
Fra: Tom S.B. Plunnecke <Tom.Plunnecke@vefsn.kommune.no>
Sendt: 2. oktober 2020 14:19
Til: Postmottak NFD
Emne: VS: Høringuttaelse fra Vefsn kommune - Forslag til lovhjemmel som åpner for å oppheve kommunale boligstiftelser

Viser til gårsdagens oversendelse av gjenpart av saksfremlegg.

For ordens skyld oversendes dessuten med dette gjenpart av saksprotokoll fra formannskapetets behandling.

Med vennlig hilsen

Tom S. B. Plünnecke
Kommuneadvokat
Vefsn kommune

Tom.Plunnecke@vefsn.kommune.no
Postboks 560, 8651 Møsjøen
Tel.: +47 75 10 11 13 Mob.: 929 98 820 Fax: 75 10 10 01

Saksprotokoll

Utvalg: Formannskapet

Møtedato: 29.09.2020

Sak: 95/20

Resultat:

Arkivsak: 20/5014

Tittel: Saksprotokoll - Høring - forslag til lovhjemmel som åpner for å oppheve kommunale boligstiftelser

Vedtak:

Formannskapet vedtak:

Vefsn kommune tiltrer Nærings- og fiskeridepartementets forslag til endring av lov om stiftelser.

Begrunnelse for vedtaket:

Kommunenes mulighet til selv å drive det boligsosiale arbeidet og kommunenes selvbestemmelse vil bli styrket ved departementets forslag til lovendring.

Behandling:

Formannskapet behandling

Berit Hundåla tok opp rådmannens forslag til vedtak.

Vedtak:

Hundålas forslag vedtas enstemmig.

Fra: Tom S.B. Plunnecke

Sendt: 1. oktober 2020 12:47

Til: postmottak@nfd.dep.no

Emne: Høringuttalelse fra Vefsn kommune - Forslag til lovhjemmel som åpner for å oppheve kommunale boligstiftelser

Vedlagt er inntatt nedenfor Vefsn kommunes høringsuttalelse til Nærings- og fiskeridepartementets forslag til endring av stiftelsesloven.

Det bekreftes for ordens skyld at Rådmannens forslag til vedtak og høringsuttalelsen for øvrig ble enstemmig vedtatt av formannskapet i møte den 29. f.m.

Med vennlig hilsen

Tom S. B. Plünnecke

Kommuneadvokat
Vefsn kommune

Tom.Plunnecke@vefsn.kommune.no

Postboks 560, 8651 Mosjøen

Tel.: +47 75 10 11 13 Mob.:929 98 820 Fax: 75 10 10 01

Saksb: Tom S.B. Plünnecke

Saknr: 20/5014-3

Høring - forslag til lovhjemmel som åpner for å oppheve kommunale boligstiftelser

Rådmannens forslag til vedtak:

Vefsn kommune tiltrer Nærings- og fiskeridepartementets forslag til endring av lov om stiftelser.

Begrunnelse for vedtaket:

Kommunenenes mulighet til selv å drive det boligsosiale arbeidet og kommunenes selvbestemmelse vil bli styrket ved departementets forslag til lovendring.

Vedlegg

Høringsnotat

Fakta

Nærmere om lovendringsforslaget

Departementets forslag innebærer at vedtak om opphevelse av kommunal boligstiftelse og tilbakeføring av verdiene kan fattes bare på grunnlag av kommunens frie skjønn.

Vedtakskompetansen foreslås lagt alene til kommunestyret i oppretterkommunen.

Stiftelsestilsynet skal ikke tillegges prøvelsesadgang, men skal etter melding besørge kunngjøring av vedtaket.

Kommune som fatter opphevelsesvedtak og får tilbakeført verdiene i boligstiftelsen, plikter ikke å opprettholde virksomheten, men skal fritt kunne avvikle den helt eller delvis og slik realisere nettoverdiene.

Ved tilbakeføring vil kommunen i tillegg til å overta stiftelsens eiendeler og rettigheter også overta stiftelsens forpliktelser.

Kreditorer og andre rettighetshavere knyttet til stiftelsens virksomhet skal ikke kunne motsette seg at stiftelsens forpliktelser og rettigheter overdras kommunen. Overføring til kommunen skal ikke gi kreditor adgang til å få kravet innfridd.

Formålet med lovendringen og nærmere om begrunnelsen

Formålet med lovendringen er å styrke både kommunenes mulighet til selv å drive det boligsosiale arbeidet og kommunenes selvbestemmelse.

Departementet peker på at i mange tilfelle har valget av stiftelsesformen til å løse boligsosiale, kommunale oppgaver vist seg å ha uheldige konsekvenser. Samtidig vises det til at de økonomiske incentivene som tidligere ofte lå til grunn for opprettelse av boligstiftelser, er borte.

Stiftelsesformen vurderes å sette rammer for boligstiftelsenes virksomhet som ikke er optimale med tanke på realisering av formålet.

Forvaltningen av kommunale boligstiftelser har tradisjonelt ofte vært nært knyttet til ulike forvaltningsenheter innen kommunen.

I den senere tid er stiftelseslovens krav til et tydelig skille mellom oppretter og stiftelse blitt skjerpet.

Disse endringene gjør at spillerommet mellom boligstiftelsene og kommunene er blitt betydelig snevrere.

Departementet reiser dessuten spørsmål om stiftelsesformen er egnet for den aktuelle type virksomhet.

Dette under henvisning til

- de mange og komplekse risikofaktorer forbundet med denne form for kapitalforvaltning,
- de store verdiene som ofte ligger i en kommunal boligstiftelse og
- mangel av eierkontroll i stiftelsesformen.

Mangel av eierkontroll i stiftelsesformen

Stiftelser kjennetegnes ved å være selvstendige. De har ikke eiere og er selveiende. Stiftelsesstyret er øverste organ.

Mens selskaper er eierstyrt, er stiftelser styrt av formålet.

Dette innebærer at stiftelsene ikke er undergitt eierkontroll og -styring, slik som selskapene gjennom eierrepresentasjon på generalforsamling og i styret.

En oppretter har normalt ingen rett til å kreve innsyn i stiftelsens virksomhet og kan ikke kreve granskning. Mulighetene en eier i et selskap har til å korrigere feil i styrets kapitalforvaltning, gjelder ikke tilsvarende for stiftelser.

Nærmere om forvaltning av fast eiendom for utleie

Denne type virksomhet innebærer mange og ofte komplekse risikofaktorer.

Mangelfull risikohåndtering kan medføre at virksomheten eksponeres for uforsvarlig risiko eller lovbrudd.

Store verdier forbundet med eiendomsforvaltning medfører at det stilles betydelige krav til planverket med styringsinstruks. Styret må aktivt bruke regnskap, vedlikeholdsplaner og budsjetter som styringsinstrumenter.

Tilfredsstillende oversikt over virksomhetens reelle resultat og status vil normalt være betinget av foruten regnskap, oppdaterte vedlikeholdsplaner som viser den årlige utviklingen i vedlikeholdsetterslepet.

For opprettholdelse av realverdiene må det være tilstrekkelig fokus på behovet for å bygge opp reserver for fremtidig vedlikehold og modernisering av eiendomsmassen.

Vedlikeholds- og moderniseringsplaner må utarbeides og oppdateres på relevant faglig grunnlag.

Manglende fagkompetanse i styret og/eller mangel på styringsinstrumenter som fanger opp resultatutviklingen, kan medføre at viktige beslutninger fattes på ufullstendig eller feil grunnlag.

Vurdering

Fraværet av eierkontroll i stiftelsesformen innebærer at problemene knyttet til disse risikofaktorene er større i stiftelsesformen enn for eierstyrte organisasjonsformer.

Riktignok er Stiftelsestilsynet satt til å utøve kontroll med stiftelsenes formålsrealisering. Tilsynet er imidlertid hverken dimensjonert eller bemannet for å kunne følge opp såvidt spesielle virksomheter som boligstiftelsene til at mangel av eierkontroll kompenseres.

Hensett at problemer forårsaket av mangler i forvaltningen av en eiendomsmasse ofte først materialiserer seg lenge etter at feilene er begått, og da kan få store følger, kan stiftelsesformen være særlig uheldig for den type virksomhet.

Den tradisjonelle forvaltningen av kommunale boligstiftelser med nær tilknytning til ulike forvaltningsenheter innen kommunen, tilførte stiftelsesstyrene kompetanse og medførte reelt sett betydelig grad av løpende eierkontroll.

Med de senere endringene i stiftelseslovgivningen bortfaller dette i det alt vesentlige.

Det synes etter dette å måtte legges til grunn at stiftelsesformen er mindre egnet til å forestå driften av eiendomsmasser.

Konklusjon

Vefsn kommune tiltrer Nærings- og fiskeridepartementets forslag til endring av lov om stiftelser.

Erlend Eriksen
Rådmann

Tom S. B. Plünnecke
Kommuneadvokat