



# 1990-tallet

Skrevet av Tore Johannesen

## Innhold

<b>1990:</b> Usolgte boliger og økonomiske problemer	3
<b>1991:</b> Krise	7
<b>1992:</b> Statlig krisehjelp og synkende medlemstall	10
<b>1993:</b> Fulltegningsforsikring etableres	13
<b>1994:</b> Husbanken – en bank ved veis ende?	16
<b>1995:</b> Husbankstrid og utvikling av Bomagasinet	19
<b>1996:</b> NBBL fyller 50 år og OBOS varsler utmelding	23
<b>1997:</b> NBBL er på ballen	28
<b>1998:</b> 10 prosent-regelen	32
<b>1999:</b> Voldsom boligprisøkning	37

## 1990 Usolgte boliger og økonomiske problemer



*Fra BO 1/90: «Bølerskogen borettslag trengte oppussing og rehabilitering. Den billigste måten å gjøre dette på var å bygge toppleiligheter som finansierte kostnadene.»*

Roy Berg Pedersen vender tilbake til NBBL som organisasjonssjef, etter en periode som ordfører i Fet kommune. I mars tiltrer NBBLs tidligere informasjonssjef Per Eggum Mauseth sin nye stilling som administrerende direktør. Samtidig blir konstituert direktør og tidligere organisasjonssjef Ivar O. Hansen tilsatt i en ny stilling som assisterende direktør.

Ved inngangen til året er 105 boligbyggelag medlemmer i NBBL, og disse har aktivitet i ca. 200 kommuner. Mange av lagene får betydelige økonomiske problemer, primært som et resultat av nye usolgte boliger, men med ett unntak lykkes man med å videreføre driften i lagene. NBBLs Tilsynsordning er ved en rekke anledninger ute i lagene for å hjelpe til der det har oppstått store problemer med salg av nye boliger.

Igangsettingen av nye boliger på landsbasis går ned med nærmere 5 000, og ved utgangen av året sitter Husbanken igjen med ubrukte lånemidler til omkring 1 700 boliger. I løpet av en toårsperiode snus altså køsituasjonen i Husbanken på hodet: Fra 24 000 boliger i kø ved utgangen av 1988 til overskudd av lånemidler to år senere.

NBBLs interessepolitiske arbeid konsentreres rundt tiltak gjennom Husbanken som kan lette noe på situasjonen med å selge nye ferdigstilte boliger. Ekstralån til borettslag blir i en del tilfeller bevilget, men i noe saker suppleres også fellesopplåningen gjennom Husbanken med lån i private banker. Uvanlig lave innskudd blir altså et viktig tiltak for å øke salget av nye borettslagsboliger.

Også aktiviteten i NBBL Utbygging rammes av lavere boligbygging og må ytterligere reduseres. Gjennom året må 50 ansatte forlate sine stillinger; ned fra 120 til 70 ansatte. Et lyspunkt er at et prosjekt i Fredrikstad som selskapet står bak, Kapellfjellet borettslag, mottar byggeskikkpris fra kommunen. NBBL utbygging er også sterkt involvert i planlegging av deltakerlandsbyen – og etterbruken – til OL på Lillehammer.

Vanskelige økonomiske tider gjør det maktpåliggende å søke etter løsninger som kan trygge boligbyggelagenes framtidige virksomhet og økonomi. En arbeidsgruppe under ledelse av økonomidirektør Arvid Sveen i OBOS legger fram en første delutredning om Økonomiske fellesforetak i boligsamvirket (ØFIB). ØFIB innføres som et begrep der formålet er større grad av samordning av hele boligsamvirkets kjøpekraft og konkurranseevne. Det settes i gang videre arbeid med å etablere fellesordninger som garanti-/risikofond for nye usolgte boliger, sparefond, nye forsikringsordninger og felles kapitalforvaltning. Som et virkemiddel i dette arbeidet etableres NBBL Økonomiforvaltning A/S – et selskap heleid av NBBL med formål om å etablere økonomiske fellesforetak.

Enkelte boligbyggelag får betydelige økonomiske problemer som følge av usolgte nye boliger. Verst rammet er Usbl, som har mange boligprosjekter under bygging når markedet svikter. Gjeldsforpliktelsene til Kredittkassen er store, og banken presser på for at Usbl skal gå i fusjonsforhandlinger med OBOS. Dette blir også gjort, men uten at det oppnås enighet om en fusjon. I ettertid kan nok alle parter være fornøyde med at en slik fusjon ikke ble noe av. Både konkurransemyndigheter og Oslos innbyggere er trolig tilfredse med at hovedstaden har to store og sterke boligbyggelag, og ikke bare ett.

Den vanskelige situasjonen for nybyggingen gjør at NBBL søker et sterkere interessepolitisk samarbeid med andre aktører i bolig- og byggenæringen. Sammen med en rekke andre organisasjoner utarbeider NBBL en rapport som i særlig grad konsentrerer seg om forslag som skal øke sysselsettingen i næringen. Økt satsing på bolig- og miljøfornyelse (BOM) av eksisterende boligmasse står derfor helt sentralt i rapporten. NBBL utarbeider en serie BOM-rapporter i årene som følger.

NBBL publiserer en utredning, skrevet av Tore Johannesen og Elise Mikkelsen, om lavinnskuddsboliger i borettslag og lanserer modellen overfor sentrale politiske myndigheter. NBBL får betydelig gehør for modellen og regjeringen beslutter å sette av midler til enkelte prøveprosjekter året etter. Den finansielle grunnmodellen for lavinnskuddsboliger foreslås som 10 prosent innskudd, 10 prosent tilskudd og 80 prosent husbanklån, i kombinasjon med prisregulering. Den akselererende krisen i boligmarkedet gjør at ingen lavinnskuddsboliger blir realisert på begynnelsen av 1990-tallet, men derimot en del år senere, se 1999.

OBOS-sjef og styremedlem i NBBL, Martin Mæland, skriver en leder i OBOS-bladet som i sin helhet blir gjengitt i BO. Her tar Martin Mæland et oppgjør med vrangforestillingen om at vi har så store generelle boligsubsidier i Norge. Han avslutter med å konstatere at vi på mange måter er kommet i en situasjon der myndighetene i stedet for å føre en sosial boligpolitikk, har gått over til å føre en sosialhjelpspolitik overfor de boligtrengende.

NBBL tar opp spørsmålet om nye løsninger for etterinstallering av heis i boligblokker. NBBL hevder at verken konkurranseforhold i bransjen eller gjeldende regelverk er bra nok for å fremme nye og billigere løsninger. Saken får bred omtale i media, og statsråd Kristin Clemet følger opp med å sette ned en gruppe for å se nærmere på saken. Selve temaet blir en kampsak for NBBL i alle år etter dette. I nært slektskap med denne saken har bladet BO en artikkel om påbygg av en blokk fra 1950-tallet. Også det er et tema som har høy aktualitet i årtier framover; uten at vi så langt har sett mange konkrete eksempler på påbygg (NBBL er i 2021 involvert i et prosjekt støttet av Innovasjon Norge for å utrede potensialet for å bygge på toppen av eksisterende blokker, fortrinnsvis et par nye etasjer i tre).

NBBL setter i gang en Profilkampanje, der hovedmålsettingen er å markedsføre fordelene ved å bo i borettslag. NBBLs initiativ får god oppslutning i mange lag, som setter i gang lokale kampanjer bl.a. med hjelp av materiale utarbeidet av NBBL.

I samarbeid med OBOS, BOB, Landsbanken og Samvirkebanken etablerer NBBL kredittforetaket Eiendoms lån AS. Formålet er å gi bankene økt konkurranse for lån til bygging og kjøp av bolig.

Den største boligbrannen i norsk etterkrigstid finner sted i Gjerrebogen borettslag i Moss. Alle 22 leilighetene i toppetasjen blir totalt utbrent, og så mange som 400 beboere blir midlertidig husløse. Brannen avdekker brudd på byggeforskrifter og får et langt etterspill, som også involverer NBBLs forsikringsavtale gjennom Norges Brannkasse.

Med frist på tre måneder vedtas det at alle boliger skal ha brannvarsler og slukkingsapparat fra utgangen av året. NBBL og boligbyggelagene reagerer på den korte fristen og ønsker dessuten å kunne tilby beboerne rimeligere utstyr enn ordinære priser i butikk. NBBL fremforhandler derfor en stor avtale med tyske leverandører som gir vesentlig lavere priser for beboere i boligsamvirket. Responsen på tilbudet blir svært godt mottatt, men leveranseperioden blir lenger enn brannmyndigheter setter pris på. Også norske leverandører av slukkeapparater går ut og kritiserer NBBLs avtale og tiden det tar å levere.

Som det første boligbyggelaget i landet tilbyr nå OBOS at borettslag kan gå inn på et system med individualisering av fellesgjeld, som gir den enkelte andelseier mulighet til å innfri (del av) sin boligs andel av fellesgjelda til borettslaget. Det skal gå noen år før samtlige boligbyggelag er datateknisk i stand til å kunne tilby det samme.

«Topprenta» i Husbanken ligger nå på 13 prosent og er i overkant av hva borettslag kan oppnå i private banker. En god del borettslag som har nådd topprentenivået velger derfor å refinansiere sin gjeld til Husbanken.

NBBLs nye leder Per Eggum Mauseth overtar som ordfører/styreleder i den nordiske samarbeidsorganisasjonen Nordiska Kooperativa og Allmennyttiga Bostadsföretags Organisasjon (NBO). Dette skjer etter at lederskapet og sekretariatet for organisasjonen har ligget i HSBs Riksförbund i Sverige siden 1950, da NBO ble stiftet. Sekretariatsfunksjonen i NBO flyttes over til NBBL sammen med ledervervet. NBBLs ledelse av NBO varer fram til 1998.

Mot slutten av året går Syse-regjeringen av, etter et drøyt år ved makten. Gro Harlem Brundtland danner på nytt regjering.



# KATASTROFEBRANNEN

«– Det brenner i et soverom i øverste etasje i H-oppgangen i Gjerrebogen borettslag. Denne meldingen fikk Moss brannvesen kl. 15.05 den 26. september. En halvtime senere var den 200 meter lange blokka et inferno av flammer. Den største boligbrannen i Norge etter krigen gjorde 400 mennesker husløse. Materielle verdier for mellom 70 og 80 millioner kroner gikk tapt.» sto det i BO 6/90.

## 1991 Krise

Gjeldskrisen og rubrikker for tvangsauksjoner er brettet utover hele forsiden på første utgave av BO dette året. Boligprisene har sunket over en 3-4-årsperiode og stadig flere havner i økonomisk uføre som følge av at de er nødt til å selge boligen sin med tap. Mange sitter ofte igjen med boliggjeld, men ingen bolig. SIFO gir ut en rapport om «nyfattigdommen i Norge» der det anslås at nærmere 200 000 familier sliter med betalingsproblemer.

NBBL arrangerer en større konferanse med tittelen «Søkelys på gjeldskrisen», der finansminister Sigbjørn Johnsen deltar. NBBL lanserer syv tiltak mot krisen; bl.a. refinansieringsordninger gjennom Husbanken og gjeldssaneringsordninger for de som er tvunget til å selge sin bolig med tap.

Mange nye boliger i regi av boligbyggelagene står tomme. Kantarellen borettslag (Usbl) sør i Oslo får mye oppmerksomhet i media som et ekstremt eksempel på et nytt prosjekt med mange tomme boliger. Borettslaget får toppkarakter av arkitekter og boligeksperter for kvalitet og utforming, men er samtidig nærmest uselgelig. Borettslaget blir også stående som et symbol på det uføre utviklere av nye boliger har havnet i. Igangsettingen av nye boliger stuper; for boligsamvirket er det nærmere en halvering fra året før. Den privatfinansierte boligbyggingen er mer eller mindre i ferd med å kollapse og Husbankens rolle blir helt avgjørende for å holde aktiviteten oppe.

På grunn av tomme boliger og manglende husleieinntang, står enkelte frittstående borettslag i fare for å gå konkurs. Av hensyn til borettslagsformens generelle omdømme, engasjerer NBBL seg i den legale problematikken rundt dette nye fenomenet. Advokatene og borettslagsekspertene Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller utarbeider en rapport om tvangsauksjon og konkurs i borettslag.



Bjørntun borettslag består av 47 småhus. De sto ferdig i 1991 på Bjørndal i Oslo. Arkitekter: Vera og Øyvind Songe Møller. Foto: OBOS

Det er økende oppfatning av at styremedlemmer i borettslag kan gjøres personlig økonomisk ansvarlig for feil de måtte begå i sitt styreverv. NBBL lanserer derfor gjennom UNI forsikring et nytt produkt med styreansvarsforsikring. Dette blir etter hvert en helt vanlig forsikring å ha for borettslag, slik at «ansvarsfrykt» ikke skal være noen bekymring for de som tar på seg et styreverv.

Etter at regjeringen et par år tidligere (se 1989) signaliserte interesse for å støtte opprettelse av et garantifond for tomme boliger i boligsamvirket, har NBBL arbeidet aktivt for å legge forholdene til rette for å utløse en konkret bevilgning. Et flertall bestående av Ap, SV, Sp og KrF går nå inn for å bevilge 25 mill. kroner til dette formålet. Konesjonsbehandlingen for opprettelse ordningen kommer også i gang, men det skal allikevel gå et par år å få på plass et formålstjenlig selskap underlagt NBBL.

Etter 35 års tjeneste i NBBLs styre, går Egil Berg av som NBBLs styreleder. Berg gikk for øvrig av som leder av Usbl allerede i 1989. Med krisetider som bakteppe, kommer veteranen i et intervju med følgende ønske for framtida: «At vi finner fram til en risikofri form for andelsboligsystem.»

NBBLs nyvalgte styreleder Jan Kavlie Jørgensen fra BOB, tar til orde for at mindre lag er nødt til å samarbeide med større lag for å komme gjennom de vanskelige tidene på boligmarkedet.

NBBLs årsmelding hevder at vi står overfor et «gjennombruddsår for bolig- og miljøfornyelse» (BOM). Bakgrunnen for påstanden er dels å finne i et større utrednings- og informasjonsarbeid dette året. Gjennom et samarbeid med Kommunaldepartementet er NBBL i gang med å utarbeide en serie med BOM-informasjonshefter. Men påstanden om BOM-gjennombrudd bunner også i at det etableres nye virkemidler gjennom Husbanken: Tilskudd til tilstandsvurdering i borettslag og ikke minst lånemidler til utbedring av etterkrigsbebyggelsen. Med dette får NBBL gjennomslag for et saksområde som det er blitt arbeidet med i årevis.

NBBL etablerer en «advokat-ring» bestående av om lag 50 advokater landet rundt. Ordningen representerer et gunstig tilbud til andelseiere og styrer i borettslag tilknyttet et boligbyggelag, som har behov for bistand knyttet til sin posisjon. Opprettelsen av ordningen må særlig ses på bakgrunn av de mange som havner i gjeldstrøbbel på denne tiden.

Det innføres endringer i skattereglene som gjør at også andelseiere kan få trukket fra renter på felleslånet samme år som de betales. Tidligere har man fått fradraget først året etter. For dette overgangsåret blir det dermed dobbelt fradrag – for renteutgifter både for 1990 og 1991. For mange representerer dette en kjærkommen skattereduksjon i en vanskelig tid, og NBBL innkasserer en viktig seier for å ha drevet denne endringen gjennom, ikke minst sammen med OBOS (se 1988).

Situasjonen for norske banker utvikler seg fra vondt til verre og bankkrisens dramatiske høydepunkt inntreffer 17. oktober: Finansminister Sigbjørn Johnsen orienterer Stortinget om rekordstore tap i flere banker, og ber Stortinget bevilge 6 mrd. kroner til Banksikringsfondet – først og fremst for å redde Kredittkassen fra konkurs. I tiden som følger bevilges det ytterligere milliarder til å redde flere andre banker fra konkurs.

Synkende boligpriser og -bygging fører til synkende interesse for medlemskap i et boligbyggelag. Fra 1988 til 1991 synker netto medlemstall med 47 000, og det er særlig fra 1990-91 at fallet akselererer – hele 26 000 færre. Men noe av nedgangen er også et resultat av rydding i lagenes medlemsregistre, der ikke-betalende medlemmer i større utstrekning strykes fra medlemslistene.

NBBLs siste treårige kongress, og den eneste som avholdes utenfor Oslo, går av stabelen i Bergen under mottoet «Boligsamvirket i en ny tid». Her vedtas det å gå over til årlige landsmøter, samt



legge ned representantskapet og utvide styret fra 9 til 15 medlemmer. Styret får to eksterne medlemmer, hvorav det ene medlemmet, stortingsrepresentant for Ap Sissel Rønbeck, blir nestleder. Styret velger også et arbeidsutvalg på 5 medlemmer. Formålet med endringene er å få en smidigere og mer operativ paraplyorganisasjon for boligbyggelagene.

NBBLs miljøpris etableres med plan om årlig utdeling. Formålet er å stimulere til økt miljøinnsats og -bevissthet i boligområder. Første prisvinner blir Bodø Boligbyggelag, som får utdelt prisen på NBBLs kongress.

NBBL søker Kommunaldepartementet om 150 mill. kroner til hjelp for boligbyggelag med økonomiske problemer, inklusive omstillingsmidler for å sikre boligsamvirkets framtidige drift. Det anslås at boligsamvirkets samlede tap i løpet av nedtursperioden er over 400 mill. kroner. Egenkapitalsituasjonen i lagene er svært begrenset, noe som ikke minst må ses på bakgrunn av det selvkostregimet som boligbyggelagenes virksomhet har vært lovmessig underlagt.



Tusenvis av nysgjerrige bergensere var innom den store BOB-utstillingen for å se hva boligbyggelaget kunne tilby, og for å få en kopp kaffe og noe å bite i denne lørdag formiddagen.

## Jubel for BOB

BOB laget til et stort bursdagsbesøk for hele Bergen lørdag 2. mars i år. Da fylte boligbyggelaget 50 år, og hele byens befolkning var invitert til byens storstue – Grieghallen – for å være med på feiringen.

De ansatte hadde i flere uker før arrangementet vært i full sving med dugnad for å lage nok stands til å få vist alt det laget ønsket å vise den aktuelle dagen.

Alle BOBs avdelinger fikk presentert seg for byens borgere denne lørdags formiddagen – boligbyggelaget fikk virkelig vist hva det står for på en positiv måte.

Ved siden av en omfattende utstilling, var det gratis kaffe, kaker og brus og et variert underholdningsprogram – spesielt for den yngre garde. Tusenvis av bergensere var innom utstillingen i løpet av noen hektiske formiddagstimer denne lørdagen.

Om kvelden inntok igjen BOB-folket Grieghallen. Denne gang i festantrekk. Den offisielle feiringen av BOB var et festarrangement fra scenen i Grieghallen og senere middag, med påfølgende dans til ut i de små timer.

I løpet av kvelden fikk BOB gratulasjoner fra ordføreren i byen, fra NBBL, fra byens andre boligbyggelag, fra Husbanken og fra et BOB-borettslag for å nevne noen.

Bergen og Omegn Boligbyggelag er landets nest eldste boligbyggelag og det nest største. BOB er inne i sitt femtiende år, noe som ikke har gått upåaktet hen i Bergen – hele byen ble invitert til stort bursdagsbesøk i Grieghallen.

BOB har i dag vel 50.000 medlemmer og har stått for bygging av rundt 14.000 boliger.



De ansatte i BOB hadde laget til en stor og fin boligutstilling i Grieghallen på selveste jubileumslørdagen hvor alle BOB-borettslag ble behørig presentert.



**Over:** Året 1991 ble sluttstrek satt for en enestående karriere og arbeidsinnsats i boligsamvirket. Egil Berg gikk av som leder for NBBLs styre etter 35 års tjeneste. Her er han avbildet i Selvbyggerveien på Årvoll i Oslo, og han er sitert: «Den dag i dag står veinavnene på Årvoll som helt spesielle monumenter over femtiårenes samhold og entusiasme: Selvbyggerveien, Dugnadsveien. Ingen er i tvil om slike veiers opprinnelse.» Fra NBBLs årshefte for 1991.

**Til venstre:** BOB fylte 50 år i 1991. Oppslag fra BO 2/91.

## 1992 Statlig krisehjelp og synkende medlemstall

Etter intens dialog og tett arbeid opp mot politiske myndigheter får NBBL gjennomslag for sin søknad året før, om krisehjelp og omstillingsmidler. I juni bevilger Stortinget 50 mill. kroner til dette formålet, med klare signaler om ytterligere 50 mill. i neste års budsjett. I departementets proposisjon som fører fram til bevilgningen sies det at: «Regjeringen ser det derfor som en høyt prioritert sak at Boligsamvirket kan fortsette å utføre sin sentrale rolle i boligpolitikken.» I ettertid er det nærliggende å tolke situasjonen noe i denne retning: Da boligbyggelagene nærmest sto ribbet for kapital etter krisa i boligmarkedet, hadde heldigvis boligsamvirket betydelig omdømmekapital å trekke på. Dette gjorde det mulig å få politiske myndigheter til å strekke ut en hjelpende hånd.

Pengene forvaltes ikke av NBBL, men av Kommunaldepartementet som setter ned en «sakkyndig gruppe» ledet av advokat Kåre Lilleholt. I tillegg oppnevnes Atle Sundelin fra Hartmark-Iras og avdelingsdirektør Roy Berg Pedersen fra NBBL. Gruppen får i oppgave å vurdere søknader fra boligbyggelagene og NBBL, men underlagt en klar statlig føring om at pengene «må rettast inn på å forbedre den økonomiske situasjonen for bustadsbyggjelaga på lengre sikt».



*Elvestrand borettslag i Hammerfest vant NBBLs miljøpris i 1992. Det ble bygget i 1963 som arbeiderbolig for ansatte hos Findus.*

NBBL etablerer en første frist for lagene om å søke midler fra «krisepotten» innen 1. desember. Usbl og Tromsø BBL, som har gått på store økonomiske tap, er de to første lagene som innvilges tilskudd innen utgangen av året.

NBBL får innvilget konsesjon til etablering av et skadeforsikringselskap, med formål om å dekke tap på usolgte nye boliger. Valget av en forsikringsløsning kommer som et resultat av lang tids dialog med Finansdepartementet og Finanstilsynet rundt NBBLs konsesjonssøknad. Det er først året etter at selskapet blir stiftet (se 1993).

Bomiljøarbeid har stått sentralt i NBBL og boligsamvirket gjennom lang tid, og i forbindelse med Stortingets budsjettarbeidet på høsten får NBBL anerkjennelse for dette. Et flertall gir uttrykk for at NBBLs arbeide bør støttes fast over Miljødepartementets budsjett.

NBBLs første landsmøte – som erstatter de treårige kongressene – arrangeres i Oslo under slagordet «Ungdom skal også bo». Foruten at landsmøtet er preget av den omstillingsfase som boligsamvirket er inne i, er det ungdommens etableringsproblemer som preger uttalelsene som vedtas på møtet. NBBL utarbeider også en faktasamling om ungdom og bolig i forkant av landsmøtet. En av uttalelsene lyder: «Støtt ungdommen – redd utleieboligene!» Uttalelsen må ses i lys av at Husbanken gjennom en femårsperiode har gitt støtte til etablering av noe over 5 000 utleieboliger, primært myntet på ungdom. Boligbyggelagene har stått for oppføring og forvaltning av over 2 000 av disse, men reiser nå kritiske innvendinger mot den finansieringspakke som Husbanken har gitt til disse boligene. Låneutgiftene starter forholdsvis lavt, men over tid slår særlig avdragsbetalingene så sterkt inn at NBBL og andre advarer mot at mange boliger ikke vil la seg leie ut med de leienivåer som er påkrevd for å dekke låneforpliktelsene.

Etter lang tids utviklingsarbeid introduseres Boligsamvirkets infobank. Hovedmålsettingen med banken er å samle på ett sted kunnskap og materiale som er viktig i det daglige arbeidet for ansatte i boligbyggelag og NBBL. Ved siden av dette er tanken å la deler av infobanken være åpen for eksterne aktører; dette for å befeste NBBLs rolle som sentral kunnskapskilde innen boligsektoren.

Stortinget vedtar en rekke nye bestemmelser i boligbyggelags- og borettslagsloven. I hovedsak dreier dette seg om endringer i tråd med den liberalisering og markedsretting av borettslagssektoren man har vært gjennom over lang tid. Dette innebærer særlig at boligbyggelagenes formål utvides, og gis hjemmel til bl.a. å drive med eiendomsmegling, bygge og forvalte boliger for andre enn andelseierne og etablere aksjeselskap for å eie boliger for utleie. Begrensninger på disse områdene har tidligere gjort at boligbyggelagene har måttet legge slik virksomhet i selskaper utenfor laget.

Det vedtas en omfattende skattereform med henblikk på et bredere skattefundament og lavere satser. Et av tiltakene er en kraftig omlegging av rentefradragssystemet, som medfører at verdien av fradraget reduseres vesentlig. Reformen innebærer dessuten ytterligere skattemessig likestilling mellom selvere og borettslavere, noe som ses som en naturlig konsekvens av utviklingen på boligmarkedet gjennom 1980-tallet. Skattereformen medfører at borettslagene opphører som egne skattesubjekt, og at lagenes inntekter, formue og gjeld blir stykket opp og innarbeidet i den enkelte borettslavers selvangivelse.

Gjeldsproblemene er betydelige i store deler av økonomien, og det foregår en opphetet debatt om hvor mange husholdninger som kan sies å være kriserammet. Det stilles også spørsmål som: I hvor stor grad har husholdningene selv ansvar for å gjøre opp for seg, og i hvilken utstrekning må det settes inn økonomiske støttetiltak av politisk karakter? En ny gjeldsordningslov etableres for å rydde og hjelpe til i dette landskapet av ansvarsforhold.

Problemene med å betjene høy gjeld rammer også mange borettslag. Her forsøker man å løse utfordringene både gjennom forhandlinger om gjeldssanering og refinansieringspakker. Ikke minst etter påtrykk fra NBBL får Husbanken utvidede fullmakter og lånerammer for å kunne bidra i slike prosesser. Det opprettes 25 nye stillinger i Husbanken som skal gi økonomisk rådgivning. Samtidig kulminerer bankkrisen gjennom at landets største bank DnB skriver ned egenkapitalen til null, etter å ha bokført et tap på 7,6 mrd. Staten garanterer for ny egenkapital og blir den desidert største eieren.

Boligbyggingen går ytterligere ned (til et historisk bunnivå på 15 600 igangsettinger). Over 90 prosent av nybygging blir finansiert av Husbanken, som også får forbedrede generelle lånebetingelser. I sin årsmelding beklager Husbanken at de private bankene ikke har bidratt mer i finansieringen av nye boliger. En samlet boligbyggebransje hyller Husbankens rolle som et konjunkturutjevner

redskap. I ettertid er det flere enn NBBLs adm. direktør Per Eggum Mauseth som slår fast at uten Husbankens avgjørende rolle som nybyggingsbank i denne perioden, hadde vi ikke bare hatt krise i boligbyggingsmarkedet, men regelrett katastrofe. Dette forhindrer ikke at Bankforeningen få år senere går til angrep på Husbankens virksomhet (se 1995 og 1998).

Energiloven liberaliseres slik at kunder fritt kan hente inn tilbud fra ulike tilbydere. NBBL setter på denne bakgrunn i gang et arbeid for å vurdere mulighetene for samordnede kraftkjøp innenfor boligsamvirket.

Medlemstallet i boligbyggelagene synker med over 40 000. Dette må ses på bakgrunn av fallende boligpriser gjennom 4-5 år, samt mindre nybygging. Boligbyggelagene setter i gang bygging av bare 1 250 boliger dette året, og boligsamvirkets andel av den totale boligbyggingen er bare 8 prosent.

Vi er inne i bunnåret for boligprisene. NBBLs prisstatistikk viser at gjennomsnittlig totalpris for en treroms blokkbolig i borettslag ligger på noe over 300 000 kroner – landet rundt. Det er helt marginale forskjeller i boligpriser mellom byer av ulik størrelse og beliggenhet. Nominelt har boligprisene falt med over 30 prosent fra 1988, og justert for inflasjonen er fallet på godt over 40 prosent. En normal årsinntekt ligger på 200 000 kroner, noe som gir en god illustrasjon på hvor lavt boligprisene er kommet. Samtidig ser man i løpet av året små tegn til at boligmarkedet er i ferd med å snu. Enkelte steder stiger boligprisene – for første gang på fem år. Antall boliger som omsettes er imidlertid fortsatt lavt. I perioden med stigende priser på 1980-tallet ble gjerne 9-10 prosent av borettslagsboligene omsatt i løpet av et år. På begynnelsen av 1990-tallet ligger det tilsvarende tallet på 5-6 prosent.

NBBLs blad BO fyller 30 år og utkommer med seks nummer pr. år, med et opplag på noe over 20 000. Ikke minst inspirert av skandinaviske søsterorganisasjoner, settes det i gang en vurdering av muligheten for å gi ut bladet til alle boligsamvirkets medlemmer (over 600 000), eller muligens begrenset til alle boende medlemmer (over 200 000). Dette vil gjøre BO til et av landets desidert største blader, men slike planer blir aldri satt ut i livet.

Norden, Europa og boligpolitikken er tittelen på en rapport som gis ut av den nordiske samarbeidsorganisasjonen NBO. Rapporten utgjør et forsøk på å kartlegge de viktigste områdene i EU-samarbeidet som kan få konsekvenser for den aktivitet NBO-organisasjonene representerer. Rapporten drøfter også mulige konsekvenser for boligpolitikken ved et eventuelt medlemskap i EU. Et tema som også blir hyppig diskutert – blant annet på NBBLs ulike konferanser – fram mot EU-avstemningen i 1994.



*TOBB overtok Søbstadmyra borettslag til forvaltning etter at den kommunale byggekommiteen hadde gjennomført utbyggingen og kommunen hadde fordelt leilighetene. Det myrlendte terrenget ble ikke skikkelig drenert under oppføringen, og bebyggelsen var i ferd med å forfalle da TOBB satte i gang et omfattende rehabiliteringsarbeid. I BO 3/92 var borettslaget avbildet etter rehabiliteringen. Med dette viktige arbeidet gjorde TOBB seg til veivisere i utviklingen av en ny «forvaltningsprofil» for boligsamvirket.*

## 1993 Fulltegningsforsikring etableres

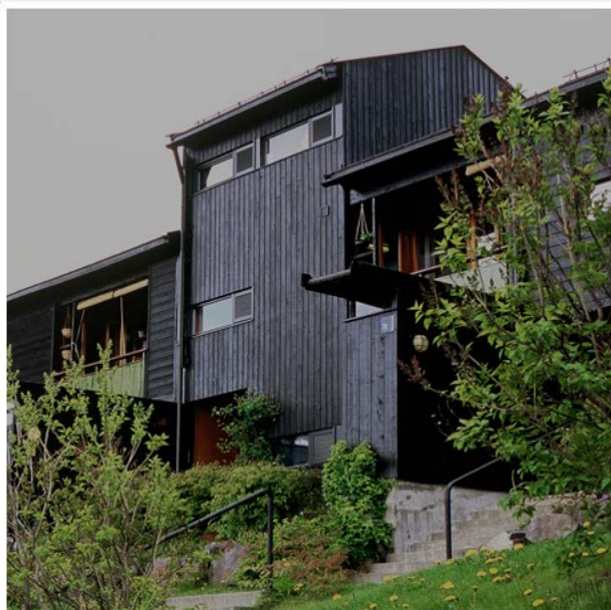
Boligsamvirkets Forsikring A/S etableres for å drive et skadeforsikringselskap til dekning av tap ved nye usolgte boliger. Selskapet får en grunnkapital på nærmere 40 mill. kroner, der 35 mill. kommer fra staten – 25 mill. i en egen bevilgning fra 1991 og 10 mill. fra «100-millionerspotten» (omstillingsmidlene fra 1992–93). Med dette kommer et selskap og en ordning på plass etter at NBBL har jobbet med saken i nærmere 10 år. Forsikringsproduktet som tilbys får benevnelsen Fulltegningsforsikring. Selskapet opplever en stor og solid utvikling gjennom de neste 25–30 år.

Stiftelsen Boligsamvirkets fond mot husleietaper den andre risikoavlastende og trygghetsskapende nyordningen som kommer på plass. Staten bidrar også her, gjennom at 5 mill. kroner fra omstillingsmidlene blir kanalisert inn som grunnkapital i fondet. Viktigheten av å få denne ordningen på plass er stor, ikke minst siden noen få borettslag opplever konkurslignende tilstander og at enkeltbeboere forlater boligen og husleieforpliktelsene til øvrige beboere. Dette skaper et omdømmeproblem for borettslagssektoren som ikke minst må møtes gjennom en ordning som «husleiefondet», som sikrer borettslagene mot tap på utestående husleie. Selskapet får etter hvert mange borettslag med i ordningen og Borettslagenes Sikringsordning omfatter i 2020 omkring ca. 110 000 boliger i 3000 borettslag. I tillegg har en rekke boligbyggelag i Norge egne tilsvarende sikringsordninger, herunder OBOS.

Boligsamvirkets Data A/S er den tredje fellesskapsløsningen som etableres dette året. Selskapet skal arbeide for en samordning av dataløsninger i boligsamvirket og utvikle programvare til felles bruk. 19 mill. kroner av omstillingsmidlene bevilges til selskapet.

I tillegg til økonomisk støtte til de tre ovennevnte fellesskapsløsningene, gis det støtte fra omstillingsmidlene basert på søknader fra boligbyggelagene. Søknadene håndteres av «sakkyndig gruppe», nedsatt av departementet (se 1992). Det kommer inn søknader fra enkeltlag og søknader fra ulike grupper av lag. Totalt søker 60 lag støtte til 140 ulike tiltak. Mange enkeltsøknader er om egenkapitalstøtte. 8 lag mottar til sammen 29 mill. kroner i slik støtte. Ulike typer omstillings- og utviklingstiltak – både i enkeltlag og i grupper av lag – mottar også i alt 29 mill. kroner, mens det går 6 mill. til regionale samarbeidsløsninger. De aller fleste lag er involvert i et eller annet prosjekt eller tiltak som mottar økonomisk støtte.

*Deltakerlandsbyen i Lillehammer, Skårset borettslag, er et vellykket og bærekraftig gjenbruksprosjekt, bygget av Lillehammer og Omegn Boligbyggelag som i dag er en del av Usbl. Her var det fokus på bruk av naturmaterialer som stein og tre. Boligbyggelaget mottok i 1994 statens byggeskikkpris for prosjektet. Foto: Usbl*





*NBBLs styre i 1993. F.v.: Per Eggum Mauseth, adm.dir. NBBL; Reinert Seljeskog, Gjøvik; Ole Salomonsen, Bodø; Marit Seljeseth Stokke, Molde; K. Helge Oftedahl, Stavanger; Aashild Farkvam, Nittedal; Arne Hegg, Tønsberg; Sissel Rønbeck, Oslo; Karl-Erik Moen, Tromsø; Lillian Kristensen, Larvik; Kristen Waaland (vara), Porsgrunn; Elise Mikkelsen, ansatt; Øistein Solberg, ansatt; Wenche Haaland, Trondheim; Sturla Indreggaard, Oslo; Rolf Magnussen (vara), Moss. De faste styremedlemmer Martin Mæland, Oslo og Ernst Hansen, Bergen var ikke til stede.*

Omsorgsboliger introduseres som begrep og boform og det etableres egne lån- og tilskudd gjennom Husbanken. Omsorgsboliger skal utformes som nokså vanlige boliger, men være tilpasset bevegelseshemmede og med tilgang på heldøgns omsorg ved behov. NBBL og boligbyggelagene har vært sterkt involvert i boligspørsmål knyttet til eldre og funksjonshemmede gjennom lang tid. Nå blir bygging av omsorgsboliger et særdeles viktig segment for boligbyggelagene i årene fremover.

Det er nye tider på markedet for strøm med økt konkurranse og uoversiktlige prisbilder. NBBL bistår mange boligbyggelag i forhandlinger med kraftselskaper med henblikk på gode avtaler for beboere og medlemmer.

Rentenivået i Husbanken ligger til dels over markedsrentene og mange borettslag refinansierer derfor sine husbanklån i private banker. NBBL presser på overfor politiske myndigheter for å stoppe denne utviklingen, og i midten av året settes rentenivået i Husbanken ned. Nedsettelsen er imidlertid ikke tilstrekkelig til å fjerne uroen blant Husbankens kunder.

Som vanlig arrangerer NBBL en boligpolitisk konferanse i etterkant av at forslaget til statsbudsjett for kommende år legges fram på høsten. I år rettes det særlig fokus på renteforhold, både i Husbanken og i kredittmarkedet for øvrig. En sentral spørsmålstilling på konferansen er hvorvidt borettslagene bør si opp sine lån i Husbanken eller ikke. På kort sikt vil det utvilsomt være gunstig for mange lag, men det hersker samtidig usikkerhet om hva som vil være lønnsomt på litt lenger sikt. Konferansen avholdes i Folkets Hus i Oslo og har omtrent 250 deltakere.

Uforholdsmessig høye renter i Husbanken skaper også usikkerhet og debatt om Husbankens framtidige rolle. Enkelte aktører hevder at Husbanken har overlevd seg selv. Bankforeningen er en av disse. Argumentene de serverer for nedleggelse, får imidlertid ingen støtte hos kommunalministeren fra Arbeiderpartiet, Gunnar Berge. Bankforeningen får heller ikke støtte fra tidligere kommunalminister fra Høyre, Arne Rettedal, som slår fast at «det er klart behov for en statlig Husbank» (BO 5/93).

Turbulente tider på boliglånsmarkedet gjør at NBBL også engasjerer seg som markedsaktør på vegne av borettslavere. Det inngås en avtale med Sparebankkreditt, som kan tilby gunstig lånefinansiering med rentebinding i 1, 3 eller 5 år. Lånetilbudet gjelder både til kjøp av borettslagsboliger og til opptak og refinansiering av felleslån i borettslag. Mange boligbyggelag bruker avtalen som brekkstang for å få til bedre betingelser i lokale banker.

Gjennom året viser boligmarkedet stadig friskere tegn, der både boligpriser og antall omsetninger tar seg klart opp. At det snur må ikke minst ses på bakgrunn av et synkende rentenivå gjennom noen år. NBBL presenterer beregninger som viser at etableringskostnadene ved kjøp av en gjennomsnittlig treroms blokkleilighet er ca. 30 prosent lavere i 1993 enn i 1990.

Leder av NBBLs Samfunnskontor og ny redaktør av BO, Tore Johannesen, gleder seg over de økende boligprisene, og slår fast at det trolig er første gang i BOs 30-årige historie at bladet ser positivt på økende priser. Men samtidig spør han: Hvor mye skal prisene opp før vi igjen må skrive ledere i BO som uttrykker bekymring over økte priser?

Lavere rente og økende boligpriser gir foreløpig en helt marginal økning i nybyggingen av boliger. 4 prosent økning på landsbasis, mens boligbyggingen i regi av boligbyggelagene derimot fortsetter nedover. Kun 900 boliger blir igangsatt i løpet av året, noe som representerer et rekordlavt nivå. Medlemstallet i lagene går også videre ned, og reduseres med nye 30 000 – til 609 000. Nedgangskonjunktoren i boligmarkedet har nå gjennom mange år rammet medlemsutviklingen negativt.

I stortingsvalget dette året får Arbeiderpartiet 36,9 prosent av stemmene – et nivå som Thorbjørn Jagland stiller som ultimatum for å danne regjering 4 år senere. Valget i 1993 er først og fremst et kanonvalg for Senterpartiet, som blir det nest største partiet på Stortinget. Mindretallsregjeringen til Gro Harlem Brundtland blir sittende.

## 1994 Husbanken – en bank ved veis ende?

NBBLs garantiordning mot husleietap rulles for alvor ut, og i løpet av året har omkring 1 800 borettslag med i alt 84 000 boliger kommet med i ordningen. Omtrent like mange boliger er omfattet av tilsvarende separate ordninger gjennom enkelte boligbyggelag. Dette innebærer at  $\frac{3}{4}$  av boligsamvirkets boliger nå er sikret mot husleietap.

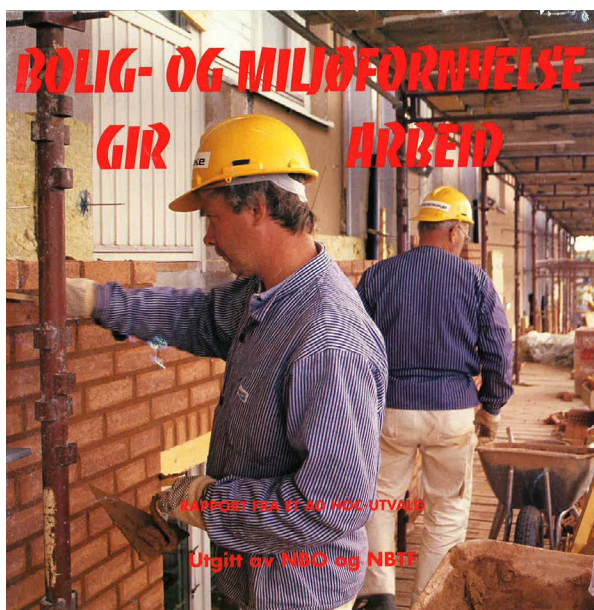
Fulltegningsforsikringen mot tap ved nye usolgte boliger går inn i sitt første reelle driftsår, og forsikrer 141 boliger i tre ulike prosjekter.

I tillegg arbeider NBBL med felles skadeforsikringsløsninger gjennom selskapet Boligsamvirket forsikring A/S og felles dataløsninger gjennom Boligsamvirket Data A/S. Den høye aktiviteten rundt økonomiske fellesforetak, samt inntekter fra kurs- og konferansevirksomhet, innebærer at kun  $\frac{1}{4}$  av NBBLs inntekter kommer fra kontingenten fra boligbyggelagene.

Selv om det er en positiv utvikling i boligmarkedet så vel som i boligbyggelagenes økonomi og virksomhet, fortsetter netto medlemstall i lagene å gå nedover. Ved utgangen av året når medlemstallene et nytt bunnivå – 568 000, noe som er 40 000 færre enn året før. Siden toppen i 1988 har nå medlemstallet gått ned med 170 000 totalt. Noe av denne nedgangen skyldes riktignok rydding i medlemslister i mange lag, hvor de som ikke betaler strykes raskere enn før, men det aller meste må tilbakeføres til nedgangskonjunkturen i boligmarkedet som har redusert interessen for medlemskap i et boligbyggelag.

For å få opp interessen og kunnskapen om omsorgsboliger arrangerer NBBL en konferanse som trekker over 300 deltakere. Det er stor interesse blant boligbyggelag for etablering av denne typen boliger, som oftest i nært samarbeid med kommunene.

NBBL har gjennom lang tid vært engasjert i enkelte internasjonale organisasjoner og for tiden har NBBL lederskapet v/Per Eggum Mauseth og sekretariatsfunksjonen for NBO (1990–98). Relatert til den boligøkonomiske krisa på begynnelsen av 1990-tallet, har NBO hatt et samarbeid med Nordiska Bygnads- og Träarbetarfederationen (NBTF). Nå gis det ut en felles rapport: «Bolig- og miljøfornyelse gir arbeid, som bør fortelle de nordiske regjeringer at det å fornye boligmassen også er viktig for sysselsettingen» som det heter i forordet.



NBBL har også vært engasjert i boligrelaterte bistandsprosjekter gjennom samarbeidet med NORCOOP, en bistandsorganisasjon opprettet av Selskapet for Norges Vel med prosjekter i Lusaka (Bauleni, N'gombe og Chachanga) og i Zambia. Selskapet for Norges Vel har bl.a. samvirkeorganisasjoner innenfor fiske, landbruk, bank og bolig som medlemmer.

Det er fortsatt politisk strid og mye debatt om Husbankens rolle og funksjon. Dette går både på rentebetingelser og målgrupper for lån og tilskudd. Det kommer flere utspill fra regjeringen som ønsker å dreie Husbanken i en mer selektiv retning, og kommunalminister Gunnar Berge besøker NBBLs landsmøte der han begrunner en slik linje.



NBBLs boligpolitiske arbeid preges i stor grad av rentesituasjonen i Husbanken, som er temmelig kaotisk. NBBL er relativt fornøyd med rentevilkårene for nye lånekunder – med rentetrapp – men er langt mindre fornøyd på vegne av lånekunder med eldre lån. Rentebetingelsene i Husbanken er koblet til renta på statsobligasjoner, og denne ligger uvanlig høyt i 1993/94. Resultatet er at renta for eldre lån blir liggende over rentenivået i det private markedet. Husbanken er derfor gjenstand for en stor kundeflukt, både gjennom ekstraordinær avdragsinngang og innfrielse av titusenvis av lån. Husbanken sliter derfor med et omdømmeproblem og setter i gang en annonsekampanje over hele landet, der det reklameres for Husbankens ordninger.

Den kritiske situasjonen for Husbanken nærer samtidig opp flere kritiske røster som mener at institusjonen er en «bank ved veis ende». Borgerlig presse og banknæringen er i front blant kritikerne, men møter både bred politiske motstand og ikke minst motargumenter fra mange aktører og organisasjoner i boligsektoren. I denne situasjonen setter regjeringen ned et utvalg med tidligere statsråd Per Kleppe som leder, som skal gå gjennom statsbankenes rolle. Her er både politikere og banknæringen representert. Utvalget setter ned en referansegruppe der NBBL oppnevnes som medlem.

NBBL engasjerer seg i det som ses på som diskriminerende lånebetingelser for borettslagsboliger på det private kredittmarkedet. OBOS får utarbeidet rapporten «Lånevilkår for borettslagsboliger og eierleiligheter». Denne blir viktig i det som anses som et gjennombruddsår for å oppnå større grad av likebehandling for andelsboliger i kredittmarkedet. Særlig har mange forsikrings-selskap med utlånsvirksomhet operert med høyere rentesatser overfor borettslagsboliger enn selveierboliger.

På NBBLs landsmøte viser det seg at OBOS – for første gang i NBBLs historie – ikke ønsker noen plass i NBBLs styre. «Er OBOS med dette på vei ut av NBBL?» er derfor et spørsmål som kommer opp. Styreleder i OBOS Ørjan Steen avviser imidlertid dette, og påpeker at OBOS kun ønsker seg en midlertidig pause.

En av uttalelsene på NBBLs landsmøte: «Utleieboliger – et nødvendig botilbud» er uttrykk for et bredt ønske om også å kunne levere et slikt tilbud gjennom boligbyggelagene, som et supplement til borettslagsboliger. Når Stortinget vedtar å øke tilskuddssatsen til bygging av utleieboliger fra 75 000 til 120 000 kr pr. bolig, ser NBBL dette som en viktig boligpolitisk seier.

## OBOS på vei ut av NBBL? – Rungende NEI



Nye ansikter i NBBLs styre: Sara Milford, Stor-Bergen BBL og Rolf Magnussen, Moss BBL. (Foto: Dag Solberg)

**– Enkelte har spurt om dette er et signal om at OBOS vil ut av NBBL. Svaret er et stort, rungende og voldsomt Nei!**

**S**lik feide OBOS styreleder Ørjan Steen tilside alle spekulasjoner om motivene for at boligsektorens storebror ikke ønsket å ha noen plass i NBBLs styre i den kommende styreperioden.

OBOS har siden NBBL ble dannet i 1946 vært representert med «tunge» folk i NBBLs ledelse, sist med Martin Mæland som har sittet i flere perioder.

Ørjan Steen viste til dette, og forklarte at beslutningen om å ikke å stille til valg i år, ikke

måtte oppfattes som annet enn et ønske om en midlertidig pause, og at OBOS vil være på plass igjen om et år eller to.

– Dette må definitivt ikke oppfattes som noe signal om utmelding eller ansvarsfraskrivelse, sa Steen, før landsmøtet gikk til valg og enstemmig fulgte valgkomiteens innstilling. Rolf Magnussen, Moss og Sara Milford, Stor-Bergen bbl, ble valgt inn som nye faste medlemmer av styret, som fortsatt ledes av Ole Salomonsen fra Bodø.

Med seg i arbeidsutvalget får han nestleder Sissel Rønbeck, Oslo, Arne Hegg, Tønsberg og Sturla Indregard (ny) fra USBL i Oslo, samt de NBBL-ansattes representant Elise Mikkelsen.

«Godt miljø lønner seg» er årets slagord for NBBLs landsmøte, noe som illustrerer den betydelige vekt organisasjonen legger på dette arbeidet. Et eget Miljøutvalg er etablert med representanter fra seks ulike boligbyggelag. Utvalget skal gi løpende innspill til et nokså omfattende arbeid i regi av NBBL, som også er basert på støtte fra så vel Miljøverndepartementet som Husbanken. Det tredje heftet i en serie av BOM-hefter kommer ut, og denne gangen handler det om energijøkonomisering og fornybare energikilder.

NBBL setter fokus på kommunenes avgifter overfor ulik type boligbebyggelse, og hevder at mange kommuner har en praksis som innebærer at konsentrert bebyggelse kommer urimelig ut. Byggesaksgebyrer, tilknytningsavgifter, vann- og renovasjonsgebyrer må utformes på en måte som reflekterer inn at det er langt billigere å yte kommunale tjenester til 50 blokkbeboere enn 50 eneboligeiere. Foruten en offensiv mot urettferdige avgifter ønsker NBBL gjennomslag for at konsentrert utbygging skal lønne seg.

Byfornyelsen har vært hardt rammet av både kostnadsoverskridelser og nedgangskonjunkturen i boligmarkedet. Aktiviteten i byfornyelsen har mer eller mindre gått i stå, og mange fornyede borettslag sliter med gjeldsproblemer og kraftig verdifall. Etter påtrykk fra bl.a. NBBL vedtar Stortinget en egen gjeldslettepakke for borettslag som har vært omfattet av byfornyelsen.

De statlige omstillingsmidlene til boligsamvirket ble i hovedsak fordelt året før, men virksomheten i NBBL preges i aller høyeste grad av de mer enn 30 kartleggingene av de ulike omstillings- og utviklingsprosjektene som er i gang. NBBL har selv gjennomført en kartlegging av hva slags boservicetjenester som tilbys i boligbyggelagene. Det gis ut en eksempelsamling som gir et bilde av bredden i denne typen tjenester. Noen av de statlige midlene har dessuten gått inn i et forsøks- og utviklingsfond med henblikk på å drive fornyelsesarbeidet innen boligsamvirket lenger ut i tid.

Fem boligbyggelag på Romerike (Lørenskog, Rælingen, Fet, Skedsmo og Sørum) med to administrative fellesskap, ønsker å komme over i en situasjon med bare ett. NBBL er med og forbereder en organisasjonsmessig behandling av dette spørsmålet. Planen oppnår ikke det nødvendige flertall på de ulike generalforsamlingene, men forsøket kan ses som et tidlig tegn på de mange strukturendringene som kommer noen å seinere.

10 000 bosniske flyktninger skal bosettes i Norge. I Folloregionen sør for Oslo, går fem boligbyggelag og syv kommuner sammen om stiftelsen av et boligselskap (FOBAS) som tar mål av seg å etablere en rekke boligtilbud til denne gruppen av flyktninger. Også andre boligbyggelag rundt omkring i landet er involvert i arbeidet med å huse alle disse flyktningene.

Norge stemmer nei til EU i november, men i motsetning til Bratteli i 1972 har Brundtland sagt tydelig fra på forhånd at regjeringen akter å bli sittende uansett utfall. Dessuten: EØS-avtalen var allerede på plass fra 1. januar og denne sikrer et nært økonomisk samkvem med EU-landene. Indirekte får særlig avtalens statsstøtte- og konkurranseregler vesentlig innflytelse på den kommunale boligpolitikken. Det meste må legges ut på anbud og tomter må selges til markedspris. Over tid kommer dette til å endre det svært nære samarbeidet mellom kommunene og boligbyggelagene som har preget hele perioden etter krigen.

## 1995 Husbankstrid og utvikling av Bomagasinet

NBBL gjennomfører en stor undersøkelse knyttet til private bankers lånevilkår til kjøp av borettslagsboliger. Det er fortsatt noen få kredittgivere som ikke yter lån til borettslag, og det er en god del banker som tar høyere rente enn hva de tilbyr kjøpere av selveierboliger. Den største forskjellen bankene imellom er allikevel knyttet til låneutmåling – hvor stort lån en kan få ved kjøp av borettslagsbolig. Undersøkelsen blir brukt til å presse fram større grad av likestilling.

NBBL-direktør Mauseth er leder i Samvirkeutvalget, og dette året markeres 150-årsjubileet for oppstart av den kooperative bevegelsen: Rochdale-vevernes oppstart av dagligvarebutikk i Manchester i 1844. Både statsminister Gro Harlem Brundtland og finansminister Sigbjørn Johnsen holder sine hilsningstaler under markeringen på Grand i Oslo, og statsministeren mener å kunne se en «renessanse for samvirketanken».



*I 1995 fylte samvirkebevegelsen 150 år. På jubileumsfeiringen fikk daværende statsminister Gro Harlem Brundtland (Ap) en honningkrukke av NBBLs adm. direktør Per Eggum Mauseth, som ledet Samvirkeutvalget i jubileumsåret. Feiringen ble en klar markering av den store bredden i den norske samvirkebevegelsen. Fra BO 1/95.*

Statsbankutvalget legger fram sin innstilling der hele utvalget går inn for å fase ut den generelle rentestøtten. Men på et annet viktig spørsmål – om Husbanken fortsatt skal yte generell finansiering til nybygging og utbedring – deler utvalget seg i to. Flertallet ønsker å avvikle Husbanken som en bred boligbank, mens mindretallet (inkl. utvalgsleder Per Kleppe) ønsker å bevare den. Regjeringen utarbeider stortingsmeldingen «Om Husbankens rentevilkår og subsidieprofil» som i hovedsak er i tråd med mindretallets syn i Statsbankutvalget. I Stortingets behandling av saken går alle partier med unntak av Høyre inn for at Husbanken skal opprettholdes som generell boligbank. Det er også enighet om at Husbanken skal tilby lånerenter som ligger under markedets, samt at Husbanken må kunne brukes som et instrument i konjunkturpolitikken.

Omleggingen av Husbanken vil dessuten innebære at den politiske rentefastsettelsen blir erstattet med en rente som automatisk skal følge statsobligasjonsrenta, med et påslag på 0,5 prosent.

NBBL protesterer ikke sterkt mot denne omleggingen, men argumenterer heftig for at felleslån i borettslag bør ha et lavere rentepåslag enn lån til enkeltkunder. Argumentene går både på lavere administrative utgifter og lavere risiko for lån til borettslag enn til individuelle kunder. Dette skal bli en kampsak for NBBL gjennom en årrekke, men uten at det lykkes å få gjennomslag.

NBBL er i hovedsak fornøyd med Stortinget og regjeringens nye planer for Husbanken, men er ikke fornøyd med tempoet i innfasingen av nye rentevilkår for de som allerede har lån i banken, først tenkt fra 1997. Ja, misnøyen er så stor at det blir gjennomført en underskrifts- og brevkampanje blant borettslagsbeboere overfor Stortinget for å få framskyndet en rentenedsettelse. I oktober rykkes det inn annonser i hovedstadsavisene betalt av OBOS, mens NBBL er med å sponse annonser i lokalaviser. Det sendes inn anslagvis 50 000 protester til Stortinget. Aksjonen gir delvis de ønskede resultater med nedsettelse av rentenivået et halvt år tidligere enn tidligere signalisert, og NBBL unnlater ikke å gjøre et stort poeng ut av hvor mye dette sparer låntakerne for i renteutgifter.

Bankforeningen er ikke fornøyd med verken Statsbankutvalget eller det politiske flertallets planer for Husbanken. De ønsker en nedleggelse av lånevirkksomheten og overgang til en institusjon som skal fordele statlige boligtilskudd. Foreningen framholder at Husbanks utlånsvirkosomhet er i strid både med konkurranselovgivningen og EØS-avtalen og ber Konkurransetilsynet se nærmere på saken. På slutten av året klager Bankforeningen Husbanken inn for EFTA sitt organ for overvåking, ESA, med påstand om at vilkårene for Husbanks utlån til nye boliger er i strid med EØS-avtalens regler om konkurranse i kredittmarkedet. Også deler av pressen er kritiske til Husbanks virksomhet, og Aftenposten har en serie med artikler der det argumenteres med at Husbanken har utspilt sin rolle. I en situasjon med god boligdekning og et godt privat kredittmarked ser ikke avisen behovet for en egen statlig boligbank.

Bankforeningens klage til ESA blir avvist i 1997, men anket av foreningen. Selv om Bankforeningens klage ikke fører fram, kan den ha fungert som en advarsel til Husbanks ledelse om at det er risikabelt å utfordre de private bankenes interesser på boliglånsmarkedet. Hele situasjonen på midten av 90-tallet er trolig svært vanskelig for Husbanks ledelse. Se også 1998 når NBBLs leder tar et oppgjør med Bankforeningen om samme sak.

Etter opprettelsen av Boligsamvirkets fond mot husleietap har NBBL arbeidet for å sikre fondet skattefritak. I skattelovsproposisjonen til statsbudsjettet får NBBL støtte for dette, og et enstemmig Storting følger opp og vedtar en nødvendig lovendring. Samtidig har tilslutningen til ordningen vært meget god, og omfatter ved utgangen av året 100 000 boliger. Sammen med andre tilsvarende lokale ordninger er nå ca. 80 prosent av boligsamvirkets 225 000 borettslagsboliger sikret mot å måtte «betale for naboens gjeld».

NBBL engasjerer informasjonsrådgiver Petter Eide til å drive fram et prosjekt knyttet til felles profil- og informasjonsarbeid i boligsamvirket. Merkevaretenkning, konsentrasjon om hovedbudskap og felles design inngår som elementer i dette arbeidet. Formålet er ikke minst å øke folks kjennskap til Boligsamvirket – med stor B. Som ledd i dette arbeidet blir det gjennomført omfattende spørreundersøkelser om folks kjennskap og holdninger til sentrale begreper som boligsamvirket, boligkooperasjonen, boligbyggelag og borettslag.

En arbeidsgruppe ledet av Husbanken, og med deltakelse bl.a. fra NBBL, legger fram sin innstilling om bolig- og miljøfornyelse (BOM). Mandatet har vært å gå gjennom dagens virkemidler og foreslå nye som kan heve kvaliteten i BOM-arbeidet. Utvalget foreslår utvidelse av økonomiske tilskudd til BOM-formål, samt økt satsing på målrettet informasjon. I forlengelse av arbeidsgruppens innstilling blir det utarbeidet seks temabaserte veiledningshefter for ulike BOM-tiltak.

I regjeringens budsjett for 1996 opprettes det også en ny tilskuddspost på ca. 100 mill. kroner som langt på vei er å anse som en pott med BOM-tilskudd. NBBL er svært fornøyd med den forserte innsatsen på BOM-området. NBBL er også tilfreds med at regjeringens Storbymelding trekker fram BOM-tiltak og områdeutvikling som viktig, men er ikke er like fornøyd med svært vage formuleringer om mulige tiltak for å få til økt aktivitet.

NBBL gir ut permen «Borettslag med oversikt og system» som er ment å være til hjelp for styrene i borettslag til å utføre sine oppgaver, særlig knyttet til den økonomiske driften av laget. Bak permen står en prosjektgruppe med representanter fra en rekke boligbyggelag.

Boligprisene har nå vært klart økende gjennom en treårsperiode og boligbyggingen er på forsiktig vei opp. Byggingen i regi av boligbyggelagene peker også oppover: Det settes i gang bygging av 1 466 boliger, som ikke er all verden, men allikevel hele 64 prosent mer enn i 1993. Betydelig optimisme i boligmarkedet slår foreløpig ikke ut i økende interesse for medlemskap i boligbyggelagene, som i løpet av året synker med nye 10 000 personer til et bunnivå på 558 000 medlemmer. På dette nivået blir det liggende fram til 1998, da det begynner å gå oppover igjen.

Det er stor interesse for å få i gang et mer omfattende og organisert samarbeid omkring utgivelse av medlemsblader i boligbyggelagene. Det eksisterer allerede et samarbeid mellom ca. ti lag som gir ut Bomagasinet, utviklet og organisert gjennom TIBE A/S i Molde. Med basis i dette bladkonseptet, bestående av en fellesdel supplert med lokale sider, etablerer NBBL i samarbeid med TIBE Boligsamvirkets Media A/S, der NBBL eier 67 prosent av aksjene. Formålet er å utvide Bomagasinsamarbeidet til flere lag der NBBL også går inn og tar ansvar for deler av «felleslegget». I løpet av året vokser dette bladsamarbeidet til 31 lag og opplaget nærmer seg raskt 200 000.

Gjennom flere år har situasjonen rundt boligtakster vært preget av tilfeldigheter der boliger med omtrent samme markedsverdi har blitt taksert og beskattet helt ulikt. Mange boligeiere klager over det de oppfatter som feilaktige takster, og det gjelder også borettslag. I mange kommuner er boligbyggelag inne og hjelper borettslag å klage til lokale ligningsmyndigheter på det som oppfattes som for høye takster. Fra regjeringens side varsles det en gjennomgang av systemet og omlegging av boligskattesystemet- noe NBBL har argumentert for gjennom lang tid.

Med slagordet «Samvirke på nye områder» har boligsamvirket i mange år arbeidet på områder som andelsbarnehager og nye boformer for eldre og funksjonshemmede. Nå vokser det fram en engasjert debatt om hvor tungt boligbyggelagene skal gå inn i leveranse av boligrelatert tjenester. Det potensielle omfanget er stort: trappevask, varelevering, klesvask, catering, håndverkstjenester, flytting, m.m. Flere boligbyggelag stifter egne Boservice-selskaper med varierende tilbud til sine medlemmer. Også rene omsorgstjenester står på agendaen, særlig rettet mot eldre. NBBL engasjerer seg både i utrednings- og informasjonsvirksomhet rundt temaet, men det er ulike synspunkter på hvor riktig det er av boligbyggelagene å prioritere leveranse og utvikling av denne typen tjenester. Særlig gjelder dette området for omsorgstjenester, som tradisjonelt har vært kommunenes domene.



1995 er over.  
1996 betyr jubileum.

# BOLIGER FOR FOLK FLEST

*Norsk boligbygging og boligarkitektur 1946 -1996.*

*En utstilling i anledning Husbankens og*

*Norske Boligbyggelags Landsforbunds 50-årsjubileet.*

RIKSUTSTILLINGER • NORSK ARKITEKTURMUSEUM

*Utstillingen «Boliger for folk flest» er bare en av en rekke aktiviteter som markerer jubileumsåret.  
21 steder rundt om i landet vil få besøk av utstillingen.*

A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund • Boks 6517 Rodeløkka • 0501 OSLO • Tlf.: 22 35 75 20 • Fax: 22 35 77 37

*Dette var baksiden av NBBLs årshette for 1995 – en smakebit av hva man kan vente seg i jubileumsåret 1996.*

## 1996 NBBL fyller 50 år og OBOS varsler utmelding

I forkant av jubileumslandsmøtet går NBBLs styreleder – leder av Bodø BBL Ole Salomonsen – ut og inviterer til en intern debatt rundt ulike måter å tilbakeføre økonomiske overskudd til medlemmene. Han understreker at Bodø BBLs opprettelse av et utbyttefond til å fremme trivsel og fellesskap i borettslagene, bare er én av mange måter å gjøre dette på. I tida som følger oppretter en rekke boligbyggelag ulike lokale fondsordninger, først og fremst med formål om å yte økonomisk støtte til forskjellige former for bomiljøtiltak.

Relatert til 50-årsmarkeringen oppretter NBBL et jubileumsfond for kunstnerisk utsmykking i borettslag. NBBL inviterer boligbyggelag og borettslag til å bidra med midler inn i fondet og opplever god respons. NBBL får brev og hilsen fra kulturminister Åse Kleveland, som roser NBBLs initiativ og ser det som en svært positiv måte å markere et 50-årsjubileum på.

Et tredagers jubileumslandsmøte for 250 personer arrangeres i Folkets Hus i Oslo under mottoet «Boligsamvirket bygger den nye tid». Både statsminister Gro Harlem Brundtland og finansminister Sigbjørn Johnsen holder innledninger ved åpningen. Statsministeren legger stor vekt på NBBLs rolle som vaktbikkje og at denne trengs. Hun berømmer også NBBL som en organisasjon som holder boligsaken varm og står fram for de boligsøkendes interesser. Finansministerens innlegg preges derimot sterkt av en stortingsmelding om boligtakster og boligskatt som er på trappene.



Bilder fra jubileumslandsmøtet, BO 4/96



Oslos ordfører Per Ditlev Simonsen inviterer landsmøtet til en mottakelse i rådhuset og overrekkes her NBBLs nye trebindsverk «Boligsamvirkets historie i Norge» som takk for invitasjonen. Hovedforfatter bak trebindsverket er historiker Erling Annaniassen.

Et viktig innslag på landsmøtet er en boligpolitisk debatt mellom flere av lederne i de politiske ungdomsorganisasjonene. Landsmøtet vedtar også en uttalelse der regjeringen bes om å gjøre det lettere for førstegangsetablerende å få lån og tilskudd gjennom Husbanken.

Husbanken fyller også 50 år og sammen med NBBL lages det en vandretstilling om «Boliger for folk flest». Utstillingen blir vist i en rekke norske byer, og viser i tekst og bilder hvordan boligbyggingen har utviklet seg fra krigen og frem til i dag. Det lages også en bok med samme tittel.

NBBLs leder Per Eggum Mausestet skriver Dagbladet-kronikken «Treller i et fritt kraftmarked», som publiseres i forbindelse med en energikonferanse i regi av NBBL. NBBL har gjennom mange år vært opptatt av hvordan et liberalisert kraftmarked fungerer, særlig for borettslavere som kunder. Tariffstruktur, byttegebyrer og muligheten for fellesmåling er av de sakene NBBL har satt på dagsorden, og NBBL er med på å få til endringer som gir beboerne noe lavere strømutgifter. Men mest er det å spare ved overgang til fellesmåling i borettslaget, der man etablerer egne systemer for individuell avregning for hver enkelt bolig. Betaling på strøm blir dermed en egen linje på husleiefakturaen fra boligbyggelaget. I en del borettslag får man til en slik fellesløsning, men denne muligheten blir det senere satt stopper for ved innføring av AMS-måling 20 år senere.

«Kabel-fornuft eller parabol-anarki» er tittelen på et BO-oppslag som er kritisk til utbredelsen av parabolantennener i borettslag. Det hele dreier seg dels om ulike kostnader relatert til det å motta TV-signaler gjennom kabler versus parabol, og dels om estetiske utfordringer knyttet til en voksende jungel av parabolantennener. I borettslagene er det fullt av kabelanlegg der det både er strid om rettigheter og priser for å motta TV-signaler. NBBL engasjerer seg telepolitisk og er kritisk til at kulturmyndighetene ikke rydder opp i en sektor full av motstridende interesser. Men NBBL opplever samtidig å få gjennomslag for enkelte reformer som styrker forbrukernes rettigheter.

Rentenivået er for nedadgående og boligprisene stiger sterkt gjennom året. Gjennomsnittlig totalpris for borettslagsboliger stiger med nærmere 17 prosent og antall omsetninger er tilbake på nivået fra før nedgangskonjunkturen. Størrelsen på innskuddet passerer i snitt 400 000 kroner, opp fra godt under 300 000 kroner i bunnperioden 1991-93.

Ulike endringer i Husbankens lånesystem er nærmest å betrakte som en kontinuerlig prosess, men nå får vi en viktig prinsipiell overgang fra politisk fastsatte rentebetingelser til et rentenivå som svinger i takt med renta på statsobligasjoner. Lånekundene kan nå også velge mellom fast og flytende rente, der utlånsrenta i Husbanken gis et påslag på 0,5 prosent, relatert til statsobligasjonsrenta. NBBL har vært pådriver for at det innføres både flytende og fast rente.

Rentemarginen – eller påslaget på 0,5 prosent på Husbankens lån – har NBBL to kritiske innvendinger til: For det første at marginen generelt er for høy i forhold til hva det koster å drive Husbanken, og for det andre at lån til borettslag som er underlagt sikring gjennom fond mot husleietap bør ha lavere rentemargin. NBBL oppnår stor forståelse for synspunktene i Stortingets kommunalkomité, men ikke tilstrekkelig flertall for å få saken gjennom i budsjettbehandlingen i plenum. Innsatsen for å få innført en lavere rentemargin for borettslag blir etter dette en årelang kamp for NBBL som ikke fører fram.

Det nye systemet for rentefastsettelse i Husbanken er nokså innfløkt, og setter styrene i borettslag med lån i banken overfor en utfordring – særlig når det gjelder valget mellom flytende og fast



rente. For å komme denne utfordringen i møte, arrangerer NBBL tre regional konferanser, der styremedlemmer i borettslag er den viktigste målgruppa. Også bladet BO benyttes til å gi grundig informasjon om Husbankens nye låne- og rentesystem.

NBBL er heller ikke fornøyd med at søknadsinngangen etter lån i Husbanken går ned med 30 prosent sammenlignet med året før. NBBL mener at lav låneutmåling er hovedårsaken til nedgangen. Men lav etterspørsel pga. lite bygging, både generelt og i regi av boligbyggelag (ca. 1 400 boliger), er også en del av forklaringen her. Det kuttes for øvrig også i tilskuddsrammen til utleieboliger, så NBBL har lite å glede seg over når det gjelder utviklingen i Husbanken dette året. Bak det hele ligger også en uttalt målsetting fra regjeringens side, om at Husbankens andel av nybyggingen bør være klart lavere enn hva den har vært under og etter krisetilstanden tidligere på 1990-tallet. M.a.o. forelå det klare ønsker om å la private banker få en større rolle i finansieringen av nye boliger. Slike ønsker møter imidlertid liten forståelse i NBBL og store deler av venstresiden i norsk politikk.

Ordringen med Fulltegningsforsikring er under oppbygging og vekst, og forsikrer i løpet av året 414 boliger. Dette utgjør nærmere 30 prosent av alle boliger som blir satt i gang i regi av boligbyggelag dette året.

Husleiefondet får inn en ny kundegruppe: Frittstående borettslag fra byfornyelsen i Oslo. Oslo kommune skyter inn tre millioner i en egen avdeling i fondet, der disse boligene holdes atskilt fra resten.

Bygging av omsorgsboliger utgjør nå nesten halvparten av all boligbygging innenfor boligsamvirket. Tre år har gått siden finansieringsopplegget for denne typen boliger kom på plass, og boligbyggelagene har stått for bygging av ca. 1 000 av 5 700 totalt i hele landet. Tønsberg Boligbyggelag har utviklet et rimelig konsept for bygging av denne typen boliger som også mange andre boligbyggelag tar i bruk. NBBL gir ut et temahefte om omsorgsboliger som blir møtt med stor interesse både i boligbyggelag og kommuner.

Mange boligbyggelag har stort fokus på boservice og omsorgsrelaterte tjenester – ikke bare til omsorgsboliger, men til boliger som boligbyggelagene forvalter mer generelt. Per Eggum Mausest påpeker at en utvidet boservice levert deg av organisasjoner du selv er medlem av, kan være en god måte å møte framtidens behov hos beboerne. Han utelukker ikke at boligbyggelagene kan komme til å overta en rekke tjenester som i dag leveres av det offentlige, ikke minst i eldreomsorgen. Langs de samme linjer uttaler leder av TOBB, Thor Holm, at det offentlige av økonomiske grunner ikke vil være i stand til å levere tilstrekkelig med tjenester, og da vil tjenesteproduksjon gjennom samvirkemodeller være en god måte å møte et økende tjenestebehov på. I en spørreundersøkelse NBBL får gjennomført, mener 51 prosent av de spurte at boligbyggelag og borettslag bør tilby hjemmetjenester til sine beboere. Boligsamvirkets «privatiseringsutspill» møter til dels sterk kritikk fra deler av fagbevegelsen.

En ukes tid etter jubileumslandsmøtet varsler OBOS utmeldelse av NBBL med virkning fra 1. januar 1997. Varselet begrunnes særlig i misnøye med manglende gehør for forslag fremmet på landsmøtet, som handler om å klargjøre NBBLs framtidige funksjon og prioritering av oppgaver. Den varslede utmeldelsen tas opp i OBOS sitt representantskap som støtter varselet, men presiserer samtidig at varselet kan trekkes tilbake hvis forhandlinger mellom NBBL og OBOS fører til enighet om nødvendige justeringer i NBBLs virksomhet.

I løpet av høsten avholdes det flere møter mellom fire representanter for henholdsvis OBOS og NBBL, som munner ut i et felles dokument som trekker opp mål og grunnlag for NBBLs framtidige

rolle. Dokumentet understreker at det er det interessepolitiske arbeidet som utgjør NBBLs basisvirksomhet, sammen med grunnleggende organisasjonsarbeid. Det er dette arbeidet som skal finansieres med kontingentmidler, mens tjenesteytende arbeid overfor boligbyggelagene må være selvfinansierende. NBBL må for øvrig ikke opptre slik at det kan virke konkurransevridende mellom lagene, eller føre til interessekonflikter med lagene. NBBL skal derfor ikke drive økonomisk virksomhet som konkurrerer med medlemslagene. NBBL vil derfor i framtiden skille klarere mellom sitt interessepolitiske arbeid på den ene siden og organisasjonsarbeid og tjenesteyting på den andre.

OBOS sitt representantskap og styre er tilfreds med fellesdokumentet som NBBL og OBOS kommer fram til, og dermed blir OBOS sitt utmeldingsvarsel trukket tilbake mot slutten av året.

I regi av den nordiske samarbeidsorganisasjonen NBO gis det ut en debattbok med tittelen *... og den som kommer aller sist*. Bokas redaktør og viktigste bidragsyter er journalist Ivar Sekne, som bl.a. har bakgrunn i OBOS-bladet. Boka peker på problematiske og bekymringsfulle utviklingstrekk knyttet til segregering – ikke minst relatert til et økende innslag av beboere med innvandrerbakgrunn i typiske blokkområder. Forfatteren Tove Nilsen skriver også en novelle spesielt for denne boka. Tidligere leder av Arbeiderpartiet, Reiulf Steen, er med og holder foredrag om temaet segregasjon i forbindelse med lanseringa av boka på NBOs kongress i Finland.

For å styrke og lede NBBLs internasjonale bistandsarbeid ansettes arkitekt May Sommerfelt til å lede et eget internasjonalt kontor. NBBL er bl.a. i gang med et viktig arbeid i Sør-Afrika (se 1997).

I NBBLs årshfte for 1996 retter styrets leder Ole Salomonsen blikket framover til de neste 50 år, med disse ordene: «Jeg konstaterer med stor tilfredshet at selv om vekslende rammebetingelser har medført at markedsliberalisme og offentlig styring har hatt sine glansperioder, har samvirket alltid vært – og vil alltid være – det tredje alternativ.»

Ved utgangen av jubileumsåret er det 104 boligbyggelag som er medlem av NBBL og disse har totalt 559 000 medlemmer. NBBLs landsmøte vedtar at det fra 1997 bare skal arrangeres landsmøte annethvert år.

Etter tilnærmet ti år sammenhengende som regjeringssjef, trekker Gro Harlem Brundtland seg nokså overraskende i oktober. Thorbjørn Jagland overtar som statsminister, og i den nye regjeringserklæringen lanseres visjonene for «Det Norske Hus».



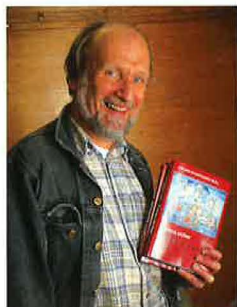
*NBBL holdt 22 kurs og konferanser med nærmere 1.100 deltakere i 1996. Her er kulturminister Turid Birkeland i samtale med adm.dir. Per Eggum Mausest. Birkeland var innleder under NBBLs boligkonferanse med tema «Nettene i Norske Hus», som rettet søkelyset mot de brukereide kabelnettene i borettslag og eiertes rettigheter. Fra NBBLs årshfte 1996.*



# Jubileumsåret 1996 ga oss boligsamvirkets historie i bokform

Bokverket om boligsamvirkets historie i Norge ble fullført til NBBLs 50-års jubileum i juni 1996. Verket er skrevet av historiker, cand. philol. Erling Annaniassen på oppdrag fra NBBL, og er delt inn i 3 bind.

Første bind, som har tittelen «Hvor nr. 13 ikke er...», kom i 1991 og omfatter «forhistorien», dvs. perioden fra de første spede eksempler på boligsosiale og boligkooperative tiltak i 1850-årene og fram til 1945. Bind 2, «Nå bygger vi den nye tid», kom i mars 1996 og behandler den store vekstperioden for boligsamvirket etter krigen, med stiftelsen av en rekke boligbyggelag i de første etterkrigsår og av NBBL i 1946. Bindet dekker perioden fram til 1972. Bind 3, «Tidene skifter», utkom like før 50-årsjubileet og dekker perioden fra



1973 og fram til 90-årene, en periode preget av store endringer på boligmarkedet og store omstillinger for boligsamvirket.

Bokverket omfatter i alt vel 800 sider, og har fått meget god omtale både av faghistorikere og innen boligsamvirkets egne rekker. Et sterkt bevis på kvaliteten er at forfatteren i mars 1997 disputerte til den filosofiske doktorgrad på historieverket.

50 ÅR

Bolig  
og miljø



NBBL

A/L Norske Boligbyggelags

Landsforbund

Besøksadresse:

Trondheimsv. 84-86

Postadresse: Postboks 6517

Rodeløkka, 0501 OSLO

Telefon: 22 35 75 20

Telefaks: 22 35 77 37

Epost-adresse: nbbl@nbbl.no

Internett-adresse:

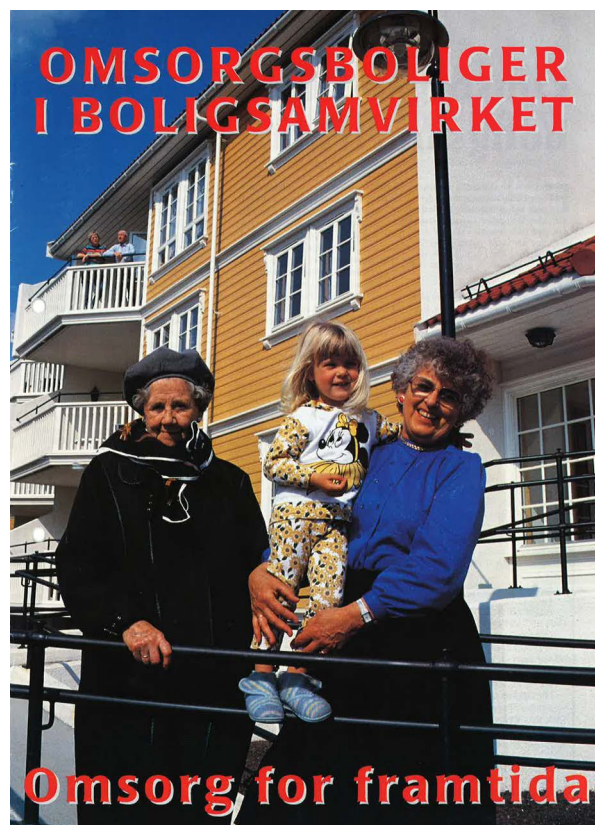
<http://www.boligsamvirket.no>

Erling Annaniassen skrev tre bøker om boligsamvirkets historie. Her er et oppslag om det fra NBBLs årshfte 1996.

## 1997 NBBL er på ballen

Regjeringen setter ned Boretslovutvalget, med professor Kåre Lilleholt som leder. Utvalget skal komme med forslag til revisjon av eksisterende lover for boretslag og boligbyggelag. Boligsamvirket blir representert ved NBBL-direktør Per Eggum Mauseth og OBOS-direktør Martin Mæland. I forkant av etableringen av dette offentlige utvalget, har et internt lovutvalg i boligsamvirket utarbeidet en innstilling som er gjenstand for en bred organisasjonsmessig drøfting. Konklusjoner fra denne prosessen blir viktig også for Boretslovutvalgets arbeid.

Den nokså kraftige boligprisoppgangen som nå har pågått i 4-5 år fører til at ungdommens problemer på boligmarkedet får mye oppmerksomhet. NBBL går tidlig på året i møte med kommunalminister Kjell Opseth og foreslår økt satsing på «allmenntilgjengelige utleieboliger» og lavinnskuddsboliger i regi av bl.a. boligbyggelag. NBBL mener også at det bør settes av mer midler til etableringslån og -tilskudd.



På Stortinget presser også ulike representanter på for at regjeringen skal ta tak og komme med tiltak. Eva Lian (Sp) støtter NBBLs innspill og sier at dette krever mer forpliktende målsettinger fra statens side. Hun sier videre at Senterpartiet er «innstilt på å bruke offentlige midler i et vesentlig annet omfang enn i dag for å skaffe til veie et mer fleksibelt boligmarked enn vi har i dag, der ungdom og andre utsatte grupper faller utenfor». Også AUF-leder Anniken Huitfeldt er ute i samme ærend og krever at moderpartiet må bevilge mer penger til å avhjelpe situasjonen for unge på boligmarkedet.

Eldre står også på den boligpolitiske dagsorden. Stortinget vedtar en handlingsplan for eldre som skal strekke seg over en femårsperiode. Som ledd i et «eldreforlik» blir dessuten tilskuddssatsene for sykehjemsplasser økt fra 250 000 til 375 000 kroner, og satsene på omsorgsboliger hevet fra 125 000 til 175 000 kroner. Målet er å ruste opp standarden i pleie- og omsorg, herunder en opptrapping av byggingen av omsorgsboliger. NBBL er på ballen og gir ut publikasjonen «Omsorgsboliger i boligsamvirket», et hefte med erfaringer fra boligbyggelagens bygging og forvaltning av denne typen boliger. NBBL foreslår dessuten at det etableres et kompetansesenter for omsorgsboliger, som NBBL gjerne tar på seg ledelsen av. Utvikling av omsorgsboligprosjekter kommer til å bli en svært viktig aktivitet for boligbyggelagene i handlingsplanperioden.

Regjeringen legger fram en stortingsmelding «Om innvandring og det flerkulturelle Norge» der boligsamvirket blir utfordret til å bidra i integreringsarbeidet. Meldingen går også inn for at boretsloven må endres slik at kommunene får rettmessig adgang til å erverve boliger for utleie – det som blir til den såkalte «10 prosent-regelen» (se 1998). NBBL får også tildelt midler til prosjektet «Godt bomiljø for alle», som skal bidra til bedre integrering av innvandrere i bomiljøene.



*Statsminister Thorbjørn Jagland (Ap) besøkte NBBLs landsmøte i Trondheim i 1997. Her er han sammen med adm.dir. Per Eggum Mauseth (t.v.) og styreleder Ole Salomonsen. Fra BO 4/97.*

Etter tre år med «utenforskap» er OBOS tilbake i NBBLs styre med Martin Mæland som nestleder. Landsmøtet velger også en annen markant boligbyggelagsleder inn i styret: Thor Holm fra TOBB, som senere blir styreleder. Valgkomiteens nye lederkandidat og mangeårig styremedlem i NBBL, Reinert Seljeskog fra Gjøvik BBL, velges imidlertid ikke. Her fremmes det et benkeforslag på gjenvalg av fungerende styreleder, Ole Salomonsen fra Bodø, som får flest stemmer. Reinert Seljeskog – og mange landsmøtedeltakere med han – er svært misfornøyd med en valgprosess som de anser som uryddig og preget av «uheldig korridorpolitikk». I etterkant av denne valgprosessen trekker Seljeskog seg fra alle verv tilknyttet NBBL, og slutter etter få år i Gjøvik BBL for å bli rådmann i kommunen.

NBBLs landsmøte i juni i Trondheim får besøk av statsminister Thorbjørn Jagland som understreker boligkooperasjonens viktige rolle i det norske samfunnet. Han kommer også med en rekke signaler av positiv karakter for NBBL og boligsamvirket: Økt bygging av omsorgsboliger, konkret plan for bygging av flere utleieboliger og etablering av prøveprosjekter med lavinnskuddsboliger i regi av boligbyggelag.

Men ikke lenge etter NBBLs landsmøte fremsetter Jagland kanskje norgeshistoriens mest kjente politiske ultimatum; nemlig at han ikke vil danne regjering hvis ikke Arbeiderpartiet får minst 36,9 prosent av stemmene (tilsvarende som i 1993). NBBL må derfor raskt forholde seg til en ny regjering og dennes boligpolitikk – Bondevik I-regjeringen. Hva det vil si angående boligpolitikk, vet man en del om gjennom den politiske plattformen til «sentrumsalternativet» (Sp, V og KrF), lansert ved inngangen til valgkampen. Her går partiene inn for å bedre boligspareordningen for ungdom (BSU) og økte stimulanser til bygging av studentboliger. Men viktigst for NBBL er det at den slår fast at partiene vil satse videre på Husbanken som en bred og allmenn boligbank. Dette står i kontrast til alle disse tre partienes ungdomsorganisasjoner som vil gjøre om Husbanken til en «førstehjemsbank».

NBBL arrangerer en konferanse under vignetten «Samvirke eller privatisering». Her peker TOBB-leder Thor Holm på en rekke tjenester i tilknytning til boligen der boligsamvirket kan gå inn og bli en sentral velferdsprodusent – også på områder som tradisjonelt har vært i regi av det offentlige. Stortingsrepresentant for Senterpartiet, Marit Arnstad, advarer imidlertid mot å la seg beruse av disse nye mulighetene, og uttaler: «Jo mer likt samvirket blir kommersiell virksomhet, jo mindre interessant blir det som aktør i debatten om tredje sektor. Det gjelder å fastholde sine særtrekk og ikke gå i fallgruven å bli en «kontraktør for det offentlige» på bekostning av medlemmenes interesser.»

Rentenivået ligger på 4-5 prosent og har sunket kraftig siden 1993, mens boligprisene har skutt i været i samme periode. Midt i året kommer den første rentehevingen på svært mange år, og boligprisene reagerer umiddelbart med å flate ut. Dette innleder en fase med et høyere og mer varierende rentenivå som også smitter over på boligprisutviklingen. På Stortinget reiser Senterpartiet spørsmål ved om ikke situasjonen viser at man bør vende tilbake til politisk styrt rentenivå i Husbanken. Forslaget får full støtte fra NBBL som håper de andre partiene slutter opp om Senterpartiets utspill. Men noen tilbakegang til politisk styrt rente blir det aldri noe av (se også 1998).

For første gang på mange år øker boligbyggingen i regi av boligbyggelagene markert; opp til 2 400 boliger, som også innebærer at boligbyggelagenes andel av total boligbygging går opp fra 7 prosent til 11 prosent. Det er altså først nå at vi kan si at etterdønningene av boligmarkedskrisa på begynnelsen av 90-tallet slipper taket i boligsamvirkets byggeaktivitet. Samtidig rapporteres det om at fortsatt stor prisforskjell mellom nytt og brukt virker hemmende på nyboligaktiviteten.

Det har gått fire år siden NBBL gikk inn i bladsamarbeidet gjennom «Bomagasinet». Majoriteten av boligbyggelag med egne medlemsblader er nå med i dette samarbeidet, der noe av stoffet er felles for alle, mens noe er utarbeidet spesielt av og for det lokale boligbyggelaget. Av de 52 boligbyggelagene som gir ut et medlemsblad, er hele 39 av disse med i Bomagasinet. Opplaget ligger på godt over 200 000.

Gjennom NBBLs heleide datterselskap NBBL Økonomiforvaltning (åtte ansatte) arbeides det med ulike forsikringsordninger og medlemsfordeler. En nyhet i løpet av året er en avtale med Postbanken som gir medlemmer i alle boligbyggelag omkring 0,5 prosent lavere rente enn ordinær boliglånsrente. Fra boligbyggelagshold fremkommer noe ulike vurderinger rundt hvor god avtalen med Postbanken er, og for mange fungerer den først og fremst som en brekkstang til å fremforhandle bedre avtaler med lokale banker.

Gjennom NBBL etableres det en rabattavtale med Telenor som både gir billigere telefon og nettverkstilkobling. Telemarkedet er liberalisert og NBBL er opptatt av at boligsamvirket med alle sine medlemmer må utøve aktiv forbrukermakt.

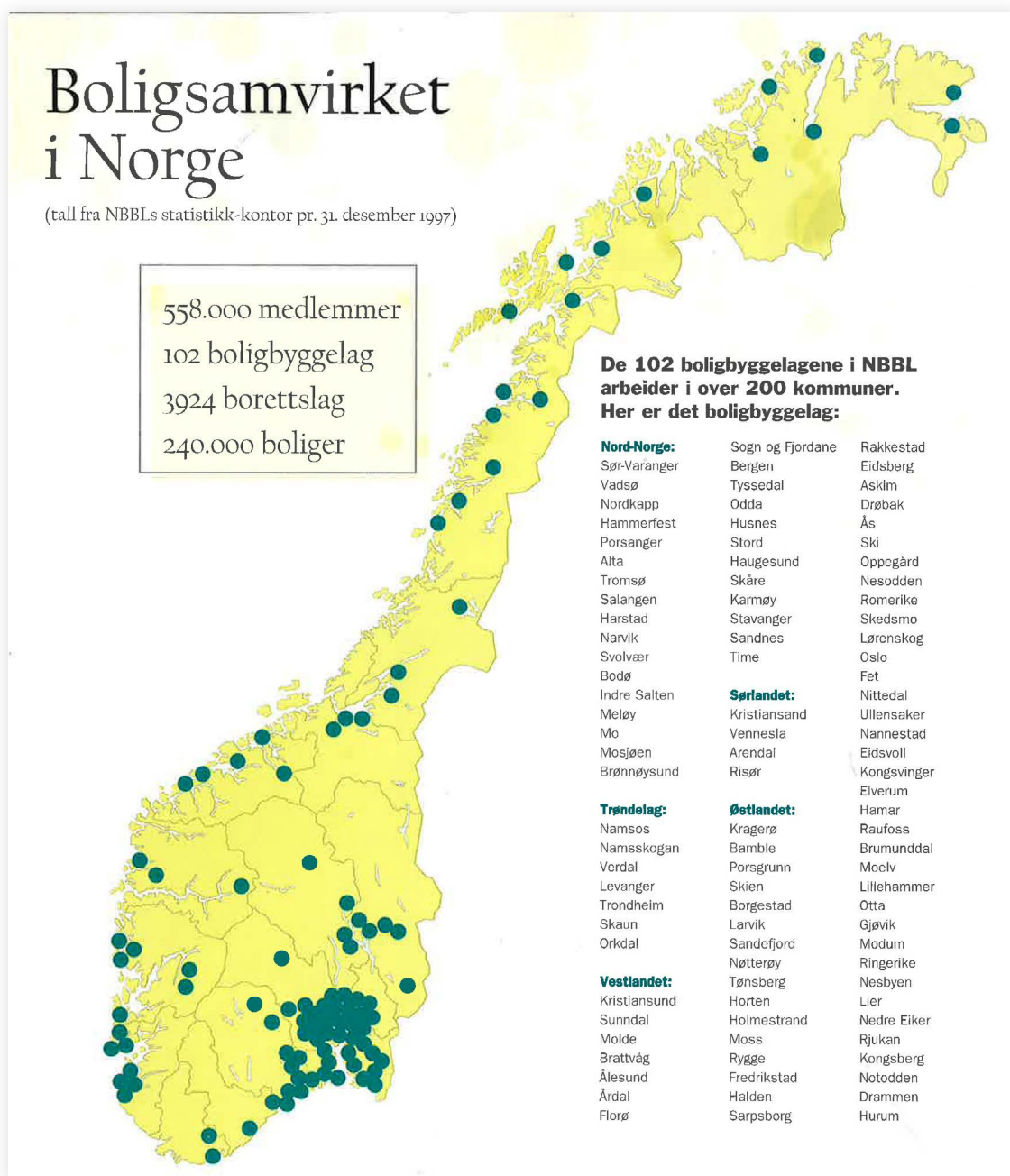
Det gjennomføres en større revisjon av eierseksjonsloven basert på et lovforslag året før. Hovedformålet med endringen er å legge forholdene bedre til rette for drift og administrasjon av eierseksjonssameier. I kontrast til 70- og 80-tallets ideologiske strid om ønskeligheten av sameieboliger (da NBBL var imot å åpne opp for denne eieformen), preges nå revisjonsprosessen av politisk konsensus om hovedlinjene i lovgivningen. Den nye loven om eierseksjoner blir mer lik borettslovene på mange punkter og NBBL er i all hovedsak fornøyd med revisjonen. Ny lov trer i kraft året etter.

Moms på tjenester dukker opp som en aktuell og mulig skattereform. NBBL er raskt ute og markerer motstand mot at «folks boutgifter skal rammes av merverdiavgift». I dette ligger det en kamp mot at boligforvaltningstjenester skal underlegges moms. I særlig grad er man opptatt av at det foreligger en spesiell relasjon mellom boligbyggelaget og tilknyttede borettslag (mor/datter), og at det ikke kan ilegges moms ved salg av tjenester mellom disse. Dette blir et interessepolitisk tema for NBBL over mange år, der man helt fram til 2015 greier å bevare momsuntak for boligbyggelagenes forvaltningstjenester til tilknyttede borettslag, men ikke til frittstående lag og sameier. I 2015 faller momsuntaket for de tilknyttede lagene også bort.

Kan norsk boligsamvirke være en egnet modell i et nytt Sør-Afrika? Dette er et spørsmål som har vært tematisert fra tid til annen, men når Nelson Mandelas regjering i Sør-Afrika ber Norge om

bistand på boligsektoren i 1995, blir dette virkelig et aktuelt spørsmål. NBBL starter opp kartlegging av boligforhold og aktuelle samarbeidspartnere, og utarbeider et forprosjekt i løpet av 1995/1996. Den lokale samarbeidende organisasjonen, Cope Housing Association, skal tilføres kompetanse for oppbygging av et boligbyggelag og etablering av flere borettslag i Johannesburg. NBBL lykkes med å få til en avtale med Norad, som forpliktet seg til å fullfinansiere prosjektet over fire år (blir senere forlenget i nye fire år) og samarbeidet med Cope kommer nå formelt i gang. Blir prosjektet vellykket er målet å kunne spre modellen til større deler av Sør-Afrika. Arkitekt og tidligere direktør i SIBO/SIFBO Roar Wik engasjeres sammen med Siri Sandbu som rådgivere med permanent tilstedeværelse i Sør-Afrika (se 2000, 2002 og 2005).

NBBL er også involvert i bistandsprosjekter i Bosnia (1997–2000), Albania (sammen med Norsk Folkehjelp), Zambia og Mellom-Amerika (samarbeid med NORCOOP). Arbeidet er støttet både av Norad og Utenriksdepartementet.



En oversikt over boligbyggelagene fra NBBLs årshäfte for 1997.

## 1998 10 prosent-regelen

I tråd med hva Stortinget lovmessig har innført for sameier med eierseksjonsloven, fremmer regjeringen nå forslag om at det offentlige skal få en ubetinget rett til å erverve inntil 10 prosent av andelene i et borettslag. NBBL har forsøkt å få regjeringen til å utsette saken til etter at Borettslovutvalget har levert sin innstilling, men lykkes ikke med det. Samtidig har NBBL i utgangspunktet forståelse for kommunenes behov for å kunne kjøpe flere boliger for utleie til vanskeligstilte. Forslaget fører imidlertid til en flom av protester fra borettslag, og også etterhvert fra mange boligbyggelag. I OBOS samler 42 borettslag seg om en samlet uttalelse mot forslaget. OBOS-direktør Martin Mæland rapporterer at de aldri har fått så mange negative reaksjoner fra borettslagsnivå som i denne saken. Tidligere negative erfaringer med denne formen for «juridisk eierskap» fra kommunal side, er bakgrunnen for at mange er skeptisk til å gi det offentlige økt rett til å «eie for utleie» i borettslag. De mange protestene gjør at NBBL hiver seg rundt og arbeider aktivt imot lovforslaget overfor Stortinget, men oppnår bare gjennomslag for sin motstand i Fremskrittspartiet. Den nye paragrafen i borettsloven vedtas derfor mot dette partiets stemmer.

Skepsisen til 10 prosent-regelen fra boligsamvirkets side, bunner først og fremst i en del dårlige opplevelser med kommunenes evne og vilje til å følge opp vanskeligstilte personer som bor i en leilighet eid av kommunen. Kommunene overlater i for stor grad problemer som enkelte av disse beboerne skaper for naboer og bomiljøet, til borettslaget selv. På denne bakgrunn fremmer NBBL et innspill om at en eventuell ny lov må inneholde en bestemmelse om at der «juridiske personer» – hovedsakelig kommuner – har ervervet andeler i et tilknyttet borettslag, kan boligbyggelaget kreve at det opprettes et samarbeidsutvalg med kommunen for håndtering av denne typen andeler. NBBL får gjennomslag for denne tilføyelsen i loven, og går raskt i gang med å foreslå mandat og prinsipper for sammensetning av slike utvalg. Denne passasjen i loven får den uoffisielle betegnelsen «Lex Eek», etter advokat Thor Eek i NBBL, som den sentrale oppfinneren bak ideen om samarbeidsutvalg. Thor Eek blir leder av NBBL i 2011.

Sterk boligprisøkning etter bunnen i 1992/93, har ført til stort press mot regjeringen for å komme opp med tiltak for å lette inngangen til boligmarkedet for de unge. Flere av de ungdomspolitiske organisasjonene går også inn for å endre Husbanken til en førstehjemsbank. Regjeringen svarer nå på presset med å levere en stortingsmelding «Om boligetablering for ungdom og vanskeligstilte». Hovedbudskapet i meldinga kommer noe overraskende på mange, og formidles av kommunalminister Ragnhild Queseth Haarstad (Sp) på denne måten: «Etableringsproblemene er betydelig overdrevet.»

For de som har håp om en ny og stor boligpolitisk giv for ungdommen, representerer meldinga en stor nedtur. Ikke minst uttrykker ungdomspolitikere fra ulike partier skuffelse over mangelen på konkrete og forpliktende planer, særlig når det gjelder flere utleieboliger og lavinnskuddsboliger. Mange, inklusive NBBL, mener at meldinga bryter med de signaler som er gitt i regjeringens Voksenåsen-erklæring. Også i stortingsdebatten om meldinga får regjeringen kritikk for manglende vilje til å sette inn konkrete tiltak for å øke tilbudet av boliger for ungdom. Et flertall bestående av Ap, KrF, Sp og SV mener riktignok at det er behov for bygging av 4-5 000 flere utleieboliger pr. år enn det som er tilfelle i dag. Men det Stortinget først og fremst samler seg om, er at regjeringen bes om å sette ned et bredt utvalg til å gå gjennom hele boligpolitikken, og at utvalgets innstilling følges opp med en stortingsmelding som trekker opp boligpolitikken for de neste ti år. Dette er et vedtak NBBL ser positivt på, og blir også med i det aktuelle utvalget (se 2000).



### Bruker nettene



I jakten på bolig bruker Marita Ryeng Internett. Det holder meg ajour, sier hun.

SIDE 9-10

### De unge prises ut



Bysentraene blir ghetto for «grå pantere», advarer TOBB-direktør Tor Holm.

SIDE 11-13

### Norsk modelleksport



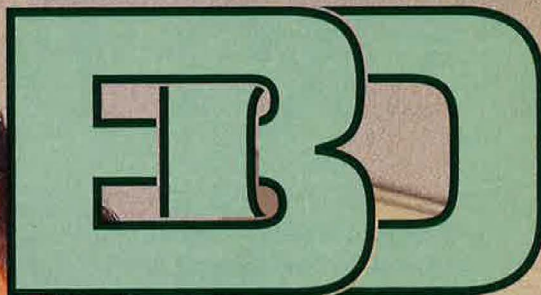
Tyskland bør lære av den norske boligmodellen, mener den tyske planleggeren Vera Krause.

SIDE 26

1998

BOLIGSAK OG BOLIGSAMVIRKE 36. ÅRGANG

## 10-prosenten vedtatt



NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND

## Siste ord ikke sagt

Stortinget støttet NBBLs krav om samarbeidsutvalg

Til tross for sterk motstand fra boligsamvirket kan det offentlige nå kjøpe inntil ti prosent av andelene i et borettslag. Men NBBL fikk gjennomslag for kravet om samarbeidsutvalg.

– Det er vi glade for, sier Per Eggum Mauseth som lover at han vil følge praktiseringen av loven nøye. Hvis loven ikke fungerer må Stortinget ta saken opp på nytt, lover politikere.

SIDE 5-8 og 28-29

## St meld nr 49

(1997–98)

Om boligetablering for unge og  
vanskeligstilte

V/Kommunal- og regionaldep. 1998.

For øvrig kommer stortingsmeldinga med klare signaler om at det er nødvendig å revitalisere boligpolitikken på lokalt nivå – dette for bedre å kunne møte dagens utfordringer på boligmarkedet: «Derfor vil Regjeringen oppfordre kommunene til å lage lokale handlingsplaner for boligetablering og utleieboliger i samarbeid med Husbanken, boligbyggelag, studentsamskipnader og de mest kompetente og villige lokale private aktører», som det heter i meldinga.

I mange kommuner blir det nå satt i gang et arbeid med «boligsosiale handlingsplaner», og en god del lokale boligbyggelag blir koblet på i prosessen med utarbeidelsen av disse, der også Husbanken som oftest er inne med prosjektmidler og rådgivning. Det tar sin tid: Ti år senere har godt over halvparten av norske kommuner utarbeidet slike planer.

Situasjonen på boligmarkedet er preget av svingende renter og boligpriser. I likhet med fjoråret preges situasjonen av sterkt økende priser første del av året og utflating og nedgang andre del. I sum stiger prisene med nærmere 10 prosent på årsbasis. Stavanger har den klart høyeste prisveksten – hele 17 prosent. Boligpriser er et hett tema i media og NBBL deltar ved flere anledninger i oppslag på NRK og TV 2 basert på sin kvartalsstatistikk over boligprisutviklingen. Etter mange år med tilnærmet flatt medlemsbilde i boligbyggelagene peker dette nå klart oppover.

På høsten stiger rentene betydelig, der flytende rente i Husbanken øker fra ca. 4 prosent til 7 prosent, med utsikter til ytterligere økning i 1999. Mange gir uttrykk for bekymring for jojo-pregede forhold rundt en helt sentral komponent i folks boutgifter. Igjen reiser Senterpartiet spørsmålet om det ikke er aktuelt å gå tilbake til politiske styrt rente. Dette får lite støtte, ikke minst fordi den faste renta i Husbanken er adskillig mer stabil, og henger i tillegg etter den flytende i tid. Når Husbanken dessuten opererer med et halvt års angrefrist ved overgang fra flytende til fast, innebærer dette at det er tilnærmet risikofritt å gå over til en lavere fastrente. NBBL går derfor ut og anbefaler borettslagene å gå over på fastrente, og innen året er omme har 94 prosent av borettslagene fulgt anbefalingen. NBBL slår fast at dette har spart borettslagene for betydelige beløp. Dette fastrente-systemet til Husbanken er i overkant «kundevennlig», og blir etterhvert endret.

Internett har utviklet seg til å bli et sentralt medium og NBBL oppretter nettstedet «boligsamvirket.no». Dette skal ikke bare være nettstedet for NBBL – tanken er at dette også skal utgjøre en felles inngangsportale, plattform og et felles domenenavn for boligbyggelagene. Boligbyggelagene kan altså på denne plattformen både ha sine lokale sider, samt være del av noe større innenfor hele boligsamvirkefamilien (se også 2000). Dette er en idé og en løsning som får en viss oppslutning gjennom noen år, men forvitrer etter hvert som boligbyggelagene blir mer opptatt av også å bruke nettsider som en del av sin lokale merkevarebygging.

Etter åtte år som leder av Nordiska Kooperative og Allmenntittiga Bostadsföretags Organisasjon (NBO), trer Per Eggum Mauseth nå tilbake. Både lederskap og sekretariat for NBO flyttes nå over til Riksbyggen i Sverige.

«Energi og kraftbalansen fram mot år 2020» er tittelen på en NOU og utvalgsinnstilling der NBBLs leder har vært med. Utvalget går inn for en «flerleddet avgiftsmodell som premierer lavt forbruk»,

og innføring av ny teknologi for å fremme enøk. NBBL går inn for å fjerne fastledd som er uavhengig av forbruk, men får ikke med seg flertallet på dette. Energieffektivisering og betalingsstruktur for strøm, har blitt en del av den interessepolitiske agendaen til NBBL i alle år etter dette.

NBBLs arbeid med medlemsfordeler har høy prioritet og nå inngås en ny og utvidet rammeavtale med Telenor, i første omgang begrenset til telefoni. Avtalen gjelder alle borettslag forvaltet av boligbyggelagene, men forutsetter at minst 90 prosent av beboerne i et borettslag slutter seg til avtalen. Avtalen får raskt stor oppslutning fra godt over 200 000 beboere, og «forhandlingsleder» Jan Myhr i NBBL anslår at avtalen samlet sparer dem for 150 millioner kroner. Eggum Mauseth karakteriserer avtalen som et «skoleeksempel på forbrukermakt», men avtalen vekker forargelse hos enkelte av Telenors konkurrenter. To av dem – Tele 2 og Janco – klager den inn for Konkurransetilsynet. Tilsynet varslers inngrep mot enkelte av avtalens punkter, men etter dialog med NBBL trekker tilsynet varselet og godkjenner avtalen.

Bygging av omsorgsboliger er en særdeles viktig nisje for boligbyggelagenes boligbygging, der staten gir store tilskudd pr. bolig – opptil 740 000 kroner. NBBL er opptatt av at kommunene i stor grad bør velge borettslagsformen, helst i samarbeid med det lokale boligbyggelaget. Men lagene opplever nå økende trykk fra andre boligutviklere og til dels også noe sviktende samarbeidsvilje fra kommunene. Nå gir NBBL ut enda en rapport om temaet, kalt «Boligen som passer», med fakta og erfaringer som boligbyggelagene særlig kan bruke i sin dialog med kommuner. NBBL oppnår imidlertid ikke tilstrekkelig politisk-administrativ oppslutning om sin ide om å etablere et kompetansesenter for omsorgsboliger i tilknytning til NBBL (se 1997).

Husbanken er på vikende front, med knappere lånerammer og strenge krav til byggekostnader. I tillegg er det ofte en tidkrevende kø etter lån, og til sammen resulterer dette i at banken spiller en stadig mer marginal rolle som nybyggingsbank i storbyene. Allikevel fortsetter Bankforeningen sin kamp mot Husbankens utlånsvirksomhet mot nye boliger. Foreningens klagemål til ESA (overvåkingsorgan for EØS-avtalen) om at Husbankens utlånsvirksomhet er i strid med avtalens konkurranseregler på kredittmarkedet blir avvist i 1997. Men Bankforeningen går videre med saken til EFTA-domstolen. I en leder i BO ber nå Per Eggum Mauseth, om at Bankforeningens leder, Arne Skauge, tenker seg om og bøyer seg for det et stort flertall på Stortinget mener, nemlig at det fortsatt er bruk for en statlig låneinstitusjon rettet mot bygging av nye boliger. Skauge svarer NBBL med å skrive et langt innlegg som publiseres i neste nr. av BO. Her trykkes samtidig også et tilsvarende fra NBBLs leder der han hevder at Bankforeningen ikke tar tilstrekkelig samfunnsansvar.

NBBL er langt fra alene om å mislike Bankforeningens aggressive holdning til Husbanken: Helge Seip (V), kommunalminister 1965-1970, omtaler Bankforeningens klage til ESA som «et usmakelig juridisk bakholdsangrep på en institusjon det politiske flertallet ønsket å bevare». NBBL og Bankforeningen kommer naturligvis aldri til enighet rundt spørsmålet om Husbankens virksomhet, men en ny avgjørelse i EFTA-domstolen i 2000, der det slås fast at Husbankens virksomhet ikke er i strid med EØS-avtalen, setter et punktum for saken. Avgjørelsen skal visstnok ha blitt feiret med bløtkake i Boligavdelingen i Kommunaldepartementet. Men banknæringens aggressive kjøring mot Husbanken på 1990-tallet har trolig betydelig effekt; Husbankens samlede andel av lånemarkedet for nye og gamle boliger sank i alle fall fra 28 til 14 prosent mellom 1991 og 1997, og fortsatte senere ytterligere ned. Omleggingen av Husbankens lånesystemer kommer også til å gå banknæringens vei (se særlig 2003).

I stadig flere boligbyggelag gror det fram en økende erkjennelse rundt behovet for større og sterkere enheter. Lederen for Fredrikstad BBL, Odd Hasselgård, går ut og sier at lag som forvalter mindre enn 5 000 boliger, bør slå seg sammen med noen. Fredrikstad BBL forvalter selv 3 850 boliger og går nå i forhandlinger med Sarpsborg BBL om mulig sammenslåing. Samtidig signaliserer

Hasselgård en framtidvisjon om sammenslåing av alle seks lagene i Østfold.

Etter nesten 40 års tilhold i Trondheimsveien 84/86, et stykke nord for sentrum av Oslo, flytter nå NBBL inn i nyoppussede lokaler sentralt i byen. Bygget ligger i den såkalte Christiania-kvadraturen, nær både rådhuset og Stortinget. NBBL bruker betydelige midler for å få tilpasset bygget til sitt bruk. Fra starten av rommer gården de ansatte i NBBL og NBBL Økonomiforvaltning A/S, og får navnet «Boligsamvirkets Hus». Etter hvert som NBBL-administrasjonen blir mindre og mye av den forretningsmessige virksomheten både skilles ut og flytter ut, blir store deler av de ledige kontorlokalene leid ut av NBBL. Gården i Øvre Vollgate 11 har steget betydelig i verdi siden NBBL kjøpte gården i 1997 for 21 millioner kroner. Gården blir lagt ut for salg i 2021.



## NBBL har flyttet til Øvre Vollgate i Oslo sentrum

Siste helgen i august flyttet NBBL hele hovedkvartalet sitt fra de tidligere lokalene i Trondheimsveien til Øvre Vollgate 11 i Oslo sentrum.

Da de ansatte gikk fra jobb fredag innen kl. 1600 skulle alt være ferdig pakket på gamlekontorene.

Fra da av overtok flyttemannskapene fra et profesjonelt flyttebyrå styringen. De ansatte hadde bare å møte på jobb mandag morgen. Da skulle alt være på plass i de nye lokalene.

I løpet av helgen var alle seks etasjene i Trondheimsveien - pluss lagerlokalene i kjeller - tømt for det meste. Inventaret var flyttet og plassert i tre etasjer, pluss underetasje og kjeller, i Øvre Vollgate.

### Boligsamvirkets Hus

Byggearbeidene vil fortsatt pågå en stund i det "nye" Boligsamvirkets Hus som er under restaurering. Inntil videre vil det være en blanding av kontorarbeidsplass og byggeplass. De som ringer NBBL vil nok ennå en tid framover høre maskiner, hammer og sag gjennom røret.

### Ny adresse og telefon

Men nye telefoner er på plass. Det nye nummeret er: 22 40 38 50. Også faksnummeret er nytt: 22 40 39 20. E-postadressene til de ansatte er som tidligere.

Også postadressen er nå endret: NBBL, Postboks 452 Sentrum, 0104 Oslo. Og besøksadressen er altså Øvre Vollgt. 11. Velkommen!



Oppslag om flyttingen til Øvre Vollgate 11 fra BO 5/98. De andre to bildene av gården er fra NBBLs arkiv.

## 1999 Voldsom boligprisøkning



Hagegata borettslag består av 57 leiligheter og sto ferdig i 1999. Foto: Halden boligbyggelag (HABO)

Boligprisene øker voldsomt gjennom hele året, særlig innenfor segmentet av borettslag: 32 prosent i Oslo og tilnærmet like mye i de andre større byene. Dette representerer en historisk årsrekordperiode som i prosentvise termer står seg i 2021, men dette må selvsagt tolkes på bakgrunn av at totalprisen fortsatt ligger godt under millionen. Den viktigste driveren bak denne utviklingen finner vi i en solid rentenedgang; Norges Bank styringsrente settes ned i flere omganger – totalt 2,5 prosent. Rentenedgangen fører også til en forsiktig økning i boligbyggingen der boligsamvirket står for mer enn hele den nasjonale økningen (3 438 boliger). Dette utgjør en vekst på 51 prosent fra året før, der nye omsorgsboliger står for en betydelig andel av dette (40 prosent). Dette året står boligbyggelagene for 17 prosent av boligbyggingen i landet.

For første gang på over ti år (siden «prisbobla» i 1987/88) opplever boligbyggelagene en betydelig medlemsøkning: 43 400 melder seg inn, mens utmeldelsene bare er på 14 600, altså en netto økning på nærmere 29 000. Dette innleder en fase med stigende medlemstall i mer enn 20 år. Antall boligbyggelag er imidlertid på forsiktig vei ned: For første gang på svært mange år er det under 100 lag.

Året før la NBBL fram rapporten «Godt bomiljø for alle», som har et hovedfokus på hvordan vi skal få til god integrering av innvandrere i våre bomiljøer. Som en videreføring og utvidelse av arbeidet som lå bak denne rapporten, innledes det et samarbeid med Høyskolen i Oslo om utvikling av bomiljøarbeid som et eget fagområde. Det etableres en referansegruppe med representanter fra både offentlige myndigheter og boligbyggelag for å skru sammen et mer konkret utdanningstilbud fra høsten året etter.

Det omsettes godt over 20 000 leiligheter i tilknyttede borettslag i året, men omtrent 1 av 4 velger å selge boligen sin ved hjelp av megler utenfor boligbyggelaget. For å demme opp for den økende konkurransen fra eksterne meglere, nedsetter NBBL et utvalg for å utrede muligheter og interesse

for å bygge opp en meglerkjede innenfor boligsamvirket. Arbeidet ledes av Arne Hegg, leder i Tønsberg BBL, og viseadministrerende direktør Roy Berg Pedersen er med fra NBBLs side.

Allerede mot slutten av året tar 20 boligbyggelag initiativ til å etablere en felles eiendomsmeglerkjede: Garanti. NBBL er aktiv med i prosessen, men Garanti blir en selvstendig virksomhet utenfor NBBL selv om sentrallet får tilhold i «Boligsamvirkets hus» sammen med NBBL og NBBL Økonomiforvaltning. Det er 25 deltakende lag med fra starten av, men ambisjonen er i løpet av kort tid å få med seg minst 10 lag til.



NBBL har løpende rabattavtaler gjeldende for boligsamvirkets beboere innenfor bank, forsikring og tele. Nå kommer også en ny avtale om «GarantiKraft». Men vel så interessant er el-avtalen som inngås med Optima Net. Her er konseptet å gjøre om individuelle strømkunder til én storkunde, der borettslaget inngår ett fellesabonnement for hele borettslaget. På denne måten kan man slippe unna med ett fastledd, i stedet for ett for hver leilighet. Men systemet forutsetter innstilling av nye el-målere som gjør at man løpende kan måle og fakturere strømforbruket ut til hver enkelt husstand. En god del borettslag går etter hvert over til å bli «felleskunder» for strøm. For NBBL blir det over tid en kampsak å få beholde mulighetene for slike fellesmålesystemer, men kampen tapes endelig ved innføring av obligatorisk AMS-måling nærmere 20 år senere.

På slutten av 1998 anbefalte NBBL borettslagene å gå over på (en lavere) fastrente på sine lån i Husbanken fra nyttår, noe tilnærmet alle gjør. Det er særlig en innebygd angrefrist som gjør at NBBL føler seg trygg på å kunne gi en slik anbefaling. Angrefristen går ut 1. juli, og etter denne datoen vil det kunne påløpe over- eller underkurs ved oppsigelse av avtalen. NBBL opplever det nå adskillig vanskeligere å skulle gi råd om hvorvidt borettslagene skal forbli på fastrente eller gå tilbake til flytende. NBBL kommer da heller ikke med noen anbefaling, men sender ut et brev til alle borettslagene via boligbyggelagene, der det orienteres om rentesituasjonen i Husbanken. NBBL oppretter også et område på boligsamvirket.no der det gis løpende informasjon om utviklingen i ulike statsobligasjonsrenter (fast og flytende), som ligger til grunn for Husbankens rentefastsettelse. Dette da for å bidra til at borettslagene har så godt beslutningsgrunnlag som mulig for sine valg.

Borettslovutvalget (se 1997), der boligsamvirket er representert ved Per Eggum Mauseth og Martin Mæland, er inne i sitt avgjørende utredningsår. Ulike forslag og temaer drøftes hyppig i styret og andre fora. Samtidig opplever regjeringen et behov for å foreta en ny generell vurdering av behovet for å lovregulere samvirkeforetak, særlig med henblikk på å gjøre det enklere å bruke denne organisasjonsformen på nye områder. Det settes derfor ned et «Samvirkelovutvalg», men med henvisning til Borettslovutvalget arbeid understrekes det at utvalget ikke skal gå inn på reguleringen av boligsamvirket. Det føyes til i mandatet at: «Det bør imidlertid være en kontakt mellom de to utvalgene når det gjelder spørsmålet om i hvilken grad regler vedrørende boligsamvirket bør innlemmes i den alminnelige loven for samvirkelag.»

Allerede i 1990 ga NBBL ut en utredning om «Lavinnskuddsboliger», men i de påfølgende år ble det mer oppmerksomhet rundt salgsproblemer og gjeldskrise enn behovet for nye borettslagsboliger med lavt innskudd. Men med kjempesterk boligprisvekst på slutten av 90-tallet får ideen med lavinnskuddsboliger fornyet interesse, og da først og fremst som et tilbud rettet mot ungdom. I løpet av året blir det både planlagt og realisert flere pilotprosjekter i regi av boligbyggelag flere steder i landet. I Tønsberg arrangerer boligbyggelaget og NBBL pressekonferanse sammen med statssekretær Per Olaf Lundteigen (Sp) rundt planene for et lavinnskuddsprosjekt. Han er sterk tilhenger av modellen og uttaler «at vi ønsker å korrigere markedet mer omfattende enn til bare å gjelde de aller svakeste gruppene».

Grunnmodellen for lavinnskuddsboliger som nå blir prøvd ut, ligger tett på den opprinnelige ideen: 10 prosent innskudd, 10 prosent tilskudd og 80 prosent husbanklån – i kombinasjon med prisregulering. Prosjektene forutsetter kommunal deltagelse gjennom rimelig tomt, og boligene øremerkes unge medlemmer.

Ved siden av lavinnskuddsboliger øker også byggingen av utleieboliger myntet på ungdom. Boligene er gjerne fullfinansiert gjennom Husbanken (med 20-30 prosent tilskudd), og skjer i nært samarbeid med kommunene. Både i Bergen (BOB) og i Oslo (OBOS) lanseres nye prosjekter myntet på ungdom. Det er gjerne begrenset botid (3-5 år), og BOB innfører tvungen sparing som et element i sitt prosjekt.

«År 2000-problemet» knyttet til ulike data-programmers evne til å takle overgangen til et nytt årtusen, får mange bedrifter til å bruke store summer på å gå gjennom sine egne datasystemer. NBBL får på ingen måte panikk, men opplever et klart behov for å bruke noen ressurser på en gjennomgang. I ettertid vet vi at frykten for store problemer var betydelig overdrevet, og svært få fikk problemer – heller ikke NBBL.



*Haugsten borettslag i Fredrikstad vant NBBLs miljøpris 1999. Borettslaget ble bygget i 1970 og består av åtte lavblokker med 210 boliger. Ved å legge opp til miljøvennlige løsninger i den daglige driften, skapte de en lav terskel for allmenn deltakelse i miljøinnsatsen. Gjennom dette, en miljøorientert fornying og oppgradering av bygninger og utomhusarealer og redusert biltrafikk med hjelp av bedret kollektivtilbud, bidro borettslaget til en mer bærekraftig utvikling i bosettingssektoren. Foto fra NBBLs årshfte for 1999.*