



1960-tallet

Skrevet av Tore Johannesen

Innhold

1960: Borettslovene endelig på plass og NBBL overtar ledelsen av OBOS	3
1961: Boligsparing i regi av boligsamvirket	6
1962: Boligkomité og økonomiske problemer i BBL-kjøp	9
1963: Bladet BO blir født og nye tomteselskaper etableres	11
1964: Kommuner og boligbyggelag slås sammen	14
1965: Borgerlig regjering og økt boligbygging	16
1966: Endringer i Husbanken og etablering av ferdighusfabrikker	19
1967: Tomtepolitikk, strukturdebatt og hyllest til «boligsamvirkets far»	22
1968: Kjempeprosjekt i Trondheim og forbrukerperspektiver skyves fram	25
1969: Store utbygginger, bomiljøkritikk og bygging til selvkost	28

1960 Borettslovene endelig på plass og NBBL overtar ledelsen av OBOS



På 1960-tallet besørget KOBBL 28 småleiligheter for oppegående eldre i tilknytning til Holt sykehjem og aldershjem. Boligene ble senere overtatt av Kongsvinger boligstiftelse. Foto: KOBBL

Fra borettslovkomiteen ble nedsatt i 1950, tar det ti år med offentlig utredningsarbeid før bolig-samvirket endelig får sitt eget lovverk. I januar 1960 vedtas borettslovene: Lov om borettslag og lov og boligbyggelag. Lovene trer i kraft fra 1. juli, og det er etter dette tidspunkt ikke lenger lov å etablere borettslag som aksjeselskap (som etter de fleste praktiske formål er likt borettslag).

NBBL var hele veien en ivrig forkjemper for å få lovregulert boligbyggelag og borettslag. Og hvorfor var det så nødvendig å få lovregulert boligsamvirket? Den viktigste grunnen var nok at hussøkerne, de fremtidige andelseierne i borettslagene, deltok i finansiering av borettslaget ved betaling av innskudd. For å sikre den enkeltes innbetalinger og rettigheter var det sterkt ønskelig å få et regelverk som var likt over hele landet.

De nye lovene som vedtas i 1960 er i stor grad en kodifisering av de regler som hadde utviklet seg fra den gryende start på 1930 tallet, med inspirasjon fra det svenske boligsamvirket (HSB). Det ble utviklet gode mønsterdokumenter som regulerte stiftelse av borettslag og boligbyggelag med vedtekter, samt en rekke dokumenter som sørget for at driften av boligbyggelagene og deres utbyggingsaktivitet skjedde i betryggende former.

Under stortingsbehandlingen er det nærmest en rørende enighet om utformingen av lovene fra de ulike politiske fløyene – bortsett fra på ett punkt: Skal boligbyggelag fortsatt kunne inngå uoppsigelige forretningsføreravtaler med sine tilknyttede borettslag? Her blir det en kraftig og sterkt polariserende debatt som ender med et knapt flertall for at boligbyggelagene beholder denne rettigheten. Dette er langt fra siste gang Stortinget behandlet dette spørsmålet.

Fra NBBLs side framholdes det at muligheten for å inngå evigvarende kontrakter mellom boligbyggelaget og borettslagene er et avgjørende premis for et organisatorisk hele innenfor boligsamvirket. Samtidig er dette viktig for å sikre at boligbyggelag kan være en aktiv aktør innenfor boligbygging og forvaltning i opp- og nedgangstider. Uoppsigelige kontrakter om forretningsførsel blir kun gjeldende for tilknyttede borettslag, det vil si de borettslag som blir etablert av boligbyggelagene selv.

Lov om boligbyggelag fastslår at det skal være en kommunal representant i styret for laget, noe som er med og stadfester den sterke koblingen mellom boligsamvirket og offentlig sektor. Boligbyggelag og borettslag er egne selvstendige andelslag, og som resten av samvirkebevegelsen hadde ingen andre typer av andelslag en særskilt selskapslov før boligsamvirket fikk dette i 1960. Det skal gå ytterligere 48 år før det øvrige samvirket i Norge blir regulert i en særskilt lov om samvirkeforetak i 2008.

Martin Strandli går av som OBOS-sjef i en alder av 70 år. Organisasjonssjef i NBBL, Odvar B. Solberg, tiltrår som ny adm. dir. i OBOS – men ikke helt uten dramatik. OBOS sin styreleder, Arnfinn Guldvog, er sterkt imot Solbergs kandidatur og trekker seg som styreleder når Solberg blir ansatt med fire mot tre stemmer. Både Solberg og Guldvog er aktive i Arbeiderpartiet, men det antas likevel at det delvis er politiske motsetninger som ligger bak Guldvogs negative holdning til Solberg. (Se også 1947; Arnfinn Guldvog trakk seg den gang fra NBBLs styre på grunn av mistillit til daværende leder i NBBL, Carsten Boysen).

Både Martin Strandli og Odvar Solberg har fått veier i Groruddalen i Oslo oppkalt etter seg. Ingen OBOS-direktører, verken før eller etter, har fått noe tilsvarende.

John Martin Sørgaard begynner i NBBL som organisasjonssjef. Han blir NBBLs leder ti år senere.

Nordisk Byggnadskooperativ Organisasjon (NBO) fyller 10 år og gir ut en omfattende bok om «Boligen i samfunnet», med solide bidrag fra NBBL og Norge.

Dette året etableres det tomteselskaper i Oppegård, Rælingen og Laksevåg. Ved utgangen av året har NBBL 91 boligbyggelag som medlemmer.



Til venstre: Arnfinn Guldvog, styreleder i OBOS. Foto: OBOS

Til høyre: John Martin Sørgaard startet som organisasjonssjef i NBBL i 1960 og ble en viktig mann for organisasjonen. Her er han avbildet på starten av 1970-tallet. Fra BO 4/96.



Fjellet borettslag med 148 boenheter i Lørenskog, nordøst for Oslo, sto ferdig dette året – det klart største borettslaget Lørenskog BBL hadde utviklet til da. I årene som følger er imidlertid laget byggherre for flere lignende boligprosjekter. Lørenskog kommune er på dette tidspunktet preget av meget sterk befolkningsvekst, noe som også er tilfelle i de seneste årene før og etter 2020 (3–4 prosent årlig vekst). Foto: Lørenskog BBL



Dette bildet fra NBBLs arkiv er titulert «barnevennlige heiser på Ammerud» og er tatt i en OBOS-blokk på 1960-tallet.

1961 Boligsparing i regi av boligsamvirket



Samarbeid mellom industri og boligkooperasjon foregikk bl.a. i Mo i Rana, der Jernverket lå – og fortsatt ligger. Driften startet i 1955 og førte til store økninger i folketallet i Rana kommune. Foto: L.S. Båsmoen / Nasjonalbiblioteket

NBBL flytter inn i nybygde lokaler og egen gård i Trondheimsveien 84–86 i Oslo. NBBL har 70 ansatte, inklusive fire distriktskontorer i Bergen, Trondheim, Sarpsborg og Skien. NBBLs distriktskontor i Sarpsborg står for en samordning av byggevirksomheten til de tre boligbyggelagene i Halden, Fredrikstad og Sarpsborg.

Distriktsvis sentralisering av byggevirksomheten i lagene står høyt på dagsorden. Boligdirektør Jacob Christie Kielland (den statlige representanten i NBBLs styre), er blant de som mener at det er behov for større og sterkere boligbyggelag regionalt. Innstillingen fra en NBBL-komité som er nedsatt for å drøfte organisatoriske spørsmål, kommer til samme konklusjon. Som ledd i denne sentraliseringsstrategien blir det vedtatt at NBBL skal arrangere årlige distriktskonferanser.

NBBL fyller 15 år og arrangerer sin femte kongress – med innlagt rundbordskonferanse – der *samfunnsplanlegging* står i fokus. På grunn av sterk befolkningsvekst, urbanisering og etablering av nye industristeder foreligger det et behov for planlagt utbygging av flere større områder. Dette ses som en særdeles viktig utfordring – ikke bare i boligsamvirket, men like mye hos politiske myndigheter. Utover på 60-tallet kommer da også kjempestore utbyggingsprosjekter til å bli realisert – og også gjenstand for en ny type debatt på slutten av 10-året (se 1968 og 1969).

På NBBL-kongressen kommer NBBL-direktør Arne Amundsen også inn på det en kan kalle det industri-boligkooperative samarbeidet. De første tiårene etter krigen er kjennetegnet av etablering av mye ny industri og sterkt voksende steder rundt denne. På mange av disse stedene får NBBL og det lokale boligbyggelaget en sentral oppgave med å løse det økende boligbehovet som dette skaper. På flere steder er denne oppgaven utløsende for etablering av et boligbyggelag. Formalisert samarbeid mellom et industrikonsern og boligkooperasjonen foregår på steder som: Halden (Saugbruksforeningen), Sarpsborg (Borregaard), Mo i Rana (Jernverket), Skien (Norsk Hydro), Årdal og Sunndal (Verket) – og mange flere steder. Amundsen nevner også en forholdsvis

ny henvendelse fra statlige hold om å bidra til løsning av et økende behov for boliger i Hammerfest, utløst av utbygging av ny fiskeforedlingsfabrikk. Dette kommer til å bli et nokså langvarig prosjekt som blir starten for boligbyggelaget ByBO og den berømte Hesteko-blokka (se nærmere 1965).

Et annet tema som er sterkt framme både på den offentlige boligpolitiske dagsorden og på boligsamvirkets egen «oppgaveliste», er spørsmålet om boligsparing, og boligbyggelagenes rolle i dette. Den nye boligbyggelagsloven åpner for at lagene kan motta sparemidler fra sine medlemmer, og NBBL sørger for at ulike formaliteter rundt dette kommer på plass, og sender også ut hjelpende materiell og info til lagene. I sin innledning på NBBL-kongressen etterspør NBBLs leder Arne Amundsen nå økt aktivitet ute i lagene. Han understreker viktigheten av at lagene «snarest kommer i gang med sparevirksomhet». Han tar også opp spørsmålet om innføring av tvungen sparing for boligbyggelagenes medlemmer, og inviterer til intern debatt om dette.

På NBO-kongressen understreker Arne Amundsen igjen tomtespørsmålets store betydning for kooperative byggherrer i Norden. Samtidig legger det statlige Tomteutvalget (der Amundsen er medlem) fram sin innstilling på 250 sider, men ifølge NBBL består denne først og fremst av en «beskrivelse av problemer», og svært få radikale forslag til tiltak.

Boligutvikling i regi av boligbyggelagene kommer opp i nærmere 6 000 boliger pr. år, og av disse står NBBLs sentralkontor for prosjektering av omkring 2 000 boliger. En god del av disse dreier seg om bistand til oppføring av frittstående borettslag uten tilknytning til et boligbyggelag. NBBL virker i tillegg som forretningsfører for en lang rekke borettslag både i og utenfor boligbyggelagsverden; primært på Østlandsområdet. Ved siden av å være en paraplyorganisasjon og sentralledd for boligbyggelagene, fungerer altså NBBL i en lengre periode som et selvstendig boligbyggelag. Dette blir også formalisert gjennom etablering av «Det sentrale boligbyggelag», uten egen administrasjon.



Fløya Terrasse borettslag ble bygget av Kristiansund Boligbyggelag i 1961 og består av seks rekkehus i et barnevennlig og solrikt område. Foto: NBBL 2008



Ved siden av å være en paraplyorganisasjon og sentralledd for boligbyggelagene, fungerer NBBL i en lengre periode som et selvstendig boligbyggelag. Dette blir også formalisert gjennom etablering av «Det sentrale boligbyggelag», uten egen administrasjon. Her et bilde fra Løvenstad på Romerike, tatt i 1964. Etter at Rælingen Tomteselskap ble etablert i 1961, startet planleggingen av Løvenstad-feltet. Sammen med Rælingen BBL er dette et av de større utbyggingene hvor «det sentrale boligbyggelag» legger ned mye prosjekteringsinnsats utover på 1960-tallet. Foto: NBBL

1962 Boligkomité og økonomiske problemer i BBL-kjøp



Nidarlund borettslag har en flott beliggenhet ved Nidelva. Prosjektet ble bygd ut i regi av Trondheim og Omegn Boligbyggelag (TOBB) og består av 72 boliger i blokk. Første innflytting var vinteren 1962. Borettslaget ble omfattende rehabilitert på starten av 1990-tallet. Foto: TOBB

NBBLs leder, Arne Amundsen, blir medlem av den offentlig oppnevnte Boligkomiteen. Dette komitearbeidet blir ansett som så viktig at NBBLs styre oppnevner en egen intern komite som skal fungere som en løpende støtte for Amundsen i sitt komitearbeid. I NBBLs informasjonsblad pekes det på to hovedproblemstillinger for komitearbeidet: Øverst på lista står utfordringene knyttet til de høye innskuddene i nye boliger, og for det andre spørsmålet om å finne den riktige balansen mellom generelle og selektive virkemidler gjennom Husbanken.

NBBL har nå fire distriktskontorer: Bergen, Trondheim, Sarpsborg og Skien. Etablering av distriktskontorer henger ofte sammen med etablering av tomteselskaper i samme område. Tomteselskaper får økende betydning som elementer i utbygging av større sammenhengende boligområder; som Loddefjord i Bergen og Løvenstad-feltet i Rælingen.

Byggeavdelingen i NBBL får i oppgave å bistå Oppegård boligbyggelag i utforming av et felt på hele 375 boliger. På begynnelsen av 1960-tallet opplever boligutbyggere et økende ønske om mer variasjon i boligtilbudet. I Ødegårdsfeltet forsøker man derfor ut en utbygging med «tun-struktur» og differensierte boligtyper.

A/L Boligbyggelagenes Innkjøpslag (BBL-kjøp) møter store økonomiske problemer, men rir i første omgang stormen av gjennom låneopptak. Men denne krisen setter søkelys på økonomisk rot og manglende profesjonalitet i forretningsdriften til NBBL.

Boligsamvirket står på begynnelsen av 1960 tallet for ca. 20 prosent av den totale boligbyggingen i landet, som ligger på ca. 30 000.



Tomteselskaper får økende betydning som elementer i utbygging av større sammenhengende boligområder; bl.a. i Loddefjord i Bergen der både Bergen og Omegn Boligbyggelag og Laksevåg BBL var aktivt med i utbyggingen. NBBLs Bergenskontor var også involvert, særlig på tomtesida. Foto: Egil Bakka / Universitetsmuseet i Bergen, Fotobasen / Digitalt Museum



HSB-folk på befaring i Løvenstad-området for å se prefabrikerte eneboliger. På bildet er bl.a. Kåre Sjøholm, styreleder i NBBL, Arne Amundsen, direktør i NBBL, og Ivar Bråten, forretningsfører i NBBL. Foto: NBBL 1964

1963 Nye tomteselskaper etableres og bladet BO fødes

Boligkomiteen avgir sin innstilling og her er det bred enighet om både en markert økning i boligbyggingen, og at låneutmålingen i Husbanken må opp. Større lån er viktig for å redusere egenkapitalkravet til den enkelte boligkjøper. Langt større uenighet er det imidlertid knyttet til hvordan lånefinansieringen skal rigges for de mange nye boligene. Flertallet går inn for å redusere omfanget av de generelle lånesubsidiene vesentlig, for på den annen side å dreie den økonomiske støtten i mer selektiv retning. For borettingssektoren ville dette innebære lavere innskudd, men vesentlig høyere husleie/felleskostnader på grunn av høyere rente. Komiteemedlem og NBBLs leder, Arne Amundsen, er sterkt uenig i en slik omlegging og får følge av Arbeiderpartiets to medlemmer i komiteen.

Det foreligger nå til sammen ti tomteselskaper; i hovedsak konsentrert til Oslo/Østlandet og Bergensområdet. NBBLs leder understreker i en artikkel i BO at etableringen av de «sosiale tomteselskapene» har sikret mange tusen mål med tomter til boligbygging.

BO

På Landsforbundets siste kongress ble det fattet vedtak om en omlegging av tidsskifteordningen innenfor NBBL. Det er tidligere redegjort for denne omlegging. Avstanden fra BBL - informasjon til BO kan i første omgang ikke synes særlig stor, men navneskiftet representerer allikevel en vilje til å satse mer på denne form for informasjon.

BO har et dobbelt formål: Å være et mer levende bindeledd og organ for alle dem som nå er engasjert i norsk boligkooperasjon, og å være et ansikt utad som kan gi offentligheten et bilde av de mål, midler og problemer som den organiserte boligkooperasjon er opptatt av. Vi skal også prøve å være et talerør for boligkooperasjonen. Boligkooperasjonen tjener en viktig samfunnsfunksjon, og det gir oss både rett og plikt til å gi uttrykk for våre interesser.

Det er redaksjonen som må bære byrden og ansvaret for det nye tidsskrift. Vi vil allikevel understreke at kontakten med leserne er en forutsetning for vår eksistens, og vi innbyr til samarbeid, debattinnlegg, artikler og ethvert bidrag fra alle som har tilknytning til boligkooperasjonen eller interesser for boligpolitikk!

JMS

Kings Bay-ulykken på Svalbard året før fører til at Gerhardsen-regjeringen må gå av, men etter en måneds tid med borgerlig regjering (Lyng), er Arbeiderpartiet tilbake i regjeringskontorene.

Helt siden en skattekommisjon leverte sin innstilling i 1955 har NBBL vært involvert i en dialog med Finansdepartementet om skattelekking av boligbyggelag, og i år går det mot en konklusjon. NBBL mener generelt at lagene bør slippe skatt, men departementet er opptatt av at det bør skilles mellom virksomhet for medlemmene og virksomhet for andre. Departementet er enig i at virksomhet for andelseierne bør være skattefri da dette er virksomhet av utpreget sosial karakter, men i den grad boligbyggelaget driver virksomhet overfor andre, bør overskudd fra dette beskattes.

Første nummer av bladet BO kommer ut på høsten. Før dette har NBBL gitt ut informasjonsbladet BBL Informasjon. Fornyelse av bladet er særlig motivert ut i fra et ønske om å bli mer synlig i det utadrettede boligpolitiske ordsnittet.

Mange håpefulle mønstret i LBBL-mesterskapet



Lillestrøm Boligbyggelag har latt det gå tradisjon i et fint tiltak: Hver eneste vinter blir det arrangert stort skirenn på Lillestrøm Stadion for borettslavernes barn. Og hvert eneste år er det stort oppbud av foreldre som stolt følger sine håpefulle i løypa. I år var det ca. 330 barn i alderen fra 6 til 14 år som deltok, og både før og etter innsatsen ble det fortært en masse pølser og buljong og annet godt. Foreldrenes innsats besto vesentlig i å smøre ski og grave dypt nok i pungen. Skirennen krever et stort avviklingsapparat. Men borettslagenes tillitsmenn er mer enn gjerne med på jobben. Var det ikke en idé for andre boligbyggelag å sette i gang med noe liknende?

På bildet ser vi en del av de yngste klar for start. I bakgrunnen tre av de fire høyblokkene som LBBL har bygd på Lundfeltet.

Lillestrøm boligbyggelag etablerte tidlig som tradisjon å arrangere et skirenn for borettslagenes barn på Lillestrøm stadion. I forbindelse med bildet som er vist her blir det opplyst at 330 barn i alderen 6 til 14 år deltok. Det litt usikkert når bildet er tatt, men trolig midt på 1960-tallet en gang. Foto: NBBLs arkiv

BO

TIDSSKRIFT FOR
BOLIGKOOPERASJON
OG BOLIGSAK



Lillo Terrasse, Oslo



Nr. 3-4 JULENUMMER

NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND

Forsiden på den første utgaven av NBBLs blad etter at det byttet navn til BO høsten 1963. En mer selvstendig og fornyet profil for bladet blir mer tydelig i løpet av 1964.

1964 Kommuner og boligbyggelag slås sammen

Den boligpolitiske debatten preges sterkt av Boligkomiteens innstilling (1963). Statsminister Einar Gerhardsen slår fast på en stor tillitsmannskonferanse at «på et meget vesentlig område har vi ikke vært flinke nok – det gjelder boligbyggingen». Han signaliserer også støtte til Boligkomiteens konklusjoner i retning av å dreie den offentlige boligstøtte i retning av økt vekt på «behovsprøvd husleiestøtte». Stortingsrepresentant Trygve Bratteli går på sin side ut og påpeker at man befinner seg i startfasen av en periode med store ungdomskull, ref. fødselsboomen i etterkrigsårene. Denne «ungdomsbølgen» må møtes med en betydelig økning i boligbyggingen, mener Bratteli.

Det åpnes nå opp for at også enslige skal kunne få toroms leiligheter. Men husbankdirektør Johan Hoffman maner til forsiktighet, og argumenter for at dette i så fall bør være toroms boliger som fortrinnsvis er noe mindre enn «vanlige toroms» på over 50m².

Svensk-norsk familieutveksling (også kalt boligbytte) i et borettslag i Hammerfest og et i Gøteborg finner sted som ledd i svenske HSBs 40-årsjubileum. En god illustrasjon på tette bånd mellom norsk og svensk boligkooperasjon i de første tiårene etter krigen.

1964 representerer et slags toppår for kommunesammenslåinger, der en fjerdedel av kommunene legges ned. Det etableres mange større bykommuner, som også innebærer at flere boligbyggelag slår seg sammen. Eksempelvis består nye Skien kommune nå også av tidligere Solum og Gjerpen kommune, og boligbyggelagene i de samme tre kommuner går sammen til ett lag.

Gjennom mange år har ulike aktører vært opptatt av å få til økende industrialisering av boligbyggingen. NBBL er intet unntak, og har på sin side et nært samarbeid med både Norges Tekniske Høyskole og Norges Byggforskningsinstitutt i et «ferdighus-team». NBBLs ferdighuskomité legger fram sin innstilling, og NBBLs styreleder, Kåre Sjøholm, rapporterer til kongressen at NBBLs prefabrikeringsystem vil bestå av 12 forskjellige typehus. NBBL gis samtidig fullmakt til å gå videre med å etablere en ferdighusfabrikk i Eidskog kommune.

Lillehammer BBL er et av lagene som etablerer et eget kooperativt entreprenørselskap på 1950-tallet. Nå fyller selskapet 10 år, og det har stått for bygging av de aller fleste av boligbyggelagets 674 boliger fram til 1964.

Mot slutten av året legger regjeringen fram en stortingsmelding som bygger på Boligkomiteens innstilling, men selve behandlingen av den blir avholdt året etter (se 1965).

Ved utgangen av året er det hele 94 boligbyggelag tilknyttet NBBL. Boligbyggelagene har 191 000 medlemmer, og forvalter drøyt 1 500 borettslag med 70 500 leiligheter. Forholdet mellom boende og ikke-boende medlemmer er altså nokså likt med situasjonen 50 år senere, men med den viktige forskjell at gruppen av ikke-boende i en helt annen grad rent faktisk står i kø etter å få bolig.

BO

TIDSSKRIFT FOR
BOLIGKOOPEASJON
OG BOLIGSAK



Norsk familie i svensk drabantby. Les inne i bladet (side 8 og 9), om sommerens svensk-norske familieutveksling i boligkooperasjonens regi.



BBL

Nr. 3 - 1964

NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND

Forsiden av BO 3/64 viser en norsk familie som har byttet bolig med en svensk familie i sommerferien.

1965 Borgerlig regjering og økt boligbygging



Hesteskoblokkas i Hammerfest, også kjent som ByBo. Bildet er tatt på 70- eller 80-tallet. Foto: *Arne Jacobsen / Finnmark Fylkesbibliotek / Digitalt Museum*

På Stortinget avholdes en tidsviktig boligpolitisk debatt i juni, knyttet til regjeringens boligmelding (1964) som representerer en oppfølging av Boligkomiteens innstilling (1963). NBBL er relativt fornøyd med den boligpolitiske retningen i debatten; ikke minst relatert til en allmenn enighet om at boligbyggingen må forseres. Samtidig blir alle forsøk på å svekke husbankens lånevirkosomhet til fordel for økt privatfinansiering mer eller mindre parkert. NBBL betrakter selvsagt dette som en klar seier, og i ettertid kan vi konstatere at dette første avgjørende forsøket på å begrense Husbankens rolle, ikke lykkes. Men en dreining fra mindre generell rentesubsidiering og mer vekt på selektive virkemidler er samtidig en viktig del av bildet.

Valgkampen står også i boligbyggingens tegn, der de politiske partiene konkurrerer om hvem som vil og kan bygge mest. Den borgerlige koalisjonen lover høyere boligbygging enn Arbeiderpartiet, der særlig Venstre markerer seg som boligbyggingsforkjempere. Noen hevder at det er disse boligloftene om 40 000 nye boliger i året som tipper valgseieren i borgerlig favør (Arbeiderpartiet vil bare binde seg 35 000). Analyser av valget viser også at det særlig er mange unge velgere som har sviktet Arbeiderpartiet. I etterkant av valget nedsetter AUF et boligutvalg der bl.a. Gunnar Berge og Bjørn Skogstad Aamo er med (dette er to politikere som en del år senere får avgjørende betydning i utformingen av partiets boligpolitikk). NBBL blir for øvrig også koblet inn i arbeidet i AUFs boligutvalg.

Helge Seip fra Venstre blir kommunalminister med ansvar for boligpolitikken i den nye borgerlige regjeringen. Seip har over lang tid vært sterkt engasjert i dette politikkområdet og markert seg

som Husbanktilhenger og med positive holdninger til boligsamvirket. Den nye statsministeren fra Senterpartiet, Per Borten, har dessuten vært medlem og leder av Husbankens hovedstyre gjennom mange år. I hovedsak viderefører derfor den nye borgerlige regjeringen boligpolitikken som Arbeiderpartiet har ført, og som senest ble stadfestet under Stortingets behandling av boligmeldinga samme år.

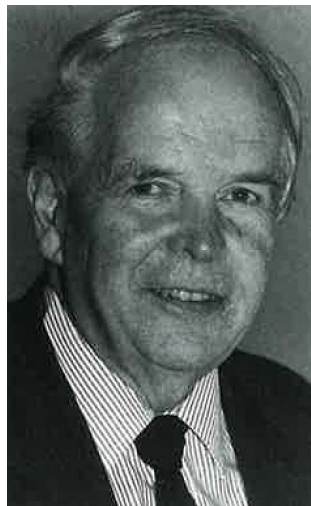
Ny plan- og bygningslov vedtas, og denne pålegger kommunene å utarbeide generalplaner for utnyttelse av tomtearealene i kommunen. Den nye loven gir kommunene en noe utvidet ekspropriasjons-hjemmel. Kommunaldepartementet anmoder kommunene om å etablere egne tomteutvalg og ber 147 kommuner om å utarbeide femårige programmer for boligbyggingen, som skal revideres hvert år. Kommunene får også anledning til å ta opp lån til kjøp og opparbeidelse av tomter gjennom Kommunalbanken.

Boligdirektoratet legges ned og boligdirektør Jacob Christie Kielland går ut av NBBLs styre, etter å ha vært statens representant i styret helt siden etableringen av NBBL i 1946. Boligdirektoratets ansatte blir dels flyttet over til Husbanken og dels til boligavdelingen i Kommunaldepartementet.

Det seiler opp en nokså opphetet debatt rundt både arkitektur, bomiljø og det sosiale boliglivet i våre drabantbyer. Enkelte arkitekter hevdet at det hviler en «Kafka-stemning» over drabantbyene og at Husbankens retningslinjer har vært med på «å rense ut alle menneskelig og miljøskapende elementer». Debatt om boligtyper, utbyggingsmønstre og bomiljø blir preget av høy temperatur i mange påfølgende år.

Etter flere år med planlegging er NBBL er med å etablere og eie ferdighusfabrikken Eidskog Industrier A/S i nært samarbeid med kommunen og lokale bygge- og sagbruksinteresser. Ved oppstarten er ambisjonen å kunne produsere omtrent 200 småhus/elementhus i året, med en arbeidstokk på ca. 70 mann. NBBL er for øvrig også opptatt av å utvikle ferdig-/typehus for fritidsboliger.

NBBLs satsing på en ferdighusfabrikk skal imidlertid få en lite lykkelig utgang (se 1970), men på midten av 1960-tallet har også OBOS sterk tro på produksjon og utbygging av ferdighus. OBOS innleder derfor et samarbeid med Moelven Brug som etablerer en ny fabrikk. OBOS' sterke engasjement i å få til rimelig og jevn levering av ferdighus i tre, må bl.a. ses på bakgrunn av at OBOS på samme tid hadde kjøpt et stort tomteområde nord i Oslo: Romsås. Her så de for seg en storstilt utbygging av trehus, men det ferdig utbygde området kom allikevel til å bli dominert av høye blokker.



Til venstre: Nordre Ødegården, tidl. Oppegård BBL. Foto: NBBL

Til høyre: Kommunalminister i Borten-regjeringen, Helge Seip. Foto fra BO 4/96.

Utstillingen «Form og flora» arrangeres i Frognerparken i Oslo med over 300 000 besøkende. Hovedfokuset ligger på planter og blomster, men NBBL deltar under «Boligens dag» med et typehus som blir oppført av seks mann fra Eidskog Industrier på seks timer.

For første gang mottar NBBL signaler om oppløsningsønsker i borettslag, og at det forekommer «penger under bordet» i enkelte frittstående borettslag. Dette er signaler som også registreres på regjeringensnivå, som raskt setter ned et utvalg som skal se nærmere på prisreguleringen i borettslag. NBBLs organisasjonssjef John Martin Sørgaard trekkes inn som medlem av utvalget (Innskottsløilighetskomiteen). Dette er første gang prisreguleringsproblematikken blir satt ordentlig på dagsorden, og innleder sånn sett en periode på 20 år der dette blir et særdeles viktig tema for NBBL og hele boligpolitikken.

Hesteskoblokka står ferdig i regi av ByBo, boligbyggelaget i Hammerfest – etablert i 1959 i stor grad for å gjennomføre byggingen av Norges største blokk med 124 leiligheter. NBBL har også vært involvert i arbeidet med dette nokså uvanlige boligprosjektet (se 1961). Boligblokka rommer omkring 5 prosent av alle boliger i byen og byggingen av gigantblokka utløses av en kraftig utvidelse av fiskeforedlingsfabrikken Findus. Blokkas er fra starten av svært omstridt og Husbanken kvier seg for å innvilge lån, men politisk press er med og avgjør saken. Selv om boligbehovet i byen er stort, tar det tid å selge leilighetene i blokka, som først er fylt opp ett år etter ferdigstilling. Knut Astrup fra Oslo er utførende arkitekt for Hesteko-blokka, som får betydelige anerkjennelse i arkitektfaglige miljøer, også utenfor Norge. For en del Nordkapp-turister gir et besøk til hesteskoblokka en anledning til å se hvordan Le Corbusiers ideer er nedfelt i verdens nordligste boligblokk.

Lokalt oppnår imidlertid «ByBo-blokka» liten grad av anerkjennelse, og de første 30–40 år av blokkas historie preges av utstrakte problemer knyttet til bomiljø og vedlikehold. På 1980- og 90-tallet settes det i gang flere prosjekter for å snu utviklingen, delvis basert på betydelig statlig økonomisk støtte. Dette fører til omfattende opprusting av blokka, og på 2000-tallet har Hesteskoblokkas lokale renommé stadig blitt bedre. I dag har blokka en god posisjon blant hammerfestingene, og boligene omsettes til gode priser.



Borettslaget Storgata 89-95 i Kristiansund ble bygget av KBBL i 1965 og består av 16 leiligheter i firemannsboliger.
Foto: NBBL

1966 Endringer i Husbanken og ferdighusfabrikker



Solhellinga borettslag på Tveita i Oslo v/OBOS, fotografert i oktober 1966. Foto: NBBL

Nye låneregler i Husbanken legger opp til at de private bankene skal yte et 2. prioritetslån på toppen av Husbanklånet – vel og merke til en politisk styrt rentesats. Dette er en tidsperiode der de private bankene generelt er underlagt sterk statlig styring, og der opplevelsen av å bli overstyrt på en urimelig måte er utbredt i næringen. Bankene er derfor lite villig til å gå inn i et slikt samarbeid med Husbanken, og dette resulterer i at Husbanken selv overtar den långivning som er tiltenkt de private bankene. Husbanken deler derfor opp sine lån i et første- og andreprioritetslån, med noe høyere rente på andreprioritetslånet. Omleggingen innebærer at Husbanken får brakt kravet til egenkapital ned fra i gjennomsnitt 39 prosent i 1965 til 31 prosent i 1966 og videre ned til 26 prosent i 1970. Fra boligsamvirkets side har man forventninger til at innskuddene i nye borettslag skal komme lavere ned enn dette. NBBL går derfor ut og beklager at mange boligbyggelag ikke oppnår mer enn 70 prosent fellesbelåning på mange av sine nye boligprosjekter.

Kombinasjonen av sterk vekst i boligbyggingen og økt låneutmåling, resulterer over tid til en betydelig økning i Husbankens årlige utlånsrammer: Fra noe over 500 millioner kroner i 1965 til nærmere 2 mrd. i 1970. Samtidig blir rentenivået justert noe oppover mot rentenivået som gjelder i det private kredittmarkedet.

NBBLs er nå deleier i 32 tomteselskaper som til sammen har sikret seg 36 000 mål til boligbygging. På NBBLs boligpolitiske konferanse påpeker NBBL-direktør Arne Amundsen at boligkooperasjonen må ta inn over seg framtidens krav «om større og mer slagkraftige enheter». Dette er synspunkter som ikke minst springer ut av et økende behov for å kunne være med på å bygge ut store utbyggingsområder.

Samtidig uttrykker NBBLs leder Arne Amundsen en bekymring for at borettshavernes interesser i mange bolig-byggelag er i ferd med å dominere for sterkt på bekostning av de boligsøkende medlemmenes interesser. Han er opptatt av at bygging av boliger for de «boligtrengende» er boligbyggelagenes fremste oppgave, og derfor må deres interesser sikres solid innflytelse lagenes virksomhet.

NBBLs aktiviteter for økt industrialisering av boligbyggingen fortsetter med stor styrke. I tillegg til Eidskog industrier, etableres det nå en ferdighusfabrikk i Trondheim, Heimdal Industrier A/S, mens Sel Industrier A/S stiftes på Otta. Den siste særlig med henblikk på produksjon av «fjellstuer». Heimdal Industrier produserer i alt ca. 50 boliger i løpet av året.

På et møte i Studentvenstrelaget reiser kommunalminister Helge Seip spørsmålet om hvorvidt beboere i borettslag også bør ha rett til å trekke fra renteutgiftene på felleslånene på inntekts-skatten. Seip ser for seg at økende etablering av «selveierleiligheter» kan komme til å aktualisere det misforholdet han her ser for seg. I NBBL står også problemstillingen høyt på dagsorden, men Seip er nok den første til å luften problemstillingen aktivt på politisk nivå.

NBBLs medlemslag planlegger å sette i gang bygging av 10 000 nye boliger det kommende året; et rekordhøyt tall. Dette får BO på lederplass til å uttrykke bekymring over at det ikke blir lagt tilstrekkelig vekt på miljø- og trivselsaspekter i etablering av nye borettslag: «Det er boligområder vi skal bygge, ikke bare tak over hodet for folk».



Representantskapets årsmøte i NBBL, Mo i Rana juni 1966. Foto: NBBL

Ikke bare boliger, men boligområder

Midt i all overopphetet boligpolitisk diskusjon om de raskt stigende byggekostnader, innskudd og husleier og om nedskrivningsbidragenes innbetaling, har ordskiftet om våre boligområders utforming, om innpassingen av de nødvendige supplementer til den snauv bolig, om fellesanlegg og serviceinnretninger kommet sterkt i bakgrunnen. Hele ordskiftet synes i høy grad å dreie seg om finanspolitiske og produksjonstekniske problemer, og de er naturligvis de helt primære når vi står foran det kjempeløft å øke boligbyggingen med ca. en tredjedel i inneværende fireårsperiode i forhold til forrige valgperiode. Uten at vi kan rasjonalisere byggeprosessen i videste forstand — også med hurtig klargjøring av byggetomter og en offentlig behandling av byggesakene uten forsinkelser — og sørge for kanalisering av tilstrekkelig kapital til boligbyggingen, vil vi heller ikke få noen ressurser igjen til å makte annen del av oppgaven: å utstyre våre nye boligområder slik at de gir grunnlag for menneskelig trivsel og ikke bare blir døde sovebyer. Men nettopp derfor er det så viktig at vår boligdebatt ikke blir forenklet til bare å dreie seg om innskudd og husleier, og ganske særlig vil det være til skade dersom boligkooperasjonen i det barskere boligpolitiske klima som synes å utvikle seg, skal bli tvunget over i en problemstilling med så kortsiktige perspektiver for sin planlegging av nye boligstrøk. Vi har i friskt minne en ansvarshavende Oslo-redaktørs bidrag til fjorårets boligdebatt da han i en artikkel om byggekostnader og boligstandard nokså nedsettende bemerket at nå var det brakt inn i diskusjonen et nytt uttrykk, miljøstandard, hva fint nå det måtte bety, er kanskje ikke det vesentligste å skaffe folk tak over hodet?

Den dagsaktuelle debatt gir også beskjedne håp om at vi er kommet noe særlig lenger. Går vi til våre naboland, er man også der sterkt opptatt av aktuelle bygge- og bokostnader. Men i tillegg synes det som man både i ord og gjerning også prøver å komme et steg videre: I HSB's Riksförbund i Sverige er man i ferd med å gjennomføre en radikal modernisering av boligforvaltningen med sikte på at den skal gi all den boligservice som innbyggerne i et moderne bysamfunn ønsker og er villig til å betale for, og som ikke dekkes av offentlige sosiale tiltak eller innenfor den kommersielle service. Svenska Riksbyggen har allerede for et par år siden presentert sin «70-tals bostad», med angivelse av hvilken rom- og utstysstandard man skal ta sikte på for 1970-åras boligproduksjon. I Danmark er det nylig kommet ut en «Boligdialog» mellom Odd Brochmann og Philip Arctander, med søkelyset på dansk boligbygging. De slår til lyd for å øke byboligens størrelse og standard slik at den kan konkurrere med den frittliggende enebolig, og de slår fast at den årlige danske boligbygging bare rekker til en fornyelse av 2½ prosent av landets totale boligmasse, hvorav en vesentlig del er saneringsmodne leiligheter. Dagens bygging kan ikke løse dagens boligbehov i takt med en raskt stigende levestandard, men bare bidra til et mer balansert boligmarked i framtida, for eksempel i 1980, dersom dagens nyproduserte boliger får en framtidsrettet standard.

Her hjemme undrer vi oss over hvorfor innbyggerne ikke umiddelbart trives i de nye boligområder bygd på jomfruelig mark, når folk må vente en halv generasjon før de nødvendige fellesanlegg er på plass. Det er boligområder vi skal bygge, ikke bare tak over hodet for folk. Vårt ønske for nyåret: at vi skal se oss råd til å føre en boligdebatt med slike perspektiver. Råd til å bygge etter disse perspektiver får vi ikke i 1967. Det er allerede bestemt gjennom Husbankens trange låneramme.

E. M.

Lederen i BO 4/66, signert redaksjonssekretær Eivind Møllerstad. En ivrig leser har markert viktige punkter.

1967 Tomtepolitikk, strukturdebatt og hyllest til «boligsamvirkets far»

NBBL arrangerer kongress i november og kan vise til 96 medlemslag og 90 000 ferdigstilte boliger, samt 240 000 medlemmer i boligbyggelagene. NBBL er på sin side forretningsfører for 35 tomteselskaper. NBBL er i tillegg engasjert i diverse utbyggingsprosjekter, samt utbygging av fritidsboliger både ved sjøen (Kirkøya på Hvaler) og i fjellet (Heidalen nord i Gudbrandsdalen).

I denne tidsperioden står boligsamvirket for omtrent 20 prosent av den totale boligbyggingen. Kåre Sjøholm, NBBLs styreleder, utfordrer allikevel kongressen til en grunnleggende strukturdebatt for å møte framtidige utfordringer for boligbyggelagene som boligutviklere: Det er nødvendig at «boligbyggelagene tilpasser sin virksomhet til det regionplanarbeidet som nå etableres mellom kommunene, og samordner sine byggeprosjekter på tvers av gamle lags- og kommunegrensene, slik at de kan legge grunnlag for en rasjonell boligproduksjon i lange serier, med gjentakelsens fordeler i arbeidsoperasjoner og bruk av moderne produksjonsutstyr». Kongressen vedtar da også at NBBL skal arbeide for økt samordning og integrasjon i boligsamvirket – særlig knyttet til byggevirksomheten.

Kongressen kritiserer regjeringen for at den ikke har lyktes å øke boligbyggingen så mye som målene den har satt tilsier. NBBL framholder videre at det er passiv kommunal tomtepolitikk og økende tomtepriser som utgjør hovedforklaringen til dette. Prisen på kommunalt ervervede tomter stiger med omkring 40 prosent fra 1963 til 1967.

Tomteproblematikk er også bakgrunnen for at NBBL engasjerer juristen Carl August Fleischer til å utrede forholdet mellom grunnlovens § 105 om «full erstatning» ved ekspropriasjon og verdistigning som ikke skyldes grunneiers innsats. I årene som følger blir tomtepolitikk et særdeles viktig område for så vel NBBL som for myndighetene. Det hører også med i bildet at en del av prisstigningen på tomter til boligformål skyldes at kommunene i stadig større utstrekning krever refusjon for utgifter til tomteopparbeidelse og infrastruktur.

Regjeringen og Stortinget fortsetter sitt arbeid må å redusere nivået på boligsubsidiene og vedtar at de fleste såkalte nedskrivningsbidragene (rente- og avdragsfrie lån som ble gitt helt fram til slutten av 1950-tallet) nå skal betales tilbake. Dette skjer til protester fra deler av venstresiden og ikke minst NBBL.

Eidskog industrier A/S fordobler produksjonskapasiteten og legger opp et program for bygging av 380 boliger. Det etableres to parallelle produksjonslinjer for henholdsvis små og store elementer. Mot slutten av året viser imidlertid regnskapene for virksomheten at det står svært dårlig til med økonomien. Det blir derfor kalt inn til et ekstraordinært representantskapsmøte der det blant annet blir besluttet å ta opp et større lån med pant i NBBLs kontorbygning i Oslo. På kort sikt berger dette den økonomiske situasjonen, men problemene skal vise seg å sitte dypere enn som så.

I tråd med hva kommunalminister Helge Seip hadde problematisert året før, framholder NBBL at boretthavere må bli stilt likt med eneboligeiere når det gjelder retten til å få boligens pantelånsrenter til fradrag i selvangivelsen. At NBBL kjører fram dette nå, må også ses på bakgrunn av at rentenivået i Husbanken i større grad nærmer seg rentenivået for øvrig i kredittmarkedet. Likes-tilling rundt rentefradragsordningen blir en viktig kampsak for NBBL gjennom mange år før det oppnås politisk gjennomslag (se 1975).

Arbeiderpartiet oppretter et «tenkeloft» (Arbeiderbevegelsens utredningskontor), med Per Kleppe som leder og Bjørn Skogstad Aamo som medarbeider. Begge er samfunnsøkonomer som skal få avgjørende betydning for partiets boligpolitikk i årene som følger.

«Boligsamvirkets far» hyllet av kongressen

Boligdirektør Jacob Christie Kielland og fru Anne Sofie med Ekeland-maleriet «Seierherrene vender hjem».



Pensjonert boligdirektør Jacob Christie Kielland, som nå er trådt ut av NBBL's styre som statens representant, ble på kongressen varmt hyllet for sin store innsats for boligsaken i Norge i sin alminnelighet og for boligsamvirket i særdeleshet. Direktør Amundsen overrakte ham Arne Ekelands maleri «Seierherrene vender hjem» som takkegave og blomster til fru

Anne Sofie, som har stått sin mann bi i hans nesten 40-årige virke for boligsaken.

Direktør Amundsen framholdt i sin hyldningstale at Kielland fortjener betegnelsen «boligkooperasjonens far» her i landet, idet det var han som i 1933 la grunnlaget for en reorganisering av OBOS som skulle føre til framveksten av det moderne boligsamvirke i Norge.

Som ung arkitekt og sekretær ved Byarkitektens kontor i Oslo gjorde Kielland studiereiser til en rekke europeiske land, og den beretningen han avga etter disse reisene med oversikt over boligsamvirke og boligfinansiering ble det grunnleggende dokument for det videre arbeid med boligsaken i Norge. Christie Kielland var forretningsfører for OBOS fra 1935 til 1946 da han ble utnevnt til boligdirektør.

Jacob Christie Kielland takkes av. Fra BO nr. 4, 1967.

På kongressen takkes og hylles Jacob Christie Kielland for langvarig innsats for boligsaken, som nå blir pensjonist. Det blir framholdt at Kielland fortjener betegnelsen «boligsamvirkets far». Som arkitekt var han med å både tegne og bygge kooperative prosjekter før det norske boligsamvirket var en realitet. Han var med i etableringen av OBOS i 1929, og var leder fra 1935 til 1946. Han var også en veldig viktig person i utbredelsen av boligbyggelag i Norge og forfatter av den «Gule bok»; som gir en oppskrift på hvordan starte opp et boligbyggelag (se 1940). I 1946 slutter han i OBOS for å bli det nye Boligdirektoratet første (og eneste) leder. Han satt også som statens representant i NBBLs styre fra 1946 til 1965.

Odvar B. Solberg, tidligere organisasjonssjef i NBBL og leder av OBOS siden 1960, dør dette året, bare 50 år gammel. I perioden som Solberg er direktør i OBOS, er han samtidig formann i bygningsrådet i Oslo. I samme periode er dessuten ordfører i Oslo, Brynjulf Bull, styreleder i OBOS. På denne tiden er det altså mye samrøre mellom sentrale posisjoner i kommunen og i OBOS. Dette er en situasjon som også går igjen i en rekke andre kommuner og boligbyggelag. Spørsmål om habilitet står åpenbart mindre i fokus på denne tiden.

Ivar Mathisen overtar som OBOS' nye leder ved Solbergs død.

*Ivar Mathisen, ny leder av OBOS i 1967.
Foto: OBOS*



*Høyblokker i Godalen, Stavanger, bygd av Stavanger Boligbyggelag.
Foto: Stavanger BBL, i dag Bate boligbyggelag*

1968 Kjempeprosjekt i Trondheim og forbrukerperspektiver skyves fram



Huseby-Flatåsen i Trondheim. Foto: [Michael R. Handley Jones 1976 / NTNU Universitetsbibliotek / Wikimedia Commons](#)

NBBL tar på seg økonomiske forpliktelser i stort omfang: I samarbeid med Trondheim og Omegn Boligbyggelag (TOBB), Ungdommens Egen Heim (UEH) får NBBL ansvar for å planlegge og bygge ut 4 000 mål på Huseby-Flatåsen i Trondheim. Dette er det største enkeltprosjektet i boligsamvirkets historie med plass til 16–18 000 mennesker. I tillegg går NBBL inn i to utbyggingsselskaper relatert til henholdsvis et fritidsboligprosjekt på Hvaler, samt et nytt BBL-senter på Hvam i Akershus. I senteret ønsker NBBL å samle store deler av NBBLs forretningsmessige virksomhet.

På NBBLs landskonferanse settes boligbyggelagenes usikre kapitaltilgang og lave egenkapital på dagsorden. Dette ses ikke minst som et problem nettopp for boligbyggelagenes evne til å gå inn i store aktuelle utbyggingsskjemaer.

Selv om etterkrigstidens blokkbebyggelse representerer et enormt løft i boligstandard og grønne og romslige uteområder, særlig relatert til tidligere tiders leiegårder, fremmes det etter hvert økende kritikk av det «moderne byggeri». Den første av flere «Ammerud-rapporter» kommer ut, der det settes kritisk søkelys på den moderne drabantby-utbyggingen. Det framkommer markert kritikk fra både arkitekt- og forskerhold om at det er for dårlig kontakt mellom de som planlegger og bygger ut, og menneskene det bygges for. Boligprosjektene må bli mer forbrukervennlige, og arkitekt Roar Wiik framholder at boligsamvirket må bli bedre på å skaffe seg opplysninger om boligsøkernes preferanser. NBBL etablerer da også et «markeds- og statistikkontor», der noe av motivet nettopp er å få bedre innsikt i boligønsker hos boligsamvirkets medlemmer.

Samtidig er bilhold blitt mer og mer utbredt, og bygging av garasjehus blir derfor en stadig mer påtrengende nødvendighet. Manglende betalingsvilje for dette blant beboerne er imidlertid en utfordring. I BO uttrykkes det frustrasjon over dette: Dersom man ikke makter å løse parkeringsproblemene på annen måte, vil veienes funksjon mer og mer bli å være parkeringsplasser, mens deres funksjon som trafikkåre blir tilsvarende redusert.

En måte å møte kritikken av moderne boligområder som «livløse bomaskiner» er å blande inn flere funksjoner enn bare boliger i et område. Men heller ikke dette er bare lett. Husbanken sier for eksempel at de ikke er prinsipielt imot å gå inn i prosjekter som består av en kombinasjon av boliger og butikker, men påpeker samtidig at en slik sammenkobling ofte er problematisk både bygningsteknisk, økonomisk og miljømessig. Mangel på barnehageplasser er også et viktig tema, men boligbyggelagene har i liten grad kunnet inkorporere dette i sine prosjekter siden Husbanken ikke ser det som sin oppgave å gi lån til dette formålet.

Kritikken som fremmes, særlig av massivt utbygde blokkområder, innleder imidlertid en tidsfase hvor det legges større vekt på småskala og «tett-lav boligbygging».

Innføring av en spareordning blant boligsøkende medlemmer i boligbyggelagene er et stadig tilbakevendende tema. NBBL er ikke bare opptatt av å få dette på plass av hensyn til at de som skal spare til et boligkjøp, men også av at dette kan bli et bidrag til boligbyggelagenes behov for byggelån. Men noe omfattende og gjennomgående system for sparing (og boligbyggelagenes eventuelle disponering av sparemidler) får man aldri på plass. Byggelånssiden av en slik sparekonstruksjon, skal man i ettertid trolig bare være glad for at ikke kom på plass.

Innskottsløilighetskomiteen legger fram sin innstilling etter tre års arbeid. Flertallet – bl.a. bestående av Arne Rettedal, senere kommunalminister i Willoch-regjeringene – går inn for lettelser og en større grad av markedstilpasning av det gjeldende reguleringssystemet. Mindretallet derimot – bl.a. bestående av NBBLs organisasjonssjef John Martin Sørgaard – går inn for å beholde takstsystemet i uendret form. I en særuttalelse gir han dessuten uttrykk for at prisreguleringen bør utvides til alle statsbankfinansierte boliger. Dette er et prinsipielt standpunkt som NBBL kommer til å forfølge gjennom hele 1970-tallet, og fram til prisreguleringen blir fjernet på 1980-tallet. Mindretallet får viktig støtte for sitt syn, ikke minst fra Arbeiderpartiet og OBOS-direktør Ivar Mathisen. Komitéinnstillingen får liten praktisk betydning, men problematikken blir videreført inn i et annet utvalg som settes ned samme året: Boligformidlingsutvalget. På samme tid opprettes dessuten Boligskatteutvalget; og NBBLs organisasjonssjef Sørgaard blir medlem av begge disse offentlige utvalgene.

Det vedtas altså ikke vesentlige endringer i prisreguleringen av borettslagsboliger på dette tidspunktet, men alle selveierboliger – i hovedsak 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.

Boligsamvirket setter i gang bygging av omkring 10 000 boliger dette året, hvorav ca. en fjerdedel i NBBL-regi. Husbanken blir mot slutten av året sittende igjen med ubrukte lånemidler og Husbank-sjef Johan Hoffmann kritiserer både kommuner og boligkooperasjonen for å ha for liten planleggingskapasitet. Kommunalminister Helge Seip (V) gir på sin side uttrykk for at han ønsker at boligkooperasjonen blir utsatt for større konkurranse fra andre boligutviklere.

I en boligpolitisk debatt på Stortinget tar kommunalministeren opp spørsmålet om det ikke vil være rettferdig å forsøke å få til en større grad av boligøkonomisk utjevning mellom de som etablerte seg på boligmarkedet for en del år tilbake, og de som skal inn å etablere seg i dag, med et langt høyere kostnadsnivå? Her foregriper Seip på mange måter en debatt som i de kommende årene øker i styrke, og som resulterer i radikale endringer i Husbankens lånesystem (se særlig 1972/73).



Kilden borettslag, bygget av Larvik Boligbyggelag i 1968. Foto: LABO



Bananblokk på Ammerud ble bygd i regi av OBOS og var innflyttingsklar i 1968. Den har fått mye ros fra arkitektfaglig hold. Den står som et kraftfullt uttrykk for 1960-tallsmodernisme. Foto: Kjetil Ree 2016 / Wikimedia Commons

1969 Store utbygginger og bomiljøkritikk



Dette borettslaget sto ferdig i 1969 og ligger på Haugenstua i Oslo. Det består av ti blokker med til sammen 882 leiligheter med like deler ett-roms, tre-roms og fire-romsleiligheter. Arkitekt: Ungdomsbygg. Foto: OBOS

Etter fire års arbeid legger den offentlig oppnevnte Tomtekomiteen fram sin innstilling. NBBLs leder Arne Amundsen har vært med i utvalget, men er selv lite fornøyd med resultatet. Organisasjonssjef John Martin Sørgaard går enda lenger i sin kritikk: «Komiteen har født en mus» er hans karakteristikk. Utvalgets viktigste oppgave har vært å fastsette nye utmålingsregler for erstatning ved ekspropriasjon av tomtegrunn. Men flertallet i utvalget foreslår helt minimale endringer, noe som forklarer Sørgaards reaksjon. Utvalget har ikke tatt ondet ved roten, som er «tomtebaronenes» virksomhet, sier professor Carl August Fleischer i en uttalelse til NBBL.

«Husbankens utlånsregler er statlig strutsepolitikk», skriver finansrådmann og styreleder i Gjøvik BBL, Harald Jansen, i et innlegg i BO (Jansen blir styreleder i NBBL året etter). Han hevder at høye innskudd og husleier i nye boliger fører til unødige mange klienter på kommunenes sosialkontorer. Dette er en problematikk som NBBL forfølger overfor politiske myndigheter: Stramme lånebetingelser i Husbanken resulterer i en stadig større gruppe av sosialklienter. Ikke alle lar seg like lett overbevise av denne argumentasjonen, og forholdet mellom boutgifter og økende sosialhjelpsutgifter blir et heftig debattert tema i mange år framover.

Laksevåg boligbyggelag setter i gang en stor utbygging i Loddefjorden, der planen er å bygge ut 2 000 boliger. På samme tid er både BOB og



Harald Jansen, styreleder i Gjøvik BBL

Vestbo i gang med en storstilt utbygging i Fyllingsdalen med ca. 7 000 kooperative boliger. NBBLs Bergen-kontor, med sine seks ansatte, er delaktig, primært gjennom forretningsførsel for syv tomteselskaper i Hordaland og Sogn og Fjordane.

Styreleder i BOB, Sverre Svendsen, uttaler til BO: «Det bør ikke være vanskeligere å slå sammen fire boligbyggelag enn fem kommuner.» Han ser gjerne at de fire boligbyggelagene i Bergen (BOB, Vestbo, Laksevåg og Fana) blir slått sammen til ett lag, men sånn går det som kjent ikke. Utspillet representerer imidlertid et tidlig eksempel på en debatt og en prosess som blir helt sentral i boligsamvirket. Det går allikevel mer enn 30 år før noen virkelig «fusjonsbølge» skylder inn over boligsamvirket.

Boligsamvirkets første varme- og servicesentral står ferdig på Fjeld i Drammen, der NBBL i samarbeid med det lokale boligbyggelaget og A/S Ungdomsbygg står for planlegging av sentralen. Senere skal det komme mange flere og selv 50 år senere står etablering av energi- og varmesentraler høyt på dagsorden.

«Ammerud-rapportene» får stor oppmerksomhet i pressen, og utløser en til dels opphetet debatt om forholdet mellom kvantitet og kvalitet i boligbyggingen. Fra flere hold hevdes det at mange nyere boligområder mangler fleksibilitet i boligløsninger, service-funksjoner og et sosialt liv. «Bomiljø» blir et nøkkelbegrep i debatten – og kritikken rettet seg særlig mot nye drabantbyer i regi av boligsamvirket med stort innslag av høyhus. De hardeste kritikerne mener at disse boligområdene representerer en fare for folks psykiske og sosiale liv. En lege skriver et innlegg i Arbeiderbladet at «soveby-nevroser» er utbredt blant drabantbyenes kvinner, og at heller ikke barna har det bra.

NBO-konferansen i Stavanger etterlyser et sterkere engasjement for byplanlegging blant boligkooperatører. Et sterkere forbrukerperspektiv etterlyses også, samtidig som det påpekes at dette hensynet kan være vanskelig å håndtere når man som utbygger må sikre at det blir en rasjonell og økonomisk forsvarlig utbyggingsprosess.

Etableringen av Eidskog Industrier i 1965 kommer som et resultat av boligsamvirkets ambisjoner om å få økt kontroll over større deler av produksjonsprosessen i boligprosjekter. Målet er å kunne levere flere rimelige boliger til selvkost. Samtidig blir det tydeligere og tydeligere at dette utvidede økonomiske engasjementet også innebærer økt økonomisk risiko for NBBL. Styret må i løpet av året forholde seg til stadig dårligere økonomiske prognoser for Eidskog Industrier. Også for BBL-kjøp ser utsiktene mindre positive ut.

NBBLs organisasjonssjef John Martin Sørgaard skriver en leder i BO hvor han går til angrep på urimelige tomtefeste kontrakter og etterlyser en lov om tomtefeste.