

Byrådets sak

Vår ref. (saksnr.):
20/5609 - 7

Byrådets sak nr.:
31/20

Vedtaksdato:
16.09.2020

Høring - forslag til lovhjemmel som åpner for å oppheve kommunale boligstiftelser. Høringsuttalelse fra Oslo kommune

Saksfremstilling:

Nærings- og fiskeridepartementet har i brev av 02.07.2020 sendt på høring forslag til lovhjemmel som åpner for å oppheve kommunale boligstiftelser. Høringsnotatet er utarbeidet i samarbeid med Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Stiftelsestilsynet har bidratt med datagrunnlaget. Høringsfristen er 02.10.2020.

Høringsforslaget

Lovforslaget går ut på at boligstiftelser kan oppheves, og verdiene og eventuelle forpliktelser tilbakeføres til oppretterkommunen. Det vil være kommunestyret i den aktuelle kommune som skal få myndighet til å treffe vedtak om opphevelse av boligstiftelsen. Bakgrunnen for lovforslaget er at opprettelse av boligstiftelser har vist seg å ha uheldige konsekvenser, ved at oppretterkommunen mister mye av styringsmulighetene over eiendomsmassen.

Etter min vurdering er det en fordel at det inntas en hjemmel i stiftelsesloven som åpner for at boligstiftelser kan oppheves og at verdier og eventuelle forpliktelser tilbakeføres til kommunen. Lovforslaget gir kommunen økt handlefrihet over boligstiftelser.

Overdragelse av eiendom fra kommunale stiftelser til kommunene utløser plikt til å betale dokumentavgift til staten, med mindre det er gitt fritak for avgiftsplikten. Ettersom forslaget om å oppheve de kommunale boligstiftelsene ikke er ment å medføre flytting av midler mellom kommunalt og statlig forvaltningsnivå, men handler om å gi kommunene tilbake friheten til å velge hvordan virksomheten organiseres, tas det i følge høringsnotatet sikte på å fremme forslag om et midlertidig fritak fra dokumentavgift for tilbakeføring av eiendom fra kommunale boligstiftelser til oppretterkommunen i forbindelse med behandlingen av statsbudsjettet for 2021. Jeg ser positivt på et slikt forslag.

Boligstiftelser opprettet av Oslo kommune

I høringsnotatet ber Nærings- og fiskeridepartementet spesifikt om at de kommuner som har opprettet boligstiftelser foretar en vurdering, og gir tilbakemelding til departementet i sitt høringssvar, på om formålsangivelsen til deres boligstiftelser er formulert slik at den omfattes av den foreslåtte bestemmelsen. Første ledd i den første foreslåtte bestemmelsen lyder:

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.

Ifølge høringsnotatet er det registrert 123 boligstiftelser i Stiftelsesregisteret der én eller flere kommuner står oppført som eneste oppretter. Ingen av de 123 stiftelsene departementet viser til er opprettet av Oslo kommune.

Lotteri- og stiftelsestilsynet har imidlertid funnet følgende to stiftelser i Stiftelsesregisteret med oppretterrelasjon til Oslo kommune:

1. Stiftelsen Støttelagets personalboliger, org.nr: 977 142 741.

I henhold til §§ 1 og 2 i vedtektene er dette en stiftelse opprettet av Støttelaget for Psykisk Utviklingshemmede i Oslo og Oslo kommune den 20. juni 1972, og som har som formål «å erverve leiligheter samt arealer ved kjøp eller feste, bebygge disse med boliger for ansatte ved institusjoner under Støttelaget for Psykisk Utviklingshemmede i Oslo, samt eie og drive disse boligene». Stiftelsen er registrert som fester av eiendommene gnr. 79 bnr. 81 og 90 og gnr.159 bnr. 260.

Det at stiftelsen har to opprettere og kun en av dem er en kommune, tilsier at den ikke vil omfattes av lovbestemmelsen. Videre er det tvilsomt om ansatte ved institusjoner for psykisk utviklingshemmede vil omfattes av lovtekstens vilkår «vanskeligstilte personer», og stiftelsen vil dermed også av den grunn neppe falle inn under den foreslåtte lovbestemmelsen slik den nå er formulert.

2. Stiftelsen «Bergslia», org. nr: 948 345 471.

I henhold til informasjon i stiftelsens vedtekter samt byrådsak 108 av 22.04.1994 ble stiftelsen opprettet ved vedtak i formannskapet 13.02.64. Formålet med stiftelsen var å feste eiendommene gnr. 48, bnr. 242, 243, 244 og 245 i Oslo og bebygge disse med boliger til poliorammede i Oslo. Oslo kommune sto som bortfester av eiendommene til stiftelsen frem til 1985, da eiendommene ble solgt til Oslo bolig og sparelag (OBOS). OBOS bortfestet etter dette eiendommen til stiftelsen. Ettersom behovet for leiligheter øremerket til poliorammede etter hvert ble mindre, ble vilkårene for tildeling av boliger på denne bakgrunn utvidet til også å omfatte bevegelseshemmede i sin alminnelighet, jfr. byrådsak 1278/91.

Etter min vurdering er formålsangivelsen til denne boligstiftelsen formulert slik at den trolig ville omfattes av den foreslåtte bestemmelsen. Lotteri- og stiftelsestilsynet har imidlertid opplyst det er fattet vedtak om avvikling av denne stiftelsen, slik at det neppe blir aktuelt å vurdere vedtak om opphevelse av denne stiftelsen dersom lovforslaget skulle bli vedtatt.

Ikke alle stiftelser har kjent/registrert oppretter i Stiftelsesregisteret. Byrådsavdeling for byutvikling sin underliggende virksomhet, Eiendoms- og byfornyelsesetaten, har derfor med bistand fra saksbehandler i Lotteri- og stiftelsestilsynet gjennomgått en rekke andre boligstiftelser enn de som er nevnt over, men uten å finne holdepunkter i vedtekter eller annen offentlig tilgjengelig informasjon på at disse er opprettet av Oslo kommune. Det kan imidlertid

ikke utelukkes at det finnes flere boligstiftelser opprettet av kommunen, blant annet fordi vedtektene kan være endret og ikke alltid angir hvem som har opprettet stiftelsen.

Arild Hermstad

byråd for byutvikling