

STYREMEDLEMMER I KOMMUNALE BOLIGSTIFTELER HAR ET SÆRLIG ANSVAR ETTER STIFTESLOVEN NÅR STIFTELSEN SKAL AVVIKLES ETTER VEDTAK I KOMMUNEN

Stortinget har nylig vedtatt endringer i stiftelsesloven som åpner for at kommuner kan vedta en opphevelse av en kommunalt opprettet boligstiftelse og overføre verdiene til kommunen.

Stiftelseslovens § 55 a regulerer hvilke kommunale boligstiftelser som faller inn under bestemmelsene:

«Bestemmelsene i dette kapitlet gjelder for stiftelser som

- a. har til formål å skaffe boliger til personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde egnet bolig, og*
- b. er opprettet av én eller flere kommuner.*

Ved opphevelse av boligstiftelser etter reglene i dette kapitlet gjelder ikke kapittel 6.»

1. Innledning

Det presisere innledningsvis at stiftelsesloven gjelder fullt ut for styret når styret saksbehandler kravet fra kommunen om at boligstiftelsen skal avvikles og verdiene overføres kommunen.

Unntak fra stiftelsesloven gjelder kun kapittel 6, om omdanning. Øvrige bestemmelser i stiftelsesloven gjelder fullt ut.

Et styremedlem i en kommunal boligstiftelse skal representerer stiftelsen og ikke kommunen i en sak om avvikling, selv om medlemmet er oppnevnt av kommunen. Styremedlemmet har en lojalitetsplikt overfor stiftelsen som følger av stiftelsesloven og alminnelige regler om at en oppdragstaker skal ivareta oppdragsgiverens interesser.

Det betyr at styret og det enkelte styremedlem må forholde seg til kommunens krav om avvikling av stiftelsen på en profesjonell og saklig måte, som vil innebære blant annet en kontroll av om vilkårene i § 55 a er oppfylt. Hvis styret mener at vilkårene ikke er oppfylt skal det komme til uttrykk i uttalelsen fra styret som inngår i saksdokumentene i kommunens behandling av saken, jf. § 55 c, og i en dialog med Stiftelsestilsynet, se også punkt 7.

Styrets rolle er derfor viktig, og det påligger styret et særlig ansvar for å kontrollere om vilkårene i § 55 a og øvrig bestemmelser er oppfylt. Er vilkårene ikke oppfylt kan stiftelsen ikke legges ned.

2. Styrets plikter i kommunale boligstiftelser

Styret i kommunale boligstiftelser må i saksbehandlingen av kommunens vedtak om avvikling av stiftelsen avklare om vilkårene i **punkt a)** som omfatter stiftelsens formål: *«å skaffe boliger til personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde egnet bolig eller ikke»* er oppfylt.

Kommunale boligstiftelser som har andre formål enn å skaffe boliger til personer som ikke kan ivareta sine interesser i boligmarkedet, som for eksempel eldreboliger, barnehager og næringslokaler, faller utenfor lovhjelmene. En særlig problemstilling oppstår når stiftelsen har flere formål som både faller innenfor og utenfor vilkåret i lovbestemmelsen. Denne problemstillingen er ikke avklart i forarbeidene til loven utover at det står i proposisjonen at «stiftelser som også har ervervet enkelte eiendommer som benyttes av personer som ikke faller inn under denne definisjonen, er ikke til hinder for opphevelse etter de foreslåtte reglene»

Styret i kommunale boligstiftelser som har flere formål må derfor foreta et skjønn om stiftelsen faller inn under lovbestemmelsen eller ikke. Uansett bør styret i situasjoner hvor resultatet er usikkert tilskrive Næringsdepartementet for å be om en avklaring.

Styret må også avklare om **punkt b)** er oppfylt: er «stiftelsen er opprettet av en kommune»?

Hvis den kommunale boligstiftelsen er opprettet sammen med for eksempel et boligbyggelag, eller er tilført kapital fra en privat aktør faller boligstiftelsen utenfor § 55 a punkt b, se nærmere Prop. 135.

3. Vedtak om å oppheve stiftelsen

Paragraf 55 a slår fast at de ordinære reglene om omdanning av stiftelser i kapittel 6 ikke gjelder for opphevelse av kommunalt opprettede boligstiftelser. Derimot gjelder som nevnt samtlige øvrige bestemmelsene i stiftelsesloven for styrets arbeid - helt frem til stiftelsen eventuelt er strøket fra Stiftelsesregisteret.

I og med at en opphevelse av en kommunal boligstiftelse kan vedtas av kommunen, og Stiftelsestilsynet har en begrenset rolle i beslutningen om boligstiftelsen skal legges ned, har styret en veldig viktig rolle når det gjelder å kontrollere om vilkårene i § 55 a. a) og b) er oppfylt.

Det noe besynderlige ved utformingen av § 55 a er at en kommune kan oppheve en boligstiftelse, og overføre alle verdiene til kommunen uten at det foregår en reell offentlig kontroll av om vilkårene i loven om opphevelse er til stede. Dette er en mangel ved bestemmelsen, som styret og Stiftelsestilsynet må bøte på.

Er styret ikke påpasselig med å avklare om vilkårene for opphevelse er oppfylt kan vi risikere at kommunale boligstiftelser som ikke faller inn under bestemmelsen blir nedlagt og verdiene overført kommunen. Mangelfullt styrearbeid i disse tilfellene kan få konsekvenser for syreansvaret.

Det følger av stiftelseslovens generelle regler og særlig §§ 30 og 31 at styret har et betydelig ansvar:

«Styret er stiftelsens øverste organ. Forvaltningen hører under styret. Styret sørger for at stiftelsens formål ivaretas, og at utdelinger foretas i samsvar med vedtektene. Styret skal påse at regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll.»

Styrets leder skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret».

Forslag og vedtak i en kommune om opphevelse av en kommunalt opprettet boligstiftelse er en sak som åpenbart hører inn under styrets ansvar og saksbehandling.

4. Revisor

Styret er også pliktig til å involvere av revisor i avviklingsprosessen. Revisors har en sentral rolle når en stiftelse avvikles. Revisor ansvar følger blant annet av stiftelsesloven og revisorloven.

Revisor rolle er ikke nevnt i hverken proposisjon eller lovvedtak.

5. Habilitet

Reglene om styremedlemmenes habilitet i stiftelseslovens § 37 kommer til anvendelse når styret saksbehandler kommunens forslag og vedtak om avvikling av boligstiftelsen. Kommunalt oppnevnte styremedlemmer har et særlig ansvar for å følge habilitetsreglene i § 37 annet ledd:

«Et styremedlem eller en daglig leder kan heller ikke delta i saksbehandlingen eller avgjørelsen når han eller hun har stilling eller tillitsverv i en privat eller offentlig institusjon, organisasjon eller et foretak som har økonomisk eller annen fremtredende særinteresse i saken, eller når han eller hun i slik egenskap tidligere har deltatt i behandlingen av saken».

Er et styremedlem usikker på sin egen habilitet under behandling av kommunens krav om avvikling er det hensiktsmessig å kontakte Stiftelsestilsynet for en avklaring.

6. Styreansvar

Brudd på styremedlemmers plikter kan medføre personlig erstatningsansvar etter § 56 hvor det står at *«stiftelsen kan kreve at styremedlem eller daglig leder erstatter tap som de forsettlig eller uaktsomt har voldt stiftelsen under utførelsen av sine oppgaver».*

7. Klage over vedtaket til Statsforvalter og Stiftelsesklagenemda / domstolsbehandling

Prop. 135 Innst.73 L (2021 – 202) og Innst.73 L (2021 – 202) Innstilling til Stortinget fra næringskomiteen behandler ikke styrets klagemuligheter hvis styret er uenig med kommunen om vilkårene for avvikling er oppfylt. Derfor må vi utlede klageadgangen og eventuell domstolsbehandling ut ifra forvaltningsloven og stiftelsesloven.

Hvis styret i boligstiftelsen er uenig i kommunens vedtak om avvikling, som er et enkeltvedtak jf. forvaltningsloven §§ 2. jf. 28, bør styret umiddelbart påklage vedtaket til Næringsdepartementet (ansvaret for stiftelsesloven) / Statsforvalteren.

Vi vil da komme i situasjon at det kommunale vedtaket er under klagebehandling hos Næringsdepartementet / Statsforvalteren, og samtidig under saksbehandling i Stiftelsestilsynet for å avklare om vilkårene for sletting fra Stiftelsesregisteret er oppfylt.

Jeg vil anta at Stiftelsestilsynet i en slik situasjon setter saksbehandlingen i bero til Næringsdepartementet / Statsforvalteren har avgjort klagespørsmålet.

Får styret medhold hos Næringsdepartementet / Statsforvalteren om at vedtaket ikke er gyldig fordi vilkårene i § 55 a ikke er oppfylt kan stiftelsen ikke avvikles.

Er Næringsdepartementet / Statsforvalteren uenig i styrets klage kan dette vedtaket bringes inn for domstolene.

I tillegg kan styret når Stiftelsestilsynet har fått melding fra kommunen om vedtak om opphevelse etter § 55 b annet ledd første punktum, skal Stiftelsestilsynet prøve om vedtaket er i samsvar med §§ 55 a til 55 c før vedtaket registreres i Stiftelsesregisteret, - påklage vedtaket til Stiftelsestilsynet til Stiftelsesklagenemda (§ 7 a. Stiftelsesklagenemnda avgjør klager på enkeltvedtak fattet av Stiftelsestilsynet i samsvar med stiftelsesloven).

Styret bør varsle Stiftelsestilsynet i brev form om at styret umiddelbart vil påklage et vedtak som innebærer en avvikling av boligstiftelsen til Stiftelsesklagenemnda i strid med styrets vurdering.

Dette for å sikre seg mot at stiftelsen ikke blir slettet av registeret før styret kan påklage vedtaket.

Så lenge klagen er til behandling i Stiftelsesklagenemnda kan den kommunale boligstiftelsen ikke slettes fra registeret.

Stiftelsesklagenemnda vedtak kan bringes inn for domstolene til behandling. Inntil Stiftelsesklagenemndas vedtak er avklart i rettssystemet med Høyesterett som siste instans kan stiftelsen ikke legges ned.

oOo

Oslo, 3. februar 2023, daglig leder i Stiftelsesforeningen, advokat Bjørn O. Øiulfstad. Ta gjerne kontakt om dette notatet. bjorn@stiftelsesforeningen.no / Tlf. 94 78 15 60
www.stiftelsesforeningen.no