

Svartlamon boligstiftelse

Strandveien 29

7067 Trondheim

e-post: boligstiftelsen@svartlamon.org

tlf 92097288

Trondheim, 30. september 2020

Det Kongelige Nærings- og fiskeridepartement

Postboks 8090 DEP

0032 Oslo

posttmottak@nfd.dep.no

**Forslag om lovhjemmel vedr. oppløsning av kommunale boligstiftelser –
høringssvar fra Svartlamon boligstiftelse**

Det vises til Nærings- og fiskeridepartementets høring vedrørende lovhjemmel til oppløsning av boligstiftelser av 2. juli d.å.

Svartlamon boligstiftelse, opprettet i 2001 av Trondheim kommune, stiller seg svært negativ til en endring i loven som gir kommunene mulighet til å oppløse kommunalt opprettede stiftelser. Vi mener at dette lovforslaget vil i realiteten fort vil kunne være en oppløsning av alle de kommunale boligstiftelsene som er drevet økonomisk godt og vil minske det reelle handlingsrommet kommunene har til å tilby sine innbyggere alternativer i boligmarkedet. Boligene som er eid av de ulike kommunale boligstiftelsen er gjennomgående godt vedlikehold og representerer store verdier som styrene forvalter godt.

Kommuner gir ikke økonomisk støtte til boligstiftelsene. Boligstiftelsene har en selvstendig økonomi og er selv ansvarlig for finansieringen av drift og bygging av nye boliger, gjennom blant annet opptak av lån i Husbanken. Kommunene garanterer ikke for disse lånene.

Økonomien i en boligstiftelse er fristilt i forhold til kommunenes egen økonomi, og nye boligprosjekter kan derfor realiseres uavhengig av kommunens gode eller dårlige økonomi. Stiftelsesformen gir god styring og ivaretagelsen av boligene – kapitalen, gjennom profesjonell drift.

Boligstiftelser videreutvikler boligene løpende til nye brukergrupper (eldre – yngre – tilpasset rus – boliger til flyktninger mv). Dette er en stor ressurs for kommunene og de kommunale boligstiftelsene samarbeider godt med kommunene for å utvikle og tilrettelegge for nye behov kommunene har for å oppfylle sosialhjelpeloven.

Stiftelsesloven fra 2001 gjorde det ikke vanskeligere for kommunen å være representert i styrene med et flertall. Loven krever kun et uavhengig styremedlem i forhold til oppretter. Dette gir med andre ord kommunene god mulighet både til å ha en form for kontroll og innflytelse over stiftelsene.

Stiftelsen stiller seg også kritisk til at leietakernes situasjon er tilnærmet fraværende i forslaget og at hvordan en ev endring av loven vil kunne påvirke deres liv ikke er viet noe oppmerksomhet.

Konklusjon: Det er ikke grunnlag for å hevde at boligstiftelsen er uegnet til å oppfylle kommunenes lovpålagte oppgaver. I mange tilfeller har stiftelsesformen vist seg å være en svært hensiktsmessig organisering for å nå kommunens mål, blant annet gjennom at den sikrer forutsigbarhet, stabilt eierskap og verdibevarende vedlikehold.

En nærmere gjennomgang av høringsnotatet fra Nærings- og fiskeridepartementets viser at dette dokumentet har en tydelig slagside og i liten grad drøfter de positive sidene som kommunale boligstiftelser gir til kommunene.

Svartlamon boligstiftelse mener videre at det er en rekke slutninger som er uheldige og har en kortsiktighet og vil i dette høringsvaret gå nærmere inn på noen av disse problemstillingene.

1. Hovedinnholdet i forslaget

Her vises det til at forslaget følger opp Granavolden-plattformen der regjeringen sier at den vil forsterke det boligsosiale arbeidet. Det er veldig bra at regjeringen ønsker å gjøre dette og Svartlamon boligstiftelse stiller seg bak dette forslaget, men mener at det vil være mot dette forslaget interesse å gi kommuner muligheten til å avvikle boligstiftelser de har opprettet.

Det fremgår av forslaget at hovedårsaken til forslaget om å kunne oppheve kommunale boligstiftelser ligger i at stiftelsene sitter på «store verdier i form av eiendomsmasse, og bokført verdi overstiger for mange av disse titalls millioner kroner» (s. 5). Det vises videre til at «De har ofte et formål som langt på vei harmonerer med den forpliktelsen kommunen har etter sosialtjenesteloven § 15 har til å medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta

sine interesser på boligmarkedet» (forts. s. 5). Det er vanskelig å finne argumenter for å endre loven på bakgrunn av dette.

2.2 Erfaring

Her vises det til at «Det kan også stilles spørsmål ved om de store verdiene som ofte ligger i en kommunal boligstiftelse, blir utnyttet til best for formålet og med tanke på økt verdiskapning» (s 7). Stiftelsene er lovpålagt å jobbe etter formålet til stiftelsen, og vi mener at dette er alt ivaretatt gjennom loven og tilsyn som Stiftelsestilsynet gjennomfører med de ulike stiftelsene. Dersom Nærings- og fiskeridepartementet mener at de kommunalt opprettede boligstiftelsene i liten grad jobber etter formålet, kan dette løses på flere måter, f.eks. gjennom at den/de som utpeker styremedlemmer har ansvar for å få kompetente personer inn i styret og at det i forbindelse med årsrapporten må stiftelsen vise til hvordan den jobber for å oppnå formålet til stiftelsen.

At en stiftelse skal jobbe for en «økt verdiskapning» er ivaretatt gjennom stiftelsesloven kapittel 3 § 17: «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». At det her vises til at de kommunalt opprettede boligstiftelsene kanskje ikke jobber for best å øke verdiskapningen faller på sin egen urimelighet all den tid det også argumenteres i høringsuttalelsen at de kommunale boligstiftelsene sitter med store formuer (se punktet over).

3.6 Investeringsstilskudd fra Husbanken

Her argumenteres det med at med dagens regelverk som Husbanken skal forholde seg til så lar det seg ikke gjøre å «videretildele investeringsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser fra Husbanken ble endret i 2011, og slik videre tildele til f.eks. kommunale stiftelser, vil i de fleste tilfeller nå innebære et ulovlig støttetiltak» (s 13). Dette kan endres gjennom at enten tar kommunen seg av byggingen og dermed holder den kommunale stiftelsen utenfor, eller så kan regelverket som Husbanken opererer etter endres. Det er ikke et gyldig argument slik vi ser det til å endre lovverket slik at kommunen skal kunne oppløse kommunale stiftelser.

Punkt 3.7, 3.8, 3.9 har ingen argumentasjon som underbygger endringen av loven og underbygger heller ikke behovet for å la kommunene få legge ned stiftelsene etter forgodtbefinnende.

4. 2 Grunnloven § 97

«Så lenge kommunens lovpålagte ansvar for å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet består på samme måte, uavhengig av de kommunale boligstiftelsenes eksistens, vil en opphevelse trolig ikke slå ut på en måte som kan karakteriseres som særlig urimelig eller urettferdig» (s. 17). Ettersom vi vet at det er stadig flere som strever

med å komme inn på boligmarkedet og bolig er blitt et investeringsobjekt som gir langt høyere og sikrere avkastning enn f.eks. penger i banken eller aksjer, så er gruppen som «vanskeligstilte på boligmarkedet» en langt større gruppe enn det som kommunen praktiserer innenfor Sosialtjenesteloven.

De kommunale boligstiftelsene er med på å oppfylle kommunens lovpålagte oppgaver, men de kan også bidra til å skape en trygg, profesjonell utleiesektor som kan oppfylle både de oppgavene som kommunene tradisjonelt har gjort, men også være med på dekke opp den stadig økende gruppen med personer som ikke kommer seg inn på boligmarkedet. I tillegg kan de kommunale boligstiftelsene, som ikke har profitt som rådende ideologi, være med på å legge til rette for bedre boliger for flere fordi de kan ta andre hensyn enn å profitere maksimalt. Det vil da være rom for å ha sosiale fellesskap, god bokvalitet, tilstrekkelige størrelser på leiligheter for de ulike behovene som innbyggerne har.

«Vurderingen av grunnlovsvernet vil etter departementenes syn trolig ikke stå og falle på at enkelte boligstiftelser leier ut boliger til flere enn dem som strengt tatt omfattes av formålet med etableringen. Ved en ev. opphevelse vil kommunen fortsatt ha det samme lovansvaret. Dette endres ikke av at enkelte boligstiftelser «overoppfyller» sitt ansvar eller driver noe ordinær utleie til andre grupper enn de lovpålagte» (s. 17). Disse personene som leier av de ulike kommunale boligstiftelsene, men som ikke kommer inn under Sosialtjenesteloven § 15, har også et behov for å leie rimelige boliger med trygge og langsiktige leieavtaler, hvilket de ofte får gjennom et slikt leieforhold sammenlignet med å leie på det private leiemarkedet. Hvordan dette lovforslaget slår ut for de som leier bolig fra de kommunale boligstiftelsene blir ikke belyst eller drøftet.

Vi mener at kapittel 5 som adresserer risikofaktorer for en kommunal boligstiftelse enkelt kan løses slik at risikoen blir lavere eller tilnærmet ikke-eksisterende.

6.1 Departementets overordnede vurderinger

«For flere kommuner har det vist seg at disse rammene fører til at hovedformålet med at kommunen opprettet stiftelsen, ikke alltid lar seg realisere». (s. 21) Dette kan enkelt løses ved at styret til boligstiftelsen i samråd med kommunens behov drøfter en endring av formålet til stiftelsen.

«Som driftsform er en kommunal boligstiftelse stabil ved at den sikrer et langsiktig perspektiv når det gjelder å arbeide mot det formålet stiftelsene er satt til å ivareta» (s. 21). Dersom en endrer loven slik som høringsnotatet ensidig argumenterer for, vil stiftelsene ikke lenger kunne ha et langsiktig perspektiv og det vil skape utrygghet og usikkerhet for styrets arbeid. Trygghet og muligheten til å kunne være en uavhengig og selveid stiftelse vil forsvinne i dette lovforslaget trer i kraft. Dermed vil de kommunale boligstiftelsene på lang sikt undergrave sitt eget arbeid og mandat og dermed kunne legitimere sin egen oppløsning.

Som høringsnotatet så riktig poengterer så vil en kommune måtte prioritere sine oppgaver, mens en boligstiftelse vil i større grad kunne være fleksibel med tanke på hvem de leier ut til og kan jobbe for å utvikle stiftelsen både med tanke på hva kommunen er lovpålagt å tilby sine innbyggere,

men også hva en større gruppe av innbyggerne har behov for. Dette vil gjøre det mulig for en kommune å kunne ha en større variasjon av boliger til sine innbyggere, nettopp fordi en stiftelse ikke må vurdere hvorvidt de skal kunne tilby rimelige og trygge boforhold til mange eller om de skal kutte i f.eks. kulturtilbudet.

«Kommunens behov for både antall og type boliger er i stadig endring, og det stilles store krav til fleksibilitet, rask omskiftning og endrede investeringer. Blant annet har de kravene som i dag stilles til universell utforming, gjort at mange av boligene som boligstiftelsene eier, ikke lenger er egnet som bolig til den gruppen de var ment for» (s. 22). For å løse dette problemet kan kommunene i større grad bygge egne boliger og ikke leie de ukurante boligene av boligstiftelsen. Dette er ikke et argument for å legge ned boligstiftelser dersom ikke målet er å selge ut boligene på det private markedet fordi staten ikke gir kommunene handlingsrom til å selv bygge boliger.

At «kommunestyret alene skal kunne vedta opphevelse» (s. 24) ses på med bekymring, all den tid at de politiske skiftene i de ulike kommunene rundt om i landet kan skje raskt og dette vil føre til at senere kommunestyrer vil få mindre handlingsrom fordi et tidligere kommunestyre har oppløst en stiftelse og solgt alle verdiene som stiftelsen på eget grunnlag har opparbeidet seg. Det skrives videre at dette er ønskelig fordi: «det ikke (vil) være formålstjenlig å legge beslutningskompetansen til stiftelsens styre eller i et samarbeid mellom kommunestyret og stiftelsen styre. For det første vil styret kunne ha en egeninteresse i å opprettholde stiftelsen som ikke nødvendigvis harmonerer med kommunens ønske om å overta oppgavene. Et annet viktig moment er at demokratihensyn tilsier at kommunen alene må ha mulighet til å vurdere hvorvidt den ønsker å innlemme stiftelsens eiendomsmasse og stiftelsens gjeldsforpliktelser i kommuneøkonomien. Slik vi ser det, vil man ved å legge beslutningen til kommunestyret alene fange opp bakgrunnen for forslaget, som nettopp er å styrke kommunens mulighet til selv å drive det boligsosiale arbeidet samt å styrke kommunens selvbestemmelse. Departementet foreslår derfor å legge vedtakskompetansen til kommunestyret alene (.....) I motsetning til den normale ordningen ved sammenslåing og opphevelse foreslår departementet ikke at Stiftelsestilsynet gis godkjenningskompetanse. Vedtaket skal meldes til Stiftelsestilsynet, men Stiftelsestilsynet tillegges ingen prøvelsesrett» (s. 24-25). Dette vil, slik vi ser det, være en svært uheldig retning og det er vanskelig å forstå at dette skal være demokratiserende eller gi innbyggerne et bedre botilbud. Teksten ovenfor er augmentativ i og med at den forskutterer årsaken til at et kommunestyre ønsker å vedta en ev opphevelse av boligstiftelsen. Det er ikke gitt at en kommune ved nedleggelse av en boligstiftelse vil «styrke kommunens mulighet til selv å drive det boligsosiale arbeidet samt styrke kommunens selvbestemmelse». Formålet med stiftelsene er jo i å ivareta mange av de lovpålagte oppgavene til kommunen slik at kommunen kan bruke midlene sine på å investere i

andre ting. Vi frykter at denne lovendringen vil føre til at kommunen selger ut verdiene sine for å finansiere andre offentlige tiltak.

Så lenge det gis rom for å kunne oppheve de kommunale boligstiftelsene så vil kommunene, som har blitt sulteforet økonomisk på de velferdsgodene som de skal tilby sine innbyggere, i liten grad kunne motstå «fristelsen» med å ta boligene inn i den kommunale porteføljen og selge ut en del av disse.

Konklusjon: Svartlamon boligstiftelse fraråder på det sterkeste at en går videre med forslaget til hjemmel om oppheving av kommunale boligstiftelser. Forslaget er egnet til å svekke tilliten til norsk stiftelseslovgivning generelt.

Dersom departementet likevel velger å gå videre med en utvidet hjemmel til opphevelse av kommunale boligstiftelser så bør det kun være styret i stiftelsen som kan legge ned stiftelsen ettersom dette er det eneste organet som står ansvarlig overfor stiftelsens formål.

På vegne av Svartlamon boligstiftelse,


Svartlamon Boligstiftelse
Strandveien 37 B, 7067 Trondheim
boligstiftelsen@svartlamon.org
Tlf 940 96 277
Org. nr: 984 685 556

Kathrine E. Standal

Daglig leder for Svartlamon boligstiftelse