



Porsgrunn kommune

Rådmannens stab

Nærings- og fiskeridepartementet

Deres ref.
20/5819-1

Vår ref.
20/12773-2

Dato
Dato

Porsgrunn kommunes høringsuttalelse til lovforslag som åpner for å oppheve kommunale boligstiftelser

Vi viser til Nærings- og fiskeridepartementets høringsnotat for opphevelse av boligstiftelser som er opprettet av kommunen, som ble sendt på høring 02.07.2020, med høringsfrist 02.10.2020.

Formålet med lovforslaget

Departementet foreslår i høringsnotatet å lovfeste en hjemmel i stiftelsesloven som åpner for å oppheve boligstiftelser som er opprettet av kommunen før lovforslagets ikrafttredelse. Formålet med lovforslaget er å legge til rette for en mer samfunnsøkonomisk effektiv, og mindre byråkratisk, boligsosial organisering og tjenesteyting.

Oppsummering av høringsuttalelsen

Porsgrunn kommune mener høringsnotatet på en meget god måte beskriver de utfordringer Porsgrunn kommune har erfart, og erfarer, med en kommunalt opprettet boligstiftelse. Vår tilbakemelding kan kort oppsummeres slik:

1. Lovgiver må sørge for at lovteksten knyttet til formålet med boligstiftelsene er formulert slik at lovgiver er sikker på at lovteksten underbygger intensjonen med lovforslaget.
2. Lovendringen bør også omfatte boligstiftelser som er
 - a. delvis opprettet av kommuner, sammen med boligbyggelag, når opprinnelsen til boligstiftelsene er lik, dvs. boligstiftelsene er opprettet som følge av vilkår for lån fra Husbanken, eller i tråd med normalvedtektene i rundskriv H-46/87.
 - b. slått sammen av boligstiftelser som hver for seg er opprettet som følge av vilkår for lån fra Husbanken, eller i tråd med normalvedtektene i rundskriv H-46/87.
3. Porsgrunn kommune er forøvrig meget tilfreds med at det endelig kommer et slikt lovforslag, og gir sin fulle tilslutning til lovforslaget.

Innledning

Vår oppfatning er at høringsnotatet gir en god beskrivelse av utfordringene med kommunalt opprettede boligstiftelser, og foreslår den riktige løsningen.

For helhetens skyld, spesielt knyttet til lovtekstens formulering om formål, vil vi kort redegjøre for

Postadresse
Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

Besøksadresse
Rådhuset
3915 PORSGRUNN
www.porsgrunn.kommune.no

Telefon: +47 35 54 70 00

Epost: postmottak@porsgrunn.kommune.no

Bankgiro:
Org.nr.: 939991034

historien, og enkelte utfordringer, med Porsgrunn boligstiftelse. Vi mener det vil gi departementet bedre grunnlag for å konkludere med at Porsgrunn boligstiftelse omfattes av intensjonene med lovforslaget, og bakgrunn for at departementet bør se på formålsformuleringen i lovteksten en gang til.

Porsgrunn kommune og Porsgrunn boligstiftelse i det boligsosiale arbeidet i Porsgrunn

Historikk – opprettelse og forretningsførsel

Boligstiftelsen Utleieboliger ble opprettet i 1988. I 1991 ble denne boligstiftelsen slått sammen med flere andre boligstiftelser til Porsgrunn kommunes boligstiftelse. De øvrige boligstiftelsene var etablert i løpet av 20 år forut for sammenslåingen. I de senere år har boligstiftelsen endret navn til Porsgrunn boligstiftelse.

Fram til 01.01.2000 var Porsgrunn Boligbyggelag forretningsfører for boligstiftelsen. I perioden 01.01.2000 til 31.12.2015 var Porsgrunn kommune forretningsfører. Fra 01.01.2016 har vi skapt et tydeligere å skille mellom boligstiftelsen og kommunen, ved at boligstiftelsen etablerte en egen administrasjon på utsiden av Porsgrunn kommune.

Omfang og relasjon til Porsgrunn kommune

Inntil sommeren 2018 har boligstiftelsen leid ut alle sine mer enn 300 boliger til Porsgrunn kommune. De innleide boligene fra boligstiftelsen utgjør omlag 40 % av de boligene Porsgrunn kommune disponerer for utleie i sin boligsosiale tjenesteyting. De øvrige boligene er i det vesentlige eid av kommunen. Porsgrunn kommune har altså gjennom mange år vært boligstiftelsens eneste leietaker. Ved at kommunen har leid inn alle boligene, har ressursene til å administrere boligstiftelsen vært minimert ved at behandling av søknad om kommunal bolig, og utleie til den enkelte leietaker, har foregått i kommunen. Da har også boligsøkerne hatt ett sted å henvende seg.

Tydeligere skille mellom boligstiftelsen og kommunen

Selv om ett sted å henvende seg har vært enklere for søkere til kommunale utleieboliger, har den tette koblingen mellom kommunen og boligstiftelsen skapt formelle utfordringer på flere plan. Blant annet skapte rapport fra Stiftelsestilsynet, «Forvaltning og styring av boligstiftelser» fra 2014, en bevissthet rundt forbudet om utdeling til oppretter. Boligstiftelsen har i forkant av dette, siden 2008, utredet muligheten for å omdanne boligstiftelsen til opphør. Vi har over en del tid måttet erkjenne at det dessverre ikke var mulig med dagens lovverk.

Uklarhetene rundt mulig ulovlig utdeling til oppretter gjorde at vi valgte å arbeide mot et tydeligere skille mellom kommunen og boligstiftelsen fra 2015. Det betød i praksis at vi nå har to organisasjonsenheter som forestår utleie til vanskeligstilte, både boligstiftelsen og Porsgrunn kommune.

Det er en lite effektiv organisering både for boligsøkerne og Porsgrunn kommune. Dersom alt var samlet i en enhet, som hadde mulighet til å øke og minke aktiviteten i forhold til behovet, ville det være en bedre samlet ressursutnyttelse. De to organisasjonsenheterne bruker vesentlig tid på diskusjon og samhandling seg i mellom. Det tilkommer også økte kostnader når to enheter må driftes kontra en enhet: eksempelvis husleie mellom partene, lønnskostnader, styrehonorar etc. Dette er tid og penger som kunne vært anvendt mer effektivt.

Et eksempel på underlig effekt av organisering med boligstiftelse

Tidlig på 2000-tallet var Porsgrunn kommunes økonomi så anstrengt at kommunen en kort periode var i ROBEK. Samtidig hadde kommunen et sterkt ønske om å utvikle sykehjem og omsorgsboliger ved å gjøre seg nytte av statlige tilskudd fra Husbanken, som var tidsbegrensede. Boligstiftelsen ble derfor brukt som et finansieringsinstrument, hvilket har resultert i at kommunen har leid et sykehjem av boligstiftelsen. Når kommunen ønsker å kjøpe sykehjemmet tilbake, blir kostnaden svært høy for kommunen, siden boligstiftelsen beregner markedsverdien som et næringsbygg med en kontantstrøm tilsvarende husleien til kommunen. Husleien til kommunen er basert på opprinnelig kostnadsdekkende leie, som gir en høy salgssum fra boligstiftelsen. Dette på tross av at kommunen har garantert for boligstiftelsens lån, slik at boligstiftelsen får gunstige rentevilkår, og på tross av det ikke finnes et reelt marked for sykehjem. Sykehjem er i det vesentlige driftet av det offentlige, og da er markedsvurdering utfordrende.

Dersom Porsgrunn kommune skulle betalt boligstiftelsens prisforlangende, ville boligstiftelsen få en utfordring med å disponere en høy salgsinntekt i tråd med formålet med boligstiftelsen. Porsgrunn kommunes påstand er at det ikke er behov for flere utleieboliger innenfor boligstiftelsens formål, tilsvarende verdien av et sykehjem vurdert som næringsbygg. Effekten av dette blir feil samfunnsøkonomisk ressursbruk, og er et eksempel på at boligstiftelse er en lite fleksibel

organisasjonsform for kommunen i den løpende boligsosiale tjenesteytingen.

Overordnet samfunnsperspektiv

Ut fra Porsgrunn kommunes opplevelse med boligstiftelsen, har vi over lang tid ment det er fornuftig at lovgiver evaluerer hvorvidt effekten av de råd og krav staten stilte for opprettelse av boligstiftelser, fortsatt tjener samfunnsøkonomien. Ut fra vår kommunale oppfatning, hvor hovedformålet er en effektiv boligsosial forvaltning, bør de kommunalt opprettede boligstiftelsene avvikles. Vi registrerer at lovgiver har gjort de samme vurderinger, jfr. lovforslaget som er til høring.

I tillegg undres vi over hvorfor kommunen må forholde seg til en lite fleksibel stiftelsesorganisering innenfor et avgrenset tjenesteområde for kommunen. Vi slipper dette overfor øvrige bygninger som skoler, barnehager, kultur- og idrettsbygg og sykehjem m.m.

I denne sammenheng er det også relevant å nevne at kommunen kan investere billigere enn det en boligstiftelse kan. Blant annet derfor er det riktig å gi anledning til å omdanne boligstiftelser som er opprettet av kommuner til opphør, og at boligstiftelsens eiendommer tilfaller kommunen. Da vil kommunen ha anledning til å tilpasse organisering av det boligsosiale arbeidet slik det passer best lokalt.

Kommentering av enkelte punkter i høringsforslaget

- **Ad 2.2 Erfaring**

Porsgrunn kommune støtter erfaringsfremstillingen gjengitt i høringsnotatets pkt 2.2. Organisering med en boligstiftelse skaper unødvendig byråkratisk tidsbruk, med lite verdiskapende diskusjoner mellom en kommune og en boligstiftelse. Det er ikke formålstjenlig for det boligsosiale arbeidet i en kommune.

- **Ad 2.3 Ønske om å oppheve de kommunale boligstiftelsene**

Høringsnotatets pkt 2.3 viser til at flere kommuner har søkt om å oppheve boligstiftelsene. Porsgrunn kommune ønsker å legge til at enda flere kommuner trolig har hatt ønske om å oppheve boligstiftelsene, men har latt være å kjøre prosessen fordi de har sett at den ikke fører frem med gjeldende lovverk. Porsgrunn boligstiftelse har søkt Stiftelsestilsynet om omdanning til opphør på tross av skepsis til hvorvidt søknad om opphevelse ville føre fram. Boligstiftelsen fikk avslag. Dersom boligstiftelsen skulle klaget til departementet ville vi ført samme argumenter som departementet har avvist overfor andre boligstiftelser tidligere. Det har derfor ikke vært fornuftig ressursbruk å klage på Stiftelsestilsynets vedtak.

- **Ad: 2.3.2 Departementets begrunnelse for ikke å avvikle Høyanger boligstiftelse**

Ved søknad om omdanning av Høyanger boligstiftelse vurderte departementet at det ikke er avgjørende at kommunen ville kunne spare betydelige beløp ved å føre eiendommene tilbake. Slik stiftelsesloven er utformet er jo det korrekt. Vi vil imidlertid påpeke at det er samfunnsøkonomisk fornuftig at lovgiver legger til rette for en effektiv ressursbruk i den offentlige forvaltningen, og ikke underbygger det motsatte. Minner om at det var staten/lovgiver som bidro til opprettelse av kommunale boligstiftelser med vilkår for finansiering med Husbanklån, og hvor stiftelseslovens krav til tydeligere skille mellom oppretter og boligstiftelsen senere er skjerpet. Etter vårt syn er det derfor åpenbart nødvendig med en lovendring som gjør det mulig å oppheve kommunalt opprettede boligstiftelser.

- **Ad: 5.3 Ulovlige utdelinger**

Utdeling til oppretter er krevende å definere i praksis. Som nevnt skapte rapporten fra Stiftelsestilsynet, «Forvaltning og styring av boligstiftelser» fra 2014, en ny bevissthet rundt forbudet om utdeling til oppretter. Selv om boligstiftelsen skulle hatt høyere fokus rundt utdeling på egenhånd, har heller ikke ubevissthet rundt utdeling blitt korrigert ved tilsyn, eller ved revisors kontroll av boligstiftelsens virksomhet.

Kommunen har opprinnelig ytt lån og gratis tomter for flere av boligstiftelsens bygg, samt videretildelt mottatt (oppstartings-)tilskudd fra Husbanken. Kommunen får ikke nytte av denne type stimulanser ved lavere husleie, fordi slik nytte blir avgrenset av ulovlig utdeling, siden Porsgrunn kommune har leid inn alle boliger fra boligstiftelsen.

For øvrig skaper forbudet mot utdeling behov for å definere flere grensesnitt mellom boligstiftelsen og kommunen, når kommunen har leid inn alle boligene. Vi nevner et par

eksempler:

- Vedlikehold

Kommunene må utbedre skader utført av kommunens leietakere for at kommunen skal ivareta sitt leietakeransvar overfor boligstiftelsen. Dersom boligstiftelsen utbedrer slike skader er det å anse som ulovlig utdeling til oppretter.

Normalt slit og elde skal dekkes av leietaker overfor utleier, dvs. kommunen overfor boligstiftelsen. Det vil alltid være gråsoner ved avklaring av hva som er normalt slit og elde. I denne diskusjonen vil boligstiftelsen kunne trekke fram argumentet om ulovlig utdeling. Selv om det ligger i (frem-)leieavtalen, kan ikke kommunen uten videre håndheve dette ansvaret overfor kommunens leietaker. Kommunens leietakere er vanskeligstilte, hvor flere har anstrengt økonomi.

- Markedsvurdering av husleie

For at det ikke skal være ulovlig utdeling må leien mellom kommunen og boligstiftelsen være markedsmessig. Er det opplagt at markedsverdien er styrt av husleieprisen for utleie av enkeltboenheter fra kommunen til kommunens leietakere? Vi mener det eksisterer en annen markedsvurdering for utleie av en portefølje av boliger, opp mot 300 boliger, hvor leietaker(kommunen) har alt ansvar.

Hva med markedsleie for utleie av sykehjem, eller bokollektiv/bofellesskap med arealer for fast bemanning fra kommunen? Ved fastsettelse av markedsleie må det hensyntas at bygningen kun kan brukes til demensboliger, rehabiliteringsboliger, omsorgsboliger og til sykehjem. Spørsmålet er følgelig hva markedet er villig til å betale til boligstiftelsen for å leie byggene til disse spesifikke formålene på de øvrige vilkårene som leieavtalene oppstiller. For så vidt gjelder leie til formålet sykehjem, demensboliger, rehabiliteringsboliger så må det kunne legges til grunn at det ikke finnes noe egentlig leiemarked. Det vil i realiteten vil være kommunen og det offentlige som vil være aktøren i et slikt marked. Det blir i alle fall feil å legge til grunn en utleie som næringsbygg med en kontantstrøm, slik det blir fremført av boligstiftelsen.

De boligene kommunen har leid inn fra boligstiftelsen er tilnærmet uten økonomisk risiko for boligstiftelsen. All økonomisk risiko ligger hos kommunen, uten mulighet til å kunne påvirke omfanget boliger og strategiske beslutninger knyttet den delen av det boligsosiale arbeidet.

Poenget med å vise disse eksemplene og utfordringen med ulovlig utdeling til oppretter, er å vise at dette leder til detaljerte juridiske diskusjoner som etter vårt syn kun er av akademisk interesse. Diskusjonene ikke verdiskapende, sett ut fra det overordnede mål om et ressurseffektivt boligsosialt arbeid.

- **Ad 6.1 Departementets overordnede vurderinger**

Departementet er bekymret for negative konsekvensene for beboere som i dag leier bolig av en kommunalt opprettet boligstiftelse. Bekymringen knytter seg til at kommunens formålsangivelse i sosialtjenestelovens § 15 er snevrere enn boligstiftelsens formålsangivelse.

Porsgrunn kommune deler ikke departementets bekymring. Dersom lovendringen trer i kraft, og kommunen vedtar å oppheve boligstiftelsen, vil den enkelte leietaker fortsatt opprettholde sin leiekontrakt mot utleier, som nå er blitt kommunen. Enten er leiekontrakten løpende, da er leietaker sikret, eller så er leieavtalen tidsbestemt. Ved tidsbestemt leie vil kommunen vurdere leieforholdet etter søknad om videreføring fra leietaker. Er det formålstjenlig at boligsøker kommer videre i boligkarrieren, f.eks. med startlån fra kommunen, er det bra for både kommunen og leietaker. I motsatt fall vil det trolig være grunnlag for å videreføre leieforholdet med leietaker. På lenger sikt, når det gjelder nye boligsøkere som hadde fått leie hos boligstiftelsen, men ikke hos kommunen, vil de enten måtte finne en leiebolig på det private boligmarkedet, alternativt få bistand til å finansiere egen bolig gjennom startlåns-ordningen. Om boligsøker ikke skaffer seg en bolig selv, vil disse boligsøkerne uansett bli fanget opp av kommunens boligsosiale arbeid.

For øvrig støtter vi kommentarer knyttet til at utformingen av en del av boligene til boligstiftelsene er lite tidsmessige og at de med fordel kan transformeres til dagens krav. Det er lettere for kommunen å gjennomføre slike prosesser etter boligsosiale behov, dersom kommunen har hånd om eierskapet.

Porsgrunn kommune støtter departementet i vurderingen om at kommunene ønsker enklere og

mindre byråkratiske boligsosiale løsninger enn med en boligstiftelse. Dette styrker det kommunale selvstyret i utøvelsen av den kommunale boligpolitikken.

Departementet knytter adgangen til oppheving kun til de boligstiftelsene som er opprettet av en eller flere kommuner. Vi ber imidlertid departementet også vurdere å inkludere boligstiftelser som er opprettet av kommuner og boligbyggelag i fellesskap, som har tilsvarende opprinnelse som det departementet beskriver i høringsnotatet.

Departementet fremhever at en rekommunalisering vil føre til at det blir mulig å styre driften av eiendomsforvaltningen på en måte som er tilpasset den enkelte kommunes behov. Porsgrunn kommune mener at lovforslaget legger til rette for at både eiendomsforvaltningen, og det boligsosiale arbeidet, kan styres på en måte som er tilpasset den enkelte kommunes behov.

Tema hvor departementet ber om egen tilbakemelding i høringssvar

Fritak fra dokumentavgift og offentlig støtte (Høringsnotatet 6.4)

Porsgrunn kommune forestår ikke utleie av kommunale boliger av markedsmessige årsaker. Kommunen forestår utleie av sosiale boliger for å ivareta sitt ansvar etter sosialtjenestelovens § 15, dvs. som et verktøy for medvirke til å skaffe bolig til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. Vårt mål er at flest mulig skal klare seg selv på boligmarkedet, slik at kommunen kan bruke sine ressurser på andre velferdsområder.

Det er vesentlig for å rydde opp i en uegnet organisasjonsform at det ikke kreves dokumentavgift på hjemmelsoverføring av eiendommer fra boligstiftelse til kommune. Kommunene opprettet boligstiftelser med bakgrunn i at staten i sin tid anbefalte og delvis satte vilkår om slik organisasjonsform. Da blir det ikke riktig av staten å avkreve avgift fra kommunene når en utdatert organisasjonsform skal avvikles.

Kreditorer og andre rettighetshavere (Høringsnotatet 6.5.4)

Porsgrunn kommune støtter departementets vurderinger knyttet til kreditorer og andre rettighetshavere. Vi kan ikke tenke oss en situasjon hvor kreditor kommer i en dårligere stilling overfor kommunen enn den hadde med boligstiftelsen. Vi ser ikke behovet for særlige regler knyttet til kreditors innfrielsesmuligheter.

Omfattes formålsangivelsen i vår boligstiftelse av den foreslåtte bestemmelsen? (Høringsnotatet 6.5.6)

Forslaget til lovtekst er formulert slik: (vår understreking)

«(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. ...»

Porsgrunn boligstiftelse har følgende formålsbestemmelse i § 1 i vedtektene: (vår understreking)

«PORSGRUNN BOLIGSTIFTELSE er en selveiende institusjon som er opprettet av Porsgrunn kommune og som har som formål å skaffe utleieboliger (eventuelt servicebygg) til dekning av spesielle boligbehov i Porsgrunn kommune for tidsbegrenset utleie uten eget økonomisk formål.

Boligene skaffes ved oppføring eller erverv av boliger, og leies ut uten innskudd eller lån fra leietakeren. Boligene kan bare leies ut til særlig vanskeligstilte grupper som eldre, funksjonshemmede, studenter og skoleelever eller vanskeligstilt ungdom, herunder ungdom i etableringsfasen eller flyktninger, herunder asylsøkere samt til Porsgrunn kommune for fremleie til nevnte målgrupper.

For leieforholdet gjelder særreglene som begrenser leierens disposisjonsrett over boligen etter husleielovens § 41.

Styret kan fastsette nærmere regler for utleie av boligene herunder om adgang til å ta opp personer i leierens husstand og adgang til midlertidig utleie eller fremleie av boligene til andre enn slik som nevnt i annet ledd når det gjelder særlige grunner for dette.

Utgiftene ved stiftelsens virksomhet dekkes av leieinntekter og eventuelle tilskudd fra offentlige myndigheter.»

Porsgrunn boligstiftelse faller åpenbart inn under intensjonen med lovforslaget til endring av stiftelsesloven. Det er imidlertid ikke opplagt at Porsgrunn boligstiftelse faller inn under formuleringen i lovforslaget dersom den leses bokstavelig. Lovteksten refererer til sosialtjenestelovens formulering. Formålet i Porsgrunn boligstiftelse har sitt opphav i normalvedtektene, jfr. rundskriv H-46/87.

Det er viktig at lovgiver finner en lovformulering som ivaretar intensjonen med lovforslaget. Lovgiver bør skjele til normalvedtektene som har vært utgangspunktet for flere boligstiftelser. Samtidig bør stiftelsestilsynet ha oversikt over hvilke boligstiftelser som omfattes av intensjonen med lovforslaget. Der finnes også vedtektene og formålsangivelsene i de kommunalt opprettede boligstiftelsene. Lovgiver bør ved dette ha et godt grunnlag for å finne en lovformulering som ivaretar intensjonen med lovforslaget. Det må også tas høyde for at det kan ha skjedd justeringer av formålsangivelser, delvis som følge av tiden som har gått, og delvis som følge av at boligstiftelser har blitt slått sammen.

Det er verdt å merke seg at for noen boligstiftelsene fremgår det at boligstiftelsene er opprettet av kommunen og et boligbyggelag. Disse boligstiftelsene bør også omfattes av lovforslaget dersom opprinnelsen ellers er lik. Normalvedtektene ble også sendt boligbyggelag i sin tid, og vi antar at flere av de kommunale boligstiftelsene har, eller har hatt, boligbyggelag som forretningsførere.

Avslutning:

Avslutningsvis henviser vi til en artikkel fra Aftenposten i 2017

(<https://www.aftenposten.no/okonomi/i/zKkV4/Kommuner-bryter-lover-og-vedtekter-for-a-fa-kontroll-over-millionverdier>), hvor vi synes ordføreren i Høyanger kommune på en god måte illustrerer den samfunnsøkonomiske utfordringen i noen få setninger. Her fremgår det:

*«*Flere kommuner opprettet boligstiftelser, blant annet for å få lån i Husbanken. De siste årene har mange av dem, som Harstad, Nord-Fron, Drangedal og Høyanger, ønsket å avvikle dem og overføre verdiene til kommunen.*

- Hadde vi visst det vi vet i dag, så hadde vi gjort det annerledes. Stiftelsen går med overskudd - med penger fra kommunen - mens kommunen selv går på sparebluss. Men vi har respekt for loven, og vi har slått oss til ro med at vi ikke får avviklet stiftelsen. Nå håper vi å få endret formålet, opplyser ordfører Petter Sortland (Ap) i Høyanger.»

Etter Porsgrunn kommunes mening er det på høy tid å få endret loven, slik at kommunene kan utvikle et tidsmessig, framtidsrettet og effektivt boligsosialt velferdstilbud.

Med hilsen

Per Wold
Rådmann

Terje Madsen
Utbyggingssjef

Brevet er godkjent elektronisk.

Antall vedlegg: 1

Vedtekter Porsgrunn boligstiftelse

REGISTRERT I STIFTELSESREGISTERET	
SAKS NR. 14/200289	DOK NR. 3
25 FEB 2014	
ORG NR. 950 197 730	

VEDTEKTER
FOR
PORSGRUNN BOLIGSTIFTELSE

(Vedtatt på konstituerende møte den 23. august 1988.)

(Senere endret i formannskapssak nr 41-56-157/1991 og i bystyresak nr. 2/2000)

(Sist endret i styremøte i Porsgrunn kommunes boligstiftelse den 10. september 2013, sak nr. 12/13)

§ 1

PORSGRUNN BOLIGSTIFTELSE er en selveiende institusjon som er opprettet av Porsgrunn kommune og som har som formål å skaffe utleieboliger (eventuelt servicebygg) til dekning av spesielle boligbehov i Porsgrunn kommune for tidsbegrenset utleie uten eget økonomisk formål.

Boligene skaffes ved oppføring eller erverv av boliger, og leies ut uten innskudd eller lån fra leietakeren. Boligene kan bare leies ut til særlig vanskeligstilte grupper som eldre, funksjonshemmede, studenter og skoleelever eller vanskeligstilt ungdom, herunder ungdom i etableringsfasen eller flyktninger, herunder asylsøkere samt til Porsgrunn kommune for fremleie til nevnte målgrupper.

For leieforholdet gjelder særreglene som begrenser leierens disposisjonsrett over boligen etter husleielovens § 41.

Styret kan fastsette nærmere regler for utleie av boligene herunder om adgang til å ta opp personer i leierens husstand og adgang til midlertidig utleie eller fremleie av boligene til andre enn slik som nevnt i annet ledd når det gjelder særlige grunner for dette.

Utgiftene ved stiftelsens virksomhet dekkes av leieinntekter og eventuelle tilskudd fra offentlige myndigheter.

§ 2

Deler av stiftelsens eiendomsmasse kan avhendes dersom dette gjøres for å sikre fremtidig drift eller for å videreutvikle stiftelsens muligheter til å oppfylle sitt formål. Avhending av mer enn ti prosent av stiftelsens eiendomsmasse, vurdert utfra tilgjengelig bruttoareal for utleie, innenfor et år må godkjennes av stiftelsestilsynet.

§ 3

Stiftelsen har sitt forretningskontor i Porsgrunn kommune.

§ 4

Stiftelsen har en grunnkapital på kroner 50.000,-.

§ 5

Stiftelsen skal ha et styre som består av en leder og minst to andre medlemmer. Styret oppnevnes av oppretteren. Varamenn oppnevnes på tilsvarende måte. Styret skal ikke utelukkende bestå av personer med et tilknytningsforhold til oppretteren av stiftelsen, jmfør stiftelsesloven § 27.

Styremedlemmer tjenestegjør i fire år. Et styremedlem skal bli stående i vervet inntil et nytt medlem er valgt, selv om tjenestetiden er utløpt.

§ 6

Et styremedlem må være myndig. Det må ikke være i konkurskarantene etter aksjelovens regler.

§ 7

Styret skal forvalte stiftelsen og det som vedkommer den i samsvar med dens formål og vedtekter, lov om stiftelse og andre lover eller forskrifter som regulerer virksomheten.

Styret representerer stiftelsen utad og tegner dets navn (firma). Styret kan gi prokura.

Styret gjør vedtak i møte, som styrets vedtak gjelder det som flertallet av de møtende har stemt for. Ved stemmelikhet gjelder det som formann har stemt for.

Møteboken skal inneholde de vedtak som styret gjør. Tid og sted for møtene skal fremgå av boken, likeså meningsforskjeller mellom styremedlemmer som er til stede. Boken skal underskrives av dem som er til stede.

§ 8

Stiftelsen skal ha en daglig leder (forretningsfører) som tilsettes av styret. Lederen kan også være en juridisk person f. eks. et boligbyggelag eller regnskapsfirma. Lederen skal forestå den daglige ledelse og skal følge de retningslinjer og pålegg som styret gir. Han skal sørge for at regnskapsførselen er i samsvar med lov og vedtekter og at formuesforvaltningen er ordnet på en betryggende måte.

Den daglige leder kan alltid representere stiftelsen utad i anliggende som faller inn under hans myndighet.

§ 9

Stiftelsens styre har plikt til å påse at bokføring og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Regnskapet skal følge kalenderåret og skal avsluttes senest 6 måneder etter dets utgang. Lov om årsregnskap m.v. (regnskapsloven) av 17. juli 1998 nr. 56 kommer til anvendelse.

Stiftelsen har regnskapsplikt etter regnskapsloven. Innen en måned etter godkjenning av årsregnskapet må stiftelsen derfor sende årsregnskap, årsmelding og revisjonsmelding til Regnskapsregisteret. Stiftelsestilsynet kan kreve at revisor gjør nærmere rede for bestemte angitte forhold i stiftelsen. Kopi av revisors brev med påpekninger som nevnt i revisorloven § 5-2 fjerde ledd skal fortløpende sendes til Stiftelsestilsynet, jmfør § 44 første ledd.

§ 10

Godtgjørelse til styremedlem eller forretningsfører skal stå i rimelig forhold til det arbeidet som følges av vervet.

§ 11

Stiftelsen skal ha statsautorisert eller registret revisor.

Avtale med revisor gjøres av stiftelsens styre etter anskaffelse i henhold til gjeldende regler og retningslinjer

§ 12

Revisor skal ved datert påskrift attestere årsregnskapet. Han skal bekrefte at de attesterte verdier er tilstede for så vidt dette ikke går frem av depotoppgavene fra bank eller saldooppgavene for bankinnskudd.

For øvrig skal revisjonen utføres i samsvar med reglene i Lov om revisjon og revisorer (revisorloven) av 15. januar 1999 nr. 2 og forskrifter gitt i medhold av denne loven.

§ 13

Stiftelsens eiendeler skal holdes adskilt fra andre midler. Stiftelsens kapital skal forvaltes på en forsvarlig måte, slik at det til enhver tid tas tilstrekkelig hensyn til sikkerheten og mulighetene for å oppnå en tilfredsstillende avkastning for å ivareta stiftelsens formål. Kassebeholdningen skal stå i en bank eller på postgiro, bortsett fra midler som trengs til daglige utbetalinger.

§ 14

Stiftelsen kan omdannes, herunder vedtektene endres, i samsvar med bestemmelsene i stiftelsesloven kap 6. På vilkår som følger av stiftelseslovens §§ 16 og 17 kan styret endre vedtektenes § 4 om stiftelsens grunnkapital. På de vilkår som følger av stiftelsesloven §§ 26 til 28 kan styret også endre § 5 første ledd første punktum og antall styremedlemmer og § 5 annet ledd om deres tjenestetid.

§ 15

Ved opphør av stiftelsen skal midlene nyttes til stiftelsens formål eller til andre nær beslektede formål.