende å stille spørsmål om lovforslaget innebærer en ekspropriasjon av boligstiftelsenes formuesmasse, med et erstatningskrav som motpost, eller foreligger det en konfiskering fra kommunens side. Disse problemstillingen er ikke i tilstrekkelig grad belyst i høringsnotatet.

Et annet moment i denne sammenheng er å påpeke at lovforslaget innebærer at boligstiftelsen opphører å eksistere, og hvem skal i så fall tilkjennes erstatning. Se for øvrig kommentarene i punkt 8.

Forslaget innebærer at stiftelsens øverste organ - styret settes ut av funksjon, og gjøres nærmest rettsløs i prosessen i forbindelse med avviklingen av boligstiftelsen i den kommunale saksbehandlingen.

Styret er satt til å ivareta stiftelsens interesser, og har som sine viktigste oppgaver å sørge for forsvarlig drift, at formålsrealiseringen gjennomføres, og kapitalforvaltningen er forsvarlig.

Ifølge stiftelsesloven er det kun styret (i visse situasjoner Stiftelsestilsynet) som kan handle på vegne av stiftelsen i spørsmål om oppheving eller sammenslåing med andre stiftelser.

Det er en svært uvanlig juridisk løsning i norsk rett å åpne opp for en lovregel hvor en «annen juridisk enhet» ensidig kan beslutte at en «annen juridisk enhet» skal opphøre å eksistere, uten at denne enheten får anledning til å uttale seg eller delta i prosessen.

Lovgivende myndighet må vise særdeles stor varsomhet med å innføre slik lovgivning. Forslaget må i så fall begrunnes betydelig bedre enn det som gjøres i høringsnotatet.

Fra andre rettsområder som ligner på Næringsdepartementets forslag kan vi nevne Kirkelovens § 41 om såkalte stiftelser med kirkelige formål. Disse kan omdannes til oppheving etter forslag fra menighetene, men styret i den kirkelige stiftelsen må være enig. I aksjeselskaper og borettslag skal styret alltid uttale seg om viktige saker før beslutningene tas på generalforsamlinger og i eiermøter.

Ifølge lovforslaget kan et kommunestyre når som helst fatte en beslutning om å oppheve en boligstiftelse. Den usikkerheten som lovregelen skaper for boligstiftelsen kan gi svært uønskede konsekvenser for stiftelsens handlingsrom, ikke minst for den langsiktige planleggingen, som er med på å sikre et godt boligtilbud til brukergruppene som skal ivaretas.

Stiftelsestilsynets rolle som tilsynsmyndighet overfor stiftelser, er i departementets forslag nærmest redusert til rollen som statist.

Stiftelsestilsynet skal verken kontrollere om opphevelsesprosessen går riktig for seg, eller om vilkårene for oppheving i henhold til loven er oppfylt. Det er i henhold til lovforslaget ingen offentlig myndighet som skal kontrollere om kommunestyrets vedtak eller saksbehandling er forsvarlig.

Dette er en uakseptabel situasjon, ikke minst når departementet samtidig fjerner den forutsetning som norsk forvaltningsrett hviler på – nemlig retten til å påklage et vedtak eller å få prøvet saken for domstolene.

Det er store verdier som står på spill, både økonomiske og for de ansatte i boligstiftelsene.

Både kommunestyret og kommuneadministrasjonen vil i en normalsituasjon, etter norsk rett være inhabile i en situasjon hvor de selv vedtar å hente verdier fra et annet selvstendig privatrettslig subjekt uten at representanter for rettssubjektet kan uttale seg om kommunestyrets kommende vedtak eller være aktør i prosessen.

I høringsnotatet har departementet ikke berørt i særlig grad spørsmålet om boligstiftelser, som også har opprettere som ikke er kommuner, utover at disse stiftelsene ikke omfattes av forslaget.

Flere av dagens kommunalt opprettede boligstiftelser, som ifølge Stiftelsesregisteret har en kommune som oppretter, er et resultat av sammenslåinger av flere boligstiftelser over flere

år og gjerne langt tilbake i tid. I flere tilfeller er disse sammenslåtte boligstiftelsene opprettet av både kommuner og andre, som helselag og boligbyggelag. Disse boligstiftelsene vil som en følge av kontinuitetsprinsippet som gjelder ved sammenslåing av stiftelser falle utenfor hjemmelen.

Stiftelsesforeningen er kjent med at det allerede er en kommune som ønsker en større utvidelse av lovens virkeområde, slik at de også omfatter stiftelser som er opprettet av kommune og boligbyggelag. Det er i dag nærmere 78 boligstiftelser som er opprettet av en kommune og en eller flere andre opprettere. Stiftelsesforeningen vil påpeke at en slik utvidelse av lovforslaget er av prinsipiell karakter, og reiser problemstillinger som går utover det som er omhandlet og vurdert i departementets høringsbrev. En slik utvidelse kan dermed ikke gjennomføres uten en egen høring, og de materielle sidene av saken kommenteres derfor ikke nærmere i dette høringssvaret. Dette viser også tydelig de vanskelige grensedragningene som oppstår når man vurderer å utvide virkeområdet, og særlig på stiftelsesrettens område bør dette være et element av betydning da stiftelsesretten i sitt vesen er basert på en ugjenkallelig avgivelse av et formuesgode.

Hvis grunnkapital og andre verdier er tilført boligstiftelsen fra private rettssubjekter ved opprettelsen, er det naturlig at disse rettssubjektene også ha krav på sin andel av verdiene fra den avviklede boligstiftelsen.

Et nærliggende spørsmål i denne sammenheng er hvilken offentlig myndighet som skal kontrollere at kommunen før kommunestyrevedtaket har foretatt alle nødvendige undersøkelser og avklart at et vedtak kan gjennomføres i henhold til lovhjemmelen?

Hvilken aktør er det som kan reise søksmål hvis kommunestyret bygger sitt vedtak på feil faktum og gjennomfører kommunaliseringen?

Når styret i en boligstiftelse ikke skal ha noen rolle i en sak om avvikling av den, hvem skal da påse at vilkårene er tilstede og generelt ivareta stiftelsens interesser?

Ifølge Næringsdepartementets lovforslag er det ingen offentlig eller privat myndighet som skal påse at prosessen har gått riktig for seg og at vilkårene for en avvikling er tilstede.

4. FREMSTILLINGEN AV KOMMUNALT OPPRETTEDE BOLIGSTIFTELSE

Stiftelsesforeningen og boligstiftelser som er medlem av foreningen kjenner seg hverken igjen i departementets beskrivelse av hvordan boligstiftelsene utfører sitt oppdrag i dag, eller deres samarbeide med oppretterkommunene.

Boligstiftelsene er i hovedsak godt drevet og yter viktige bidrag til det boligpolitiske arbeidet i sine kommuner. Samarbeidet med oppretter kommunene er godt i de aller fleste tilfellene.

Det argumenteres i høringsnotatet for at kommunene ikke har direkte styring og kontroll med boligstiftelsene. Det er for så vidt riktig, styringen er indirekte gjennom at kommunen velger styremedlemmene. Det gir etter vår vurdering den styringen kommunen har behov for.

Stiftelsesloven krever kun at et styremedlem skal være uavhengig av oppretter. I forslaget til ny stiftelseslov er kravet to uavhengige styremedlemmer. I mange boligstiftelser betyr dette at et av medlemmene i boligstiftelsen ikke sitter i kommunestyret.

Den store styrken med boligstiftelser som organisasjonsformen er at drift og vedlikehold foregår innenfor egne budsjetter og rammer som er faste og uten påvirkning fra ytre forhold og kommunale budsjetter.

Det hevdes at stiftelsesloven gjør det vanskelig for kommunen å utvikle gode løsninger i samarbeid med boligstiftelsene. Det er ikke et bilde våre medlemmer kjenner seg igjen i. Samarbeidet med oppretterkommunene fungerer i hovedsak meget godt. Partene finner som regel gode løsninger som oppfyller begge partenes oppgaver og formål, i et felles ønske om å levere riktige boliger til alle typer leietagere med sosiale behov.

Departementet baserer sine vurderinger på eksempler i høringsnotatet fra stiftelser som ikke har vært drevet i henhold til stiftelseslovens regler. I eksemplene er det styret og opprettekommunen som må ta ansvar for dette, og måten disse stiftelsene er drevet på. Det er ikke særlig krevende for et styre i en kommunal boligstiftelse å følge stiftelsesloven bestemmelser, og samtidig ha et ryddig forhold til kommunen. Eksemplene i høringsnotatet er lite relevante for dagens situasjon blant de kommunalt opprettede boligstiftelsene. Vi vil understreke at det inntrykk departementet prøver å få frem om dårlig drift i kommunale boligstiftelser er feil og ikke slik det er i virkeligheten.

Etter Stiftelsestilsynets rapport om boligstiftelser fra 2014 er det nedlagt et betydelig arbeide i mange boligstiftelser for å rydde opp i virksomheten og avklare forholdet til oppretterkommunen.

Manglende kompetanse i styrene, som det vises til, gir heller ikke et korrekt bilde av situasjonen i dag. Det er de siste fem årene skjedd en profesjonalisering i de fleste boligstiftelsene med god drift og effektiv internkontroll som resultat.

Eiendomsmassen til kommunale boligstiftelser i dag er godt vedlikehold, og belaster ikke kommunale budsjetter.

Boligstiftelser eier seg selv og har ingen eier som krever utbytte. Det betyr at alt overskudd fra boligforvaltningen pløyes tilbake i vedlikehold og kjøp av nye boenheter.

Fra eksempler gjengitt i media ser vi at Oslo kommune tar ut store utbytter fra det kommunale boligselskapet, samtidig som eiendomsmassen har et skrikende behov for vedlikehold. I de kommunale boligstiftelsene vil leieinntektene benyttes direkte til å dekke drifts- og finanskostnader, samt vedlikehold av bygningsmassen. Med andre ord knyttes inntekter og kostnader til samme formål i boligstiftelsene. I kommunen vil leieinntekter fra boligene til

vanskeligstilte inngå i kommunens samlede driftsinntekter, mens nivået på vedlikeholdsutgifter vil bli besluttet uavhengig av leieinntektene.

Det som er fraværende i høringsnotatet er en beskrivelse og diskusjon av hva som blir brukerens/leietagernes situasjon etter at kommunen har overtatt driften. Forslaget innebærer i realiteten at leieinntekter fra eldre eller vanskeligstilte på boligmarkedet kan benyttes til helt andre formål i en kommune. Det departementet burde ha diskutert i notatet er om en kommunal overtagelse av boligstiftelsenes eiendommer vil gi en bedre eller dårligere bokvalitet for vanskeligstilte i boligmarkedet.

Departementet påpeker at forutsetningene er endret fra seksti, sytti og åttitallet da mange av boligstiftelsen ble opprettet av kommuner med en eller flere begrunnelser.

Statlige støtteordninger var nok et motiv, men vel så viktig den gang var ønsket om å laste av egne økonomiske forpliktelser til boligstiftelsene for å prioritere andre oppgaver i kommunen.

Det er etter vår oppfatning ikke et gyldige argument å anføre hva som var motivet for opprettelsen av boligstiftelsen i sin tid, som begrunnelse for å legge den ned i dag.

Utgangspunktet må være at boligstiftelsene er egne juridiske personer, regulert av stiftelsesloven, som leverer tjenester som de er pålagt av formålet i et samarbeide med kommunene på en ryddig måte.

5. LOV OM STIFTELSE

Forslaget til Næringsdepartementet om avvikling av kommunalt opprettede boligstiftelser bryter med viktige, juridiske og historiske prinsipper i reguleringen av stiftelser. Kommunale boligstiftelser ble ikke behandlet av lovutvalget som ledet frem til i NOU 16:21, om forslag til en ny stiftelseslov.

Et så viktig forslag som høringsnotatet reiser, burde vært diskutert i en mye bredere sammenheng hvor alle grupper av stiftelser i Norge kunne delta.

Lovforslaget kan gi presedens for avvikling av andre typer stiftelser, og uthuler dermed hele stiftelsesinstituttet – hvilken gruppe av stiftelser er det neste gang som kan kreves opphevet med samme begrunnelser som departementet anfører for å oppheve kommunalt opprettede boligstiftelser.

Lov om stiftelser fra 2001 og vår første stiftelseslov fra 1980 er en kodifisering av hevdvunnen praksis og sedvane fra regulering av stiftelser akkumulert gjennom hundrer av år. Innføring av en regel som bryter med disse prinsippene kan ikke karakteriseres på annen måte enn som en radikal endring av hva vi i dag definerer som en stiftelse.

For å forstå lovforslagets konsekvenser og rekkevidde fullt ut, i forhold til omdanning og avvikling av kommunalt opprettede boligstiftelser, er det nødvendig å vise til de strenge reglene for omdanning i stiftelseslovens kapittel 6, § 46:

Vilkår for omdanning: Omdanning kan foretas når en bestemmelse i vedtektene eller den rettslige disposisjonen som danner grunnlaget for stiftelsen, ikke lar seg etterleve, for eksempel fordi stiftelsens kapital er utilstrekkelig til å tilgodese dens formål på en rimelig måte, er åpenbart unyttig, er i strid med hensikten i den disposisjonen som danner grunnlaget for stiftelsen, for eksempel fordi oppretterens forutsetninger for bestemmelsen har sviktet, eller er åpenbart uheldig eller åpenbart ufornuftig.

Fravikelse av viktige prinsipper som er fastsatt i stiftelseslovens kapittel 6, for at noen kommuner skal kunne oppnå en økonomisk gevinst, er kortsiktig tankegang.

Stiftelser som organisasjonsform er langsiktige. Det kan komme tider hvor kommunene vil se nytten av å ha boligstiftelser som et verktøy utenfor kommunale budsjetter til å løse boligsosiale oppgaver.

Etter Stiftelsesforeningens syn bør forslaget trekkes helt, subsidiært modifiseres slik at stiftelseslovens regler om omdanning kommer til anvendelse: Det vil si at styret i boligstiftelsen får ansvaret for å gjennomføre en eventuell omdanning ved avvikling av stiftelsen, og Stiftelsestilsynet har ansvaret for å kontrollere at omdanningen skjer i henhold til stiftelseslovens bestemmelser.

6. AVTALER MELLOM KOMMUNALT OPPRETTEDE BOLIGSTIFTELSE OG KOMMUNEN

Avtaleforholdet mellom kommunale boligstiftelser og oppretterkommunen varierer fra stiftelse til stiftelse.

Noen boligstiftelser leier bort samtlige leiligheter og omsorgsboliger til kommunen som så inngår leiekontrakt med leietakerne, mens i andre kommuner er boligstiftelsen utleier mot brukeren etter tildeling fra kommunen. Uansett avtaleløsning med kommunen har boligstiftelsenes ansvar for å følge opp vedlikeholdet av leiligheter og boliger.

Bildet som skapes i høringsnotatet om at boligstiftelsene administreres som en avdeling i kommunen er ikke korrekt. De større boligstiftelsene har gjerne en daglig leder, en boligkoordinator og vaktmestre.

Uansett avtaleform med kommunen påser administrasjonen i boligstiftelsene at eiendommene holdes i god stand og at kommunen sørger for at avtalefestet vedlikehold blir gjennomført.

Eiendommene til kommunale boligstiftelser er som nevnt jevnt over godt vedlikeholdt, og det er lite vedlikeholdsetterslep. Denne siden av de kommunalt opprettede boligstiftelsene

virksomhet kommer ikke frem i departementets høringsnotat. Ved en kommunal overtagelse av boligene kan vi ende opp med at det som er et godt botilbud til vanskeligstilte og de med omsorgsbehov blir dårligere som en følge av kommunalpolitiske og økonomiske prioriteringer.

Konsekvensene av en overføring av boligstiftelsenes virksomhet til kommunene er mangelfullt beskrevet i høringsnotatet. Det er ikke riktig slik det fremstilles i notatet at en overføring av boligene til kommunen ikke vil ha noen konsekvenser for drifts- og kapitalregnskapet til kommunen. Kommunens balanse vokser og med det et økt økonomisk ansvar og administrasjon.

Stiftelsene har derimot sin egen selveiende økonomi med økonomiske forpliktelser, garantier og låneopptak, serviceavtaler mv., og er sånn sett helt uavhengig av kommunale økonomiske prioriteringer.

Et eksempel på en forskjell mellom hvordan boligstiftelser og kommuner organiserer utleie av boliger kan være lengden på leiekontraktene. Det erfares at kommunale utleieryttere operer med kortere leiekontrakter, mens boligstiftelsene har større fleksibilitet. Korte kontrakter kan innebære liten stabilitet eller motivasjon for beboerne til å ivareta leiligheter eller fellesareal. Dette gir igjen høye drifts- og vedlikeholdskostnader som må veltes over på beboerne gjennom kostnadsdekkende husleie.

7. LEIETAGERER/BRUKERE

Erfaringer viser at boliger til økonomisk vanskeligstilte og personer med behov for omsorg ofte ikke når opp i konkurransen om kommunale prioriteringer sammenlignet med boliger til grupper det offentlige har et lovbestemt krav om å skaffe boliger. Slik sett kan boligstiftelsene ha en nyttig rolle gjennom å sikre et langsiktig tilbud til de vanskeligstilte og de med omsorgsbehov.

Boligstiftelser bosetter også målgrupper som er innfor formålet til stiftelsen, men som ikke oppfyller kriteriene for kommunal bolig.

Det burde være ønskelig for samfunnet at det finnes boligalternativer for dem som ikke har tilgang til det kommersielle eie- og utleiemarkedet. Boligstiftelsene er tilstede for disse gruppene.

Vi viser ellers til Leieboerforeningens *Utredning om det norske leiemarkedet* fra desember 2019 til Kommunal- og moderniseringsdepartementet

(<https://www.regjeringen.no/contentassets/9d8d22fb53ea4a47bd3aa8fc5a89d792/utredning-om-det-norske-leiemarkedet---leieboerforeningen.pdf>) hvor deres anbefalinger passer godt til hvordan kommunale boligstiftelser driver sin virksomhet i dag - både praktisk og økonomisk.

8. GRUNNLOVSVERNET

Stiftelsesforeningen har engasjert tidligere Sivilombudsmann Arne Fliflet til å vurdere de grunnlovsmessige sidene ved særlovsforslaget til Næringsdepartementet. Oppgaven med å vurdere lovforslaget opp mot EMK og grunnloven er blitt mer omfattende enn forventet, og notat til Fliflet vil bli ettersendt i løpet av kort tid.

Stiftelsesforeningen vil allerede i dette høringsbrevet påpeke at departementet ikke grundig nok har vurdert konsekvensene av lovforslaget i forhold til grunnloven og EMK, samt forvaltningslovens saksbehandlingsregler, når et så gjennomgripende lovforslag som rammer kommunalt opprettede boligstiftelser foreslås.

9. MINDRE INNGRIPENDE OMDANNING ENN OPPHEVING

Næringsdepartementets forslag er etter vårt syn særdeles problematisk for de kommunale boligstiftelsene og stiftelsesinstituttet generelt. Derfor bør departementet vurdere andre løsninger, som kan skape gode samarbeidsrelasjoner mellom de kommunalt opprettede boligstiftelser og oppretterkommunene.

Som nevnt tidligere i høringsuttalelsen er vi vi ikke enig i det virkelighetsbildet Næringsdepartementet tegner av situasjonen i «markedet» for kommunale boligstiftelser. Relasjonene mellom boligstiftelsene og kommunene er i hovedsak gode. Dermed er det ikke sagt at samarbeidet ikke kan bli bedre.

Stiftelsesforeningen ser det som helt avgjørende at gjeldende regler for omdanning i stiftelsesloven legges til grunn ved søknad om opphevelse eller endring av vedtektene i kommunalt opprettede boligstiftelser.

Det betyr at det er styret i boligstiftelsen som må ha ansvaret og «hånden på rattet» i omdanningsprosessene - ikke et folkevalgt kommunestyre.

En tilpasning til § 46 i stiftelsesloven kan være en løsning for å fange opp særtilfeller hvor det fremstår som overveiende fornuftig å gjøre endringer knyttet til boligstiftelsens, og hvor det er enighet mellom styret i boligstiftelsen og oppretterkommunen om at det er en hensiktsmessig løsning.

Det mest nærliggende tiltaket er å tilpasse vedtektene til nytt boligformål hvis det er ønskelig fra kommunens side og boligstiftelsen har ressurser til å tilby dette.

Det må være slik at det er Stiftelsestilsynet som avgjør om vilkårene i stiftelsesloven er oppfylt for en opphevelse, dette uansett hvilken lovteknisk løsning departementet faller ned på.

Videre at et vedtak fattet av Stiftelsestilsynet kan påklages til Stiftelsesklagenemda og i siste instans bringes inn for domstolene.

10. OPPSUMMERING AV STIFTELSESFORENINGENS SYN PÅ LOVFORSLAGET

Stiftelsesforeningen mener at det er flere mangler ved forslaget om innføring en særhjemmel i stiftelsesloven for å kunne oppheve kommunalt opprettede boligstiftelser.


Flere viktige sider ved forslaget er ikke i tilstrekkelig grad utredet eller belyst av Næringsdepartementet i høringsnotatet.

Viktig prinsipielle sider ved stiftelseslovgivningen er heller ikke vurdert av departementet.

Stiftelsesforeningen ber Næringsdepartementet om å trekke forslaget.

Med vennlig hilsen
Stiftelsesforeningen

Bjørn Ø. Øiulfstad
Daglig leder



Vedlegg: Brev fra Arna Fliflet