

Boligsamvirket og prisregulering

Av Tore Johannesen

Da de første borettslagene ble etablert i Norge på 1920-tallet var det aldri tvil om at disse måtte underlegges prisregulering. Slike var det i Sverige – som lå foran Norge i å etablere borettslag – og slik måtte det også bli i Norge. Dessuten bidro kommunene både med rimelige tomter, teknisk infrastruktur og ofte med direkte økonomiske støtte, så det ble ansett som nærmest utenkelig at boligene kunne selges videre uten regulerte priser. Slik var også vurderingene når OBOS kommer ordentlig i gang med sin bygging og etablering av borettslag på 1930-tallet. Og slik var det når boligbyggelag og borettslag bygges ut i virkelig stor skala etter krigen.

Innskottsleilighetskomiteen av 1965

Første gang problematikken rundt prisregulering blir satt skikkelig på den politiske dagsorden er i 1965. Da setter regjeringen ned et utvalg som skal se nærmere på systemet for regulering av omsetningsprisen i borettslag. NBBL trekkes nokså selvfølgelig inn som medlem i denne «Innskottsleilighetskomiteen». Noe av bakgrunnen for etablering av utvalget er at det i enkelte frittstående borettslag både har vært ønsker om oppløsning og at det har blitt tatt «penger under bordet» ved omsetning av bruktboliger. Nedsetting av denne komiteen innleder på mange måter en periode på over 20 år der prisregulering blir et særdeles viktig tema for NBBL, men også et hyppig debattert tema innenfor boligpolitikken mer generelt. Og der konfliktnivået til tider blir svært høyt.

Etter tre års arbeid legger Innskottsleilighetskomiteen fram en delt innstilling, der flertallet ikke minst har med seg **Arne Rettedal** fra Høyre (senere kommunalminister i Kåre Willochs regjeringer). For å møte de utfordringer som utvalget har liggende i sitt mandat, går flertallet inn for enkelte lettelser i reguleringen og en større grad av markedstilpasning av takstene som ligger til grunn for prisfastsettelsen. Nærmere bestemt ønsket dette flertallet at taksten på en brukt borettslagsleilighet i større grad burde fastsettes med utgangspunkt i hva det koster å bygge en tilsvarende leilighet på takseringstidspunktet.

Mindretallet derimot – bl.a. bestående NBBLs organisasjonssjef **John Martin Sørgaard** – går inn for å beholde takstsystemet i uendret form. I en særuttalelse gir Sørgaard dessuten uttrykk for at *prisreguleringen bør utvides til alle statsbankfinansierte boliger*. Dette siste er et prinsipielt standpunkt som både NBBL og sentrale boligpolitiske aktører kommer til å forfølge gjennom hele 1970-tallet, og i noen grad også helt fram til prisreguleringen blir fjernet på 1980-tallet.

Mindretallet i utvalget får helt avgjørende støtte for sitt syn, ikke bare fra Arbeiderpartiet, men også fra kommunalministeren i den første borgerlige regjeringen etter krigen, **Helge Seip** fra Venstre. Synspunktene fra komiteinnstillingens flertall får derfor liten praktisk betydning. Men Borten-regjeringen ser behovet for reformer rundt boligomsetningen, så problematikken blir videreført inn i et annet utvalg som settes ned samme året (1968): «*Boligformidlingsutvalget*», der NBBL også er med. Så selv om det ikke vedtas vesentlige endringer i prisreguleringen av borettslagsboliger på slutten av 1960-tallet, holdes temaet varmt gjennom et nytt utvalg.

Samtidig bør det noteres at alle selveierboliger – som på dette tidspunktet i all hovedsak består av småhus og eneboliger – fritas for prisregulering fra 1969. Dette er ikke i tråd med NBBLs syn, som mener at alle boliger finansiert av Husbanken (eller Småbruk- og Bustadbanken) bør underlegges prisregulering.

Boligformidlingsutvalget og radikale reguleringsambisjoner

Etter nærmere fire års arbeid legger boligformidlingsutvalget fram sin innstilling (NOU 1972:4). Og her får nå NBBL-direktør og utvalgsmember John Martin Sørgaard med seg flertallet på en utvidelse av virkeområdet for prisregulering av boligomsetningen. Og ikke bare det: Utvalgets flertall går inn for at kommunestyrene skal kunne innføre kommunal forkjøpsrett og *obligatorisk kommunal boligformidling* for alle husbankfinansierte boliger. Selv om utvalget primært ser på dette som aktuelle tiltak i typiske presskommuner, står utvilsomt Sørgaard og utvalget for et perspektiv der man ser for seg *en betydelig utvidelse av det offentliges kontroll over priser og omsetning i boligmarkedet*. Dette gjelder også formidling av boliger til leie. I sin analyse av den boligpolitiske utviklingen på 1970-tallet, karakteriserer boligforsker og historiker **Jardar Sørvoll** dette perspektivet på boligomsetningen for «*totalreguleringsambisjoner*».

Disse ambisjonene finner man fremfor alt i store deler av Arbeiderpartiet og SV, og ikke minst i NBBL. Men i Boligformidlingsutvalget tilhører også Kommunaldepartementets to fremtredende byråkrater det «reguleringsradikale» flertallet.

Og støtten til en slik linje går helt topps i politikken: I et intervju med Arbeiderbladet gir kommunalminister **Odvar Nordli** (A) klar støtte til en reguleringsradikal politikk: «*Vi må frigjøre omsetningen av leiligheter fra markedsmekanismen. Privat omsetning [...] og formidling av boliger vil i framtida være en umulighet hvis vi ønsker å skape mer ordnede forhold og fjerne spekulasjonssalg*». Sett fra dagens ståsted, er det i det hele tatt overraskende hvor stor støtten på 1970-tallet var for å øke det offentliges styring av hele boligmarkedet. Ikke bare fra Arbeiderpartiet og SV, men også fra sentrale borgerlige politikere. For eksempel gikk begge de to kommunalministrene i hhv. Borten- og Korvaldregjeringene, Venstres **Helge Seip** (1965–70) og KrFs **Johan Skipnes** (1972–73), inn for en styrking av de lokale myndighetenes kontroll med boligprisene, samt boligfordelingen i pressområdene. (Johan Skipnes blir for øvrig også leder av NBBLs representantskap fra 1973-1982).

Økende skepsis og andre løsninger

Men selv om vi også blant borgerlig politikere finner de som støtter sterkere kontroll med boligomsetningen, avtegner det seg raskt økende motstand mot Boligformidlingsutvalgets konklusjoner. På borgerlig side mener mange at de radikale forslagene representerer en trussel mot enkeltmenneskets frihet og den private eiendomsretten. At økt offentlig kontroll med boligomsetningen også vil medføre oppbygging av et stort kontrollapparat, er det også røster i Arbeiderpartiet som er kritisk til. I dette partiet er dessuten skepsisen økende av partitaktiske grunner - siden en svært stor andel av deres egne velgere er motstandere av de sterkt regulerende inngrepene som foreslås.

En god illustrasjon på at tvilen i Arbeiderpartiet er utbredt, er det faktum at Bratteli-regjeringen ikke tar stilling til Boligformidlingsutvalgets forslag i sin stortingsmelding «Om boligspørsmål» (St. meld. 76, 1971–72). Denne fremmes nemlig et halvt års tid etter NOU'en om boligformidling, men fokuserer på at boligøkonomiske fordelingsproblemer kan møtes med andre virkemidler enn utvidet prisregulering (særlig endringer i boligfinansieringssystemet og økt bostøtte). Heller ikke i en ny boligmelding fra Arbeiderpartiet i 1975 blir offentlig forkjøpsrett og kommunal boligformidling kjørt fram som aktuelle forslag.

Internt i Arbeiderpartiet, og også i Kommunaldepartementet, er det imidlertid sterke talsmenn for å *utvide* bruken av prisregulering i boligmarkedet. Kommunalminister fra 1973-78 **Leif Aune** er blant disse, og begrunner standpunktet med at dette vil være mest effektivt, og ikke minst rettferdig overfor beboere i borettslag (som da ikke blir stående alene med regulering av omsetningen). Men avgjørende beslutninger om innføring av mer omfattende prisregulering blir ikke tatt. Frustrasjonen over dette er

stor, både i NBBL og blant de mange tilhengerne av en «totalreguleringsstrategi» - særlig i Arbeiderpartiet og SV. En viktig årsak til at dette blir resultatet, er nok at mange i Arbeiderpartiet innser at en slik strategi i for stor grad vil kollidere med økende boligeierinteresser i befolkningen, og dermed føre til lavere velgeroppslutning. Men den eksisterende prisreguleringen i borettslagssektoren blir videreført, og det skal vise seg å bli nok av konflikter og vanskeligheter rundt dette mer begrensede reguleringsregimet.

Prisregulering og oppløsningspress

NBBLs synspunkt om å utvide omfanget av forkjøpsbestemmelser og prisregulering på 1970-tallet, må ikke minst ses på bakgrunn av økende press i enkelte borettslag for oppløsning av laget. I perioden 1965-1973 blir 64 borettslag med til sammen 953 leiligheter oppløst, og NBBL varsler nå at de har kjennskap til at det arbeides med planer om oppløsning i ytterligere 199 lag. I denne tidsfasen kommer oppløsningspresset i det alt vesentlige fra frittstående borettslag (altså borettslag som ikke er etablert av, eller tilknyttet, et boligbyggelag). Press om oppløsning fra dette segmentet er i all hovedsak motivert ut fra ønsket om å komme unna prisreguleringen. Selv om oppløsningspresset forekommer i en ytterst liten andel av boligbyggelagens totale forvaltningsmasse (som i 1973 utgjør ca. 2 300 borettslag), frykter NBBL at dette kan bli starten på en større bølge. NBBL opplever utvilsomt oppløsningstendensene som en trussel både mot den «sosiale boligbyggingen og den sosiale boligomsetningen», og ber regjeringen sette inn mottiltak.

Og den hjelpen får NBBL: I første omgang (i 1973) instruerer regjeringen Husbanken til å følge en *restriktiv linje ved overføring av lån* til den enkelte beboer ved oppløsning (dvs. omdanning til eierleiligheter). Å miste husbanklånet knyttet til boligen på 1970-tallet kunne være nokså fatalt, da tilgangen til alternativ privat kreditt var svært vanskelig å få tak i. Dessuten sier regjeringen til Husbanken: Er borettslaget tilknyttet et boligbyggelag, kan overføring av lån bare skje hvis boligbyggelaget er enig i oppløsningen.

For det andre får NBBL støtte fra «Borettslovutvalget» (opprettet i 1971 med dommer John Grini som leder), som fremmer konkrete innspill til departementet om hvordan oppløsningsframstøtene kan bremses. Og i 1974 går regjeringen selv inn for at *oppløsning av borettslag må godkjennes av departementet*.

Før denne lovendringen kunne et lag oppløses og omgjøres til eierleiligheter hvis to tredjedeler av medlemmene samtykket på to påfølgende generalforsamlinger. Et stort flertall på Stortinget slutter opp om de nye innstrammingene, der stortingspolitikere på venstresiden omtaler oppløsningstendensene som et illegitimt, profittmotivert opprør mot fellesskapet og de boligsøkendes interesser. Høyre hevder på sin side at de nye reglene mot oppløsning er et angrep på lokaldemokratiet, borettslavernes frihet og eiendomsrett. Flertallsvedtaket - som i praksis gjør det nesten umulig å oppløse et borettslag - fører til svært mange presseoppslag og heftig debatt i avisene.

Aktive mottiltak

I 1975 innføres *nye prisforskrifter for borettslagsboliger*. Disse tar i større grad med i beregningen den løpende pris- og kostnadsutviklingen. Dette medfører i praksis til en generell økning i de regulerte prisene i borettslag. Nå blir det også åpnet opp for å gi en viss kompensasjon for større forbedringer av leiligheten. Hensikten med endringene var nettopp å demme opp for oppløsningspresset som gjør seg gjeldende i borettslagssektoren. Dette året endres dessuten skattereglene slik at borettslavere får tilnærmet samme skattemessige mulighet til å trekke fra alle renteutgifter i sin inntektslikning; også de rentene som blir betalt på *borettslagets felleslån*. Denne endringen blir vedtatt av et enstemmig Storting, og er utvilsomt også med på å dempe opplevelsen av økonomisk diskriminering i borettslagssektoren.

Sett fra NBBLs ståsted skjer det altså mye positivt for borettslagsformen på midten av 1970-tallet. Samtidig er det nok et faktum at denne tidsperioden markerer slutten for de mest radikale målsettinger og tiltak i Arbeiderpartiet for å bekjempe «boligspekulasjon og markedsutgliding». Riktignok er det fortsatt betydelige krefter i partiet som står på en totalreguleringslinje i partiet, men fra midten av 1970-tallet får dette perspektivet stadig mindre plass i partiets boligpolitiske argumentasjon utad. Og med ett dramatisk unntak (se nedenfor), blir den realpolitiske situasjonen heller ikke preget av nye reguleringsradikale reformer.

Rammene rund frittstående borettslag strammes inn

Selv om trolig under 10% av årlig boligomsetning på denne tiden er underlagt prisregulering, er det betydelig politisk sprengkraft i alle mishagsytringene som kommer fra de som «må selge billig og kjøpe dyrt» (dvs. flytte ut av en bolig med en regulert pris, for å flytte inn i en ny bolig til en uregulert pris). Våren 1977 behandler Stortinget enkelte justeringer i borettslovene og fatter i den sammenheng et enstemmig vedtak som skaper mye politisk brudulje nettopp langs en slik salgs/kjøp-dimensjon. Vedtaket sier at *alle borettslag nå skal underlegges obligatorisk forkjøpsrett*.

Vedtaket har ingen konsekvenser for borettslag tilknyttet et boligbyggelag - med sine innarbeidede regler og rutiner - men i de frittstående borettslagene får vedtaket stor betydning. Her forekommer det mye «penger-under-bordet-salg» og såkalte trekant-bytter, og Stortingets vedtak betyr i praksis at prisreguleringen kan bli mye mer effektiv også i denne delen av borettslagssektoren (gjennom at styrene må godkjenne alle salg, som innebærer at den direkte kontakten mellom selger og kjøper brytes).

Vedtaket fører til en flom av protester fra beboere i Oslo-regionen, hvor flesteparten av de rundt 60 000 frittstående borettslagsboligene befinner seg. Det blir mye medieomtale om saken, der både VG og Aftenposten tar avstand fra lovendringen på lederplass. Arbeiderbladet gir på sin side den nye forkjøpsloven sin fulle støtte og mener at den vil sørge for at flere vil «få en leilighet til en overkommelig pris». Frontene er altså temmelig tydelig, men utover i året 1977 er det en mengde kritiske innlegg fra beboere i frittstående borettslag som dominerer avisbildet. Mange av disse er forståelig nok lite fornøyd med at deres betalinger «under-bordet», nå er å anse som tapte penger ved neste omsetning. Protestene fører til etablering av «*Aksjon mot tvunget forkjøpsrett*», som har som krav at det innføres høyere markedsbaserte takster i boligkooperasjonen og at det gis rett til oppløsning av borettslag.

Vedtaket om obligatorisk forkjøpsrett i frittstående borettslag skal først ikraftsettes fra 1. januar 1978, noe som fører til en kraftig økning av boliger lagt ut for salg i forkant av denne datoen. Mange andelseiere i dette segmentet benytter dermed «vinduet» ut året for muligens få tilbake det de i sin tid betalte «under bordet». Når den nye forkjøpsloven trer i kraft ved nyttår, viser det seg også at flere frittstående borettslag i Osloområdet nekter å innlemme forkjøpsretten i sine vedtekter. Dette er riktignok lag som utelukkende er lokalisert i typiske pressområder hvor det er vanlig å selge til priser langt over takst, men likevel får misnøyen med myndighetenes boligpolitikk bred oppmerksomhet i pressen.

På politisk nivå fører protestene til at enkelte partier og stortingsrepresentanter angrer på vedtaket de har vært med på. Høyre forsøker først å få utsatt ikraftsettelsen av loven og på slutten av året fremmer Høyre et lovforslag om å fjerne bestemmelsen om obligatorisk forkjøpsrett, men får bare støtte fra KrF og SP. Det spesielle i saken er at obligatorisk forkjøpsrett for alle borettslag heller ikke var en del av Arbeiderparti-regjeringens opprinnelige lovforslag. Initiativet til denne utvidelsen av forkjøpsretten kommer i forbindelse med stortingskomiteens behandling av saken på slutten av 1976. Bak initiativet står SVs stortingsrepresentant **Ottar Brox** (med bistand fra sin rådgiver **Björg Ofstad**, (ansettes i NBBL i 1981), og **Thorbjørn Berntsen**, Aps boligpolitiske talsmann. Disse to stortingsrepresentantene greier i en hektisk førjulstid å få resten av

kommunalkomiteen med seg på denne utvidelsen av forkjøpsretten. I ettertid er de fleste som har studert beslutningsprosessen i saken, enige om at mange av de borgerlige stortingsrepresentantene ikke helt forsto hva de var med på – heller ikke da innstillingen behandles våren 1977.

Nye oppløsninger og «Stray-metode»

Striden rundt omsetningspriser i de frittstående borettslagene går heller ikke ubemerket hen i de tilknyttede borettslagene. Også her øker kritikken mot uforholdsmessig lave regulerte boligpriser. For å komme kritikken i møte øker regjeringen på nytt takstene med drøye 30% i 1977. Økningen støttes også fullt og helt fra NBBLs side. Men på tross av takstøkningen er prisforskjellen mellom det regulerte og uregulerte boligmarkedet i pressområdene fortsatt betydelig. Konsekvensene av dette er også at ventetida (ansiennitetskravet) ved kjøp av brukte borettslagsboliger er klart økende i de større byene. En NBBL-undersøkelse fra denne tida viser at ansiennitetskravet øker fra 8 til 12 år i perioden 1976 til -79.

Misnøyen med prisreguleringen er derfor fortsatt stor, særlig i de frittstående borettslagene. Og nå dukker også eiendomsmegler **Jørgen Stray** fra Kristiansand opp på arenaen. Han finner et smutthull i lovverket i favør av oppløsning som raskt går under betegnelsen «Stray-metoden». Den går ut på at styret i et borettslag selger leiligheter enkeltvis til beboerne, som deretter blir selveiere som kan omsette sine boliger til markedspris. I løpet av 2. halvår 1978 gjennomføres «Stray-salg» som resulterer i oppløsning av 76 borettslag med 3332 boliger. De fleste av disse er i Oslo-området og består både av tilknyttede og frittstående lag. NBBL er svært bekymret over utviklingen. Arbeiderpartiregjeringen kommer relativt raskt opp med en motreaksjon til oppløsningene av borettslag etter «Stray-metoden». I begynnelsen av 1979 fremmes et lovforslag som legger til grunn at dette er ulovlig uten departementets godkjenning; i realiteten en presisering og skjerping av reglene fra 1974. Forslaget blir vedtatt med Arbeiderpartiet, SV og Venstres stemmer. Lovendringen setter tilnærmet helt stopp for nye «Stray-oppløsninger».

Det kommer også initiativer fra annet hold: «Borettslovens far», dommer **John Grini**, uttaler seg sterkt kritisk til Stray-metoden som verktøy til oppløsning av borettslag. Førsteamanuensis **Christian Fr. Wyller** gir dessuten ut en bok om «Oppløsning og forkjøpsrett i borettslag», som også har et kritisk blikk på «Stray-metoden». Det faller også en dom i en sak mellom et borettslag og boligbyggelaget på Kongsberg, som slår fast at et konkret Stray-salg er ugyldig. NBBL betrakter dette som en prøvesak angående lovligheten av «Stray-metoden», og støtter derfor rettsaken økonomisk. NBBL ser det som helt avgjørende for boligkooperasjonens framtid at Stray-salgene blir stoppet.

Eierleiligheter og prisregulering

Utover på 1970-tallet etableres det stadig flere eierleiligheter. Dette nye eiersegmentet i flerfamiliehus kommer inn i boligmarkedet på tre ulike måter: Ved oppløsning av borettslag, nybygging og omgjøring av utleieboliger (gjerne hele gårder) til eierleiligheter. På 1970-tallet skjer etableringen av eierleiligheter uten grunnlag i noen egen lovgivning for slike boliger. Men i 1980 legger «Eierleilighetsutvalget» fram en innstilling med en temmelig restriktiv linje angående etablering av eierleiligheter. NBBL går enda lenger, og vil **ha et generelt forbud mot eierleiligheter** både i nye og gamle bygninger. Eierleiligheter er en **overflødig disposisjonsform**, mener NBBL. Som føyer til: Hvis Stortinget likevel vil åpne opp for eierleilighetsformen, er det etter NBBLs mening naturlig at disse boligene også blir underlagt prisregulering.

Dette siste er et standpunkt som NBBL i stor grad deler med Arbeiderpartiet og SV. Men slik går det allikevel ikke: En ny lov kommer først på plass i 1981 etter at den borgerlige Willoch-regjeringen har overtatt og da blir det fritt fram for etablering av eierleiligheter,

og uten at disse blir underlagt noen form for prisregulering. Denne utviklingen rundt eierleiligheter er også noe som utvilsomt øker opplevelsen av boligøkonomisk diskriminering blant eiere av borettslagsleiligheter.

Vaklende holdninger i Arbeiderpartiet

I perioden 1979 og fram til valget i 1981 ønsker ikke minst regjeringspartiet (A) å komme med politiske tiltak som kan ta brodden av ønsket om oppløsning blant borettslagene. Det vedtas derfor endringer i takseringsgrunnlaget for boliger i borettslag to ganger i denne perioden, men uten at gapet mellom de regulerte og uregulerte prisene blir vesentlig mindre, siden den generelle boligprisstigningen er sterk. I Arbeiderpartiet er man fortsatt opptatt av at boligeiernes frihet til å kunne selge til høyere priser, ikke i for stor grad skal gå på bekostning av de «boligsøkendes interesser». Samtidig er det et faktum at det nå praktiseres prisregulering i bare rundt 100 av landets kommuner, som i all hovedsak er å finne i byer og tettsteder.

Etter 5-6 års arbeid legger «*Prisreguleringsutvalget*» fram sin innstilling i 1981, og denne preges ikke overraskende av stor splittelse. Dette er nok også med på å forklare hvorfor Brundtland-regjeringens stortingsmelding om boligpolitikk det samme året, i liten grad omtaler temaet. Meldinga skisserer ingen klar plan for hva Arbeiderpartiet har tenkt å foreta seg rundt prisreguleringen, men gir allikevel uttrykk for at den ønsker å opprettholde et segment med prisregulerte boliger i større byer og tettsteder. Samtidig sier regjeringen at den på sikt ønsker å knytte prisregulering opp mot husbankfinansieringen, og *ikke til eieform*. Dette siste er noe NBBL støtter sterkt, men i en kommentar understreker NBBLs samtidig at boligsamvirket absolutt ikke er avhengig av noen priskontroll, men at det er samfunnsmessige hensyn og interessene til de boligsøkende som er avgjørende for NBBLs holdning. I denne typen formuleringer kan man klart se framveksten av en mindre absolutt holdning til prisregulering fra NBBLs side.

De ulike forslagene til endringer av prisreguleringsbestemmelsene fra Arbeiderpartiets side i årene mellom 1979 og 1981, har som et viktig utgangspunkt at systemet innebærer en urimelig forskjellsbehandling av borettslaverne og at det derfor er behov for reformer. Men det foreligger samtidig stor uenighet i partiet om retning og styrke på eventuelle reformer. Resultatet blir derfor at lite konkret blir gjort. At partiet også er på vikende front når det gjelder velgeroppslutning fra beboere i borettslag, gjør heller ikke at viljen til nye reguleringsradikale reformer er stor i partiledelsen. Flere analyser av stortingsvalget i 1981, peker da også i retning av at Høyres valgseier i betydelig grad kan godskrives partiets liberaliseringslinje i boligpolitikken.

Willoch-regjeringen tar tak

Borgerlig valgseier gir en mindretallsregjering med Høyre høsten 1981 og denne utarbeider raskt en *tilleggsmelding* til boligmeldingen som Arbeiderpartiet la fram før valget. Og den nye regjeringen kommer nå med et forslag som NBBL anser som *særlig truende* for det organiserte boligsamvirket: Regjeringen foreslår for det første å frita frittstående borettslag for prisregulering, men beholde det for borettslag tilknyttet et boligbyggelag. Men det som virkelig blir opplevd som en truende kombinasjon, er at regjeringen samtidig foreslår at *tilknyttede borettslag fritt skal kunne velge å løse seg opp* og gå ut av boligsamvirket. Ved en slik oppløsning og uttreden kan også beboerne i disse lagene få muligheten til å selge sine boliger til markedspris. En spørreundersøkelse i Aftenposten på dette tidspunktet viser at et flertall i folket er for «fri oppløsning».

Men NBBL advarer i sterke ordelag mot at det etableres en slik situasjon, som de frykter kan utløse en oppløsningsbølge som vil true hele boligsamvirkets framtid. NBBL når fram med sin argumentasjon i mellompartiene KrF og Senterpartiet. Willoch-regjeringen har ikke et flertall bak seg på Stortinget, så disse to mellompartiene sørger for at forslaget om fri oppløsning ikke blir vedtatt. Heller ikke forslaget om fjerning av det uoppsigelige forretningsførerforholdet mellom tilknyttede borettslag og boligbyggelag oppnår flertall på Stortinget.

Men selv om NBBL lykkes i å slå tilbake noen av Willoch-regjeringens mest vidtgående liberaliseringsframstøt, blir opphevelse av prisregulering for frittstående borettslag vedtatt i Stortinget. Samtidig økes takstene på boliger i tilknyttede borettslag med omkring 100% i snitt. Takstøkningen skal tre i kraft 1. september 1982. Mange borettsshavere i tilknyttede lag har holdt tilbake sitt boligsalg i påvente av en forventet takstøkning. Illustrerende nok lyder forsiden på VG 1. september: «*I dag starter boliggaloppen!*»

Den faktiske takstøkning varierer mye fra lag til lag, særlig avhengig av borettslagets alder. Mens de nyeste lagene får en forholdsvis liten økning, får noen eldre en økning helt opp mot 200%. Tidsperioden i forkant og etterkant av de kraftige takstøkningene skaper betydelige overgangsproblemer for mange boligbyggelags håndtering av boligomsetningen. Annullering av salg for å oppnå ny og høyere takst forekommer ofte, og det er ikke alltid like lett å avgjøre legitimiteten i slike prosesser overfor kjøper.

Perioden september 1982 til 1984 blir en periode preget av mange ledige leiligheter på markedet. I kombinasjon med høy arbeidsledighet og et stramt kredittmarked resulterer dette i et forholdsvis svakt boligmarked, der markedsprisen mange steder ligger under den nye regulerte maksimalprisen. Oppspart ansiennitet mister mye av sin verdi og betalingsevne blir det dominerende fordelingskriteriet også i relasjon til boliger innenfor boligsamvirket. På samme tid faller prisene i det uregulerte boligmarkedet ganske markert. Prisreguleringen på borettslagsleiligheter, som gjaldt i 101 kommuner da regjeringen tiltrådte, blir dessuten gradvis begrenset til en håndfull kommuner i løpet av perioden 1982 til 1985.

Fortsatt klare fronter

Den nye boligpolitikken fra 1982 får store konsekvenser for prisbildet i borettslagssektoren, men fører ikke utover dette til de helt store konkrete endringene i boligpolitikken virkemiddelapparat. Men ifølge boligforsker Jardar Sørvoll, leverer regjeringen langt på vei et *prinsipielt forsvar for et boligpolitisk systemskifte* – med overgang til en «markedsmodell». For eksempel framholdes det i den boligpolitiske tilleggsmeldingen at overgang til en markedsbasert boligomsetning vil føre til «*at boligressursene avstemmes mot preferanser og behov med et minimum av krav til sentral planlegging og styring*».

Arbeiderpartiet mener på sin side fortsatt at boligpolitiske målsettinger ikke kan nås gjennom markedsstyring: «Tvert om vil slik markedsstyring i et knapphetsmarked først og fremst tjene personer og grupper som er i selgers posisjon og på kjøpersiden de som har størst betalingsevne», heter det i stortingsinnstillingen til Willoch-regjeringens tilleggsmelding. I store deler av partiet ser man fortsatt på salg av boliger til markedspris, spesielt der selgeren hadde mottatt offentlige subsidier, som en type boligspekulasjon. Arbeiderpartiet stemmer da også mot alle de viktigste reformforslagene til Høyre-regjeringen i 1982. Ifølge partiets stortingsrepresentanter var det blant annet nødvendig å verne om borettslagssektoren som et markedsbeskyttet rom for unge boligsøkere.

Høye boutgifter, men lite fokus på prisregulering

Utover på 1980-tallet får vi et sterkt økende rentenivå og mye fokus på «høye boutgifter som en politisk utfordring. Dette topper seg i 1984 med protestaksjoner, betalingsboikott til Husbanken, OBOS-ansatte som går til politisk streik, mens en enslig forsørger arrangerer sultestreik utenfor Stortinget. Men for prisregulering som tema fører høye renter og et svakt boligmarked til at dette kommer i skyggen av andre mer presserende boligpolitiske temaer og tiltak. Det forekommer heller ikke mange protester fra borettslagshold mot prisreguleringen i denne tidsfasen. I perioden 1982–1986 kommer det heller ikke nye initiativer fra Arbeiderpartiet på området og det fremmes heller ikke krav fra NBBL om nye utvidelser eller reformer rundt prisregulering.

Dette er også en tidsfase der Arbeiderpartiet lanserer sin egen «frihetsdebatt» for å komme mer på offensiven i forhold til de temaer som lå til grunn for den såkalte «høyrebølgen» i norsk politikk. På landsmøtet i 1985 spør Gro Harlem Brundtland i sin hovedtale til Arbeiderpartiet: «*Kan vi finne løsninger som gjør at også folk innen boligkooperasjonen får følelsen av å eie og betale inn til sin egen bolig?*». Hensynet til de «boligsøkende» er nå skjøvet i bakgrunnen og partiet argumenter på en måte som ligger tettere opp mot høyresida i politikken. Tilstramminger eller nye former for prisregulering er rett og slett ikke lenger på den politiske agendaen. Selv om partiet fortsatt går høyt på banen i sin kritikk av Willoch-regjeringens markedsorientering av boligpolitikken, innser de i økende grad nødvendigheten av at beboere i borettslag må få muligheten til å kunne selge sine boliger til markedspris.

Da Arbeiderpartiet kommer tilbake til regjeringskontorene i 1986, viderefører partiet i all hovedsak Høyres boligreformer. Internt blir nok nye tiltak rundt prisregulering drøftet etter regjeringsskiftet, men noe konkret blir ikke satt ut i livet. Samtidig øker boligprisene sterkt. I de 7 kommunene (Oslo, Stavanger, Nøtterøy, Tønsberg, Larvik, Ski og Bodø) som fortsatt praktiserer prisregulering på borettslagsboliger, stanger stadig flere boligsalg i taket for maksimalpris. Mot slutten av året selges praktisk talt alle boliger i Oslo til takst. På høsten i 1986 fremmer Prisdirektoratet et forslag overfor regjeringen som innebærer en vesentlig økning i takstene for maksimalpris. OBOS og USBL trykker nå også på for å øke takstene, særlig innenfor de eldre borettslagene hvor takstene ligger uforholdsmessig lavt. Igjen er avisene fulle av innlegg mot takstregimet i de aktuelle 7 kommunene – og særlig da i Oslo hvor prisdifferansen er størst. Frustrasjonen og motstanden mot prisreguleringen er økende, og også innenfor Arbeiderpartiet er det nå sterke krefter som vil avskaffe prisreguleringen helt. Blant annet går gruppeleder i Arbeiderpartiets bystyregruppe i Oslo, **Thorvald Stoltenberg**, inn for dette.

Boligsamvirket snur

Den nære koblingen mellom Arbeiderpartiet og boligsamvirket på denne tiden, gjør at det også her utvikler seg nye holdninger til spørsmålet om fortsatt prisregulering. I 1987 fortsetter dessuten prisen i det uregulerte markedet å øke sterkt og tidlig på året går OBOS ut og markerer støtte til opphevelse av prisregulering på alle borettslagsboliger eldre enn 6 år. Begrunnelsen for å beholde en regulering de første årene, er å forhindre at selger kan innkassere gevinsten av rentesubsidiene på husbanklånet (i fasen med såkalt rentetrapp), samt selvkostprinsippet som fortsatt gjelder for nye boliger i regi av et boligbyggelag. Det siste innebærer at prisen på nye boliger i en del tilfeller ligger godt under markedspris.

NBBL overlater på dette tidspunktet i stor grad til de lokale boligbyggelagene (som fortsatt er omfattet prisreguleringen) å komme med synspunkter på innholdet i denne. Men slutten av 1980-tallet er samtidig en tidsperiode hvor boligsamvirket er frustrert og kritisk til at Arbeiderpartiet viser liten vilje og evne til å gjenreise den «sosiale boligpolitikken». I en slik situasjon er det lite motivasjon igjen til å forsvare reguleringen av et lite segment av borettslag, mens det er markedet som får rå i resten av boligsektoren. NBBL mener derfor at: *Det ikke kan være riktig at et mindre antall borettslagsboliger skal sitte igjen med et ensidig sosialt ansvar for rimelige boliger.*

Kommunevalg og takstøkning

Fram mot kommunevalget i 1987 er legitimiteten i den gjenstående prisreguleringen hyppig diskutert. Kritikerne hevder bl.a. at reguleringen har vilkårlige fordelingsvirkninger, og er til liten hjelp for førstegangsetablerende. Dessuten utgjør den en urettferdig belastning for en begrenset gruppe borettslavere. All usikkerheten om prisreguleringens fortsatte framtid, gjør at omsetningen av boliger innenfor det regulerte segmentet går betydelig ned. En stor andel eiere av prisregulerte borettslagsboliger som kan tenke seg å selge, setter seg altså på gjerdet i håp og påvente av at takstene for maksimalpris skal opp eller forsvinne – slik situasjonen også var i 1982.

På tross av kritikken er det ikke uten videre stemning for å oppheve reguleringen i regjeringspartiet. Oslo Arbeiderparti går da også inn i kommunevalgkampen med et klart standpunkt om å *oppretholde* takstplikten/prisreguleringen. Men i forkant av valget gjennomfører Brundtland-regjeringen omsider en kraftig økning av pristakstene, og demper gjennom dette noe av kritikken mot reguleringen – også fra egne rekker. Håpet er vel også at dette skal bidra til et bedre valg for Oslo-partiet, siden reguleringsspørsmålet står sentralt i den lokale valgkampen.

Mot et avgjørende kompromiss

Etter kommunevalget vakler Arbeiderpartiet fortsatt i sin holdning til opphevelse av prisreguleringen. Røstene innad i partiet som hevder at man nå bør fjerne en ordning som i økende grad er en belastning for partiet, er klart økende i styrke. Når også boligsamvirket selv går inn for dette, er egentlig prisreguleringsregimets dager talte. Vinteren 1988 inngår Arbeiderpartiet på Stortinget et kompromiss med Høyre, KrF og Senterpartiet om prisreguleringens videre skjebne. Dette kommer på plass kort tid før stortingsbehandlingen av et privat Høyre-lovforslag om å oppheve reguleringen. Kompromisset innebærer at mesteparten av den gjenværende reguleringen i borettslagssektoren blir avskaffet fra 1. juni. 64 000 boliger blir med dette fritatt fra takstplikten ved salg fra denne datoen. Etter dette er det bare 13 500 boliger (som er nyere enn 7 år) som omfattes av prisregulering. De aller fleste av disse boligene befinner seg i Oslo.

Kompromisset bygger i stor grad på en nylig avgitt innstilling fra et boligutvalg i Arbeiderpartiet, der boligsamvirket har vært tungt representert. Både **Martin Mæland** (OBOS-direktør som sitter i NBBLs styre), **Roy Berg Pedersen** (org. sjef i NBBL) og stortingsrepresentant **Solveig Torsvik** (styremedlem i NBBL) har vært med i utvalget. I tilbakeblikk kan vi øyne et noe paradoksalt utviklingsbilde relatert til avviklingen av hele prisreguleringssystemet i løpet av 1980-tallet: Mens NBBL tapte kampen om å bevare og utvide systemet med takster og regulering på begynnelsen av tiåret, står NBBL og boligsamvirket i fremste linje når det gjelder å påvirke innholdet i avviklingsfasen på slutten av tiåret.

Etterspill og etterord

Den begrensede prisreguleringen f.o.m. 1988 for nyere borettslagsboliger, varer fram til 1995. Da er det bare i kommunene Oslo og Ski som praktiserer denne reguleringen. En regulering som for øvrig spiller liten rolle inn på 1990-tallet med sterkt fallende priser.

Når det gjelder kompromisset som ble inngått i 1988, må det understrekes at det fortsatt var betydelig motstand i Arbeiderpartiet (og særlig i SV) mot dette. Lederen i Oslo AUF, Geir Axelsen, betegner kompromisset som «ungdomsfiendtlig». Mange i Arbeiderpartiet er heller ikke særlig komfortabel med at de har vært med på å legge ned et system for regulert omsetning av boliger. Opplevelsen av at de nærmest har blitt tvunget med på en dereguleringsreise som de egentlig er imot, er sterk hos mange.

Men i ettertid er det kanskje lettere å se hvorfor det måtte gå slik? I de første tiårene etter krigen representerte boliger i et borettslag utvilsomt en helt sentral mulighet for bedre boforhold og sosialt opprykk for store grupper. Men prisreguleringen av disse boligene ble etterhvert en hemske for en stor og voksende middelklasse på 1960- og 1970-tallet. Den store enigheten om prisreguleringen på boligmarkedet i perioden 1945 til 1970 hvilte i stor grad på økonomiske og materielle forutsetninger som gradvis ble underminert. På den annen side kan det også spørres: Hvis prisreguleringsregimet på et langt tidligere tidspunkt hadde blitt harmonisert mer i tråd med prisutviklingen i den uregulerte delen av boligmarkedet, ville reguleringsregimet da kunne overlevd? I alle fall for en lenger periode?

Uten å forsøke å gi et svar på dette, må det konstateres at spørsmålet om å etablere nye segmenter av prisregulerte boliger ikke døde hen med prisreguleringen på 1980-tallet. Særlig blir perspektivet videreført knyttet til såkalte «lavinnskuddsboliger» på slutten av 1990-tallet. Den finansielle grunnmodellen for et nytt tilbud av borettslagsboliger med lave innskudd bestod grovt sett av 10% innskudd, 10% tilskudd og 80% husbanklån.

Rimelig kommunal tomt lå gjerne til grunn og ikke minst: *Boligene skal prisreguleres*. NBBL går sterkt i bresjen for en slik «nyvinning» og får i betydelig grad politisk gjennomslag for å prøve ut modellen. Noe stort omfang av slike nye subsidierte lavinnskuddsboliger blir det imidlertid ikke.

Utover på 2000-tallet opplever dessuten stadig flere at modellen gir urimelige utslag: Beboere som selger får veldig lite igjen ved salg – og går glipp av en betydelig verdistigning som de aller fleste andre boligeiere får ta del i. Det hele oppleves som urettferdig og lite bærekraftig, og det tvinger seg først fram revideringer av prissettingen, før hele modellen gradvis blir forlatt. Igjen får vi altså bekreftet at praktisering av modeller for prisregulering av boliger, langt i fra er noen enkel politisk øvelse.

Men dette forhindrer ikke at det stadig vekk dukker opp nye aktører og nye innspill som peker på et behov for å gjeninnføre nye modeller med prisregulering. Ikke minst har dette vært tilfelle knyttet til det mange nå kaller etablering av en ny «tredje boligsektor». Sånn sett er temaet «boligprisregulering» noe som aldri helt har sluttet å engasjere siden midten av 1960-tallet.