1970-tallet

Skrevet av Tore Johannesen

Innhold

1970: Konkurs, direktøravgang og nytt styre 3

1971: Bygger vi slike boliger som folk vil ha? 5

1972: Radikale reformer og forslag i utjevningens tegn 7

1973: Utjamningslån, oppløsningstrykk og boligskatt 9

1974: Borettslovreformer og kamp mot oppløsning av borettslag 12

1975: Skattemessig likestilling og strid rundt utjamningslånet 15

1976: Planer om sikringsfond, u-hjelpsdebatt og kvinne inn i NBBL-styret 18

1977: Lovreformer, garantifond og strid om forkjøpsretten 20

1978: Oppløsningstendenser, «Stray-metoden» og høye boutgifter bekymrer 23

1979: Tiltak mot oppløsing og nytt boligpolitisk program 25

1970 Konkurs, direktøravgang og nytt styre

Med et akkumulert underskudd på 10 millioner kroner slås Eidskog Industrier konkurs. Konkursen rammer en rekke leverandører, Eidskog kommune og en god del huskjøpere. På samme tid avvikles BBL-kjøp, men uten at dette selskapet er konkurs. NBBL fortsetter videre, men med en betydelig negativ egenkapital. På Stortinget fremmer Høyres-representant Rolf Presthus (senere finansminister) forslag om offentlig gransking av NBBLs virksomhet, uten å få særlig tilslutning til dette.

På grunn av konkursen må NBBLs administrerende direktør gjennom 20 år, Arne Amundsen, gå av. Hele det sittende styret blir dessuten skiftet ut inklusive styreleder gjennom 17 år, Kåre Sjøholm fra Sarpsborg BBL. NBBLs organisasjonssjef John Martin Sørgaard overtar som leder, mens Harald Jansen, finansrådmann og styreleder i Gjøvik BBL, overtar som styreleder i NBBL. Jansen blir sittende helt fram til 1979.

Det oppstår et problematisk og smertefullt etterspill overfor enkelte borettslag og boligkjøpere som blir rammet av konkursen. Skogen borettslag på Ski i Akershus anlegger sak som går helt til Høyesterett. NBBL går på et sviende nederlag og blir dømt til å betale to millioner kroner pluss saksomkostninger. Dette nødvendiggjør at NBBL må inngå avtaler med sine kreditorer, og lykkes bra i denne prosessen. Konkursen resulterer i noen klare endringer og føringer for NBBLs rolle som paraplyorganisasjon for boligbyggelagene:

- NBBL bør i større grad konsentrere sin innsats om å arbeide for en sosial tomte- og boligpolitikk, samt det organisatoriske arbeidet som følger med rollen som landsforbund, og i mindre grad engasjere seg i økonomisk virksomhet med høy risiko.
- NBBL trenger riktignok inntekter utover det som kan dekkes inn gjennom kontingenter, men dette kan ikke være en type virksomhet som kan komme i konflikt med NBBLs rolle som en forbrukerorientert medlemsorganisasjon som fremmer de boligsøkendes interesser.

Som følge av konkurssaken rettes det nå også et kritisk søkelys på selvkostprinsippet. Er det mulig i det lange løp å overleve som boligutviklere uten å legge seg opp et overskudd som kan brukes til nye tomtekjøp og dekning av tap på prosjekter som ikke går så bra? Dette er utvilsomt en betimelig problemstilling, samtidig som *selvkostprinsippet* på dette tidspunkt er nedfelt i lov om boligbyggelag. Det er først 20 år senere, med krakk i boligmarkedet, at selvkostlinja for alvor viser seg som ubrukelig for aktører som operer i et boligmarkedet fullt av økonomisk risiko.

NBBLs økonomiske problemer og skifte av ledelse får stor oppmerksomhet i media. Gjennomgangstonen er preget av følgende konstatering: nødvendig med økonomisk selvransaking og opprydding, men ikke ønskelig at boligsamvirket blir svekket som boligutvikler og boligpolitisk aktør.

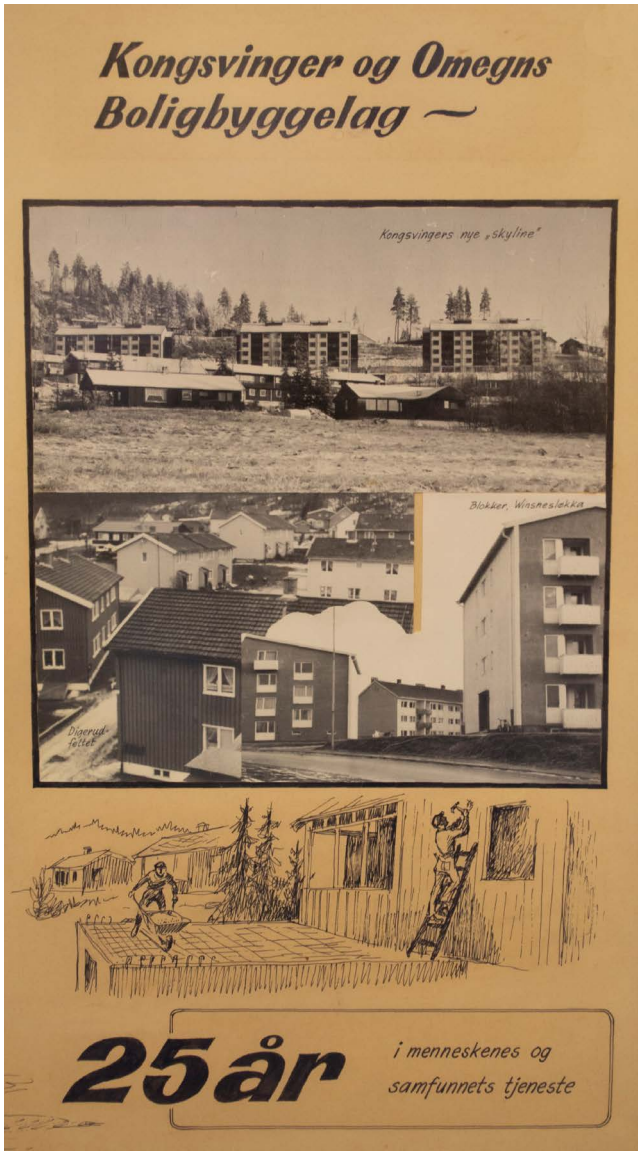
Usbl brukte utbyggingen av Lindeberg på 70-tallet til å utvikle nye boligtyper og løsninger som skulle produseres i flere år framover. Her ble nye metoder for medvirkning, service og nærmiljøtiltak testet ut, og det ble lagt vekt på å etablere levende og gode bomiljøer. Foto: Usbl

OBOS-direktør Ivar Mathisen, som står sentralt i den økonomiske opprydding i NBBL, kommer inn i NBBLs styre. Her blir han sittende helt fram til 1985; de siste seks årene som leder. Statens representant trer dette året ut av NBBLs styre.

NBBL-kongressen – som nå holdes hvert tredje år – går av stabelen på høsten, og foruten konkurssaken preges denne av forslag til enkelte endringer i borettslovene; fremmet av en intern komité tidligere på året. Det viktigste forslaget går ut på å fjerne retten til å overføre andeler mellom søsken. Dette hadde opp gjennom årene fått et stort omfang og gikk, etter komiteens oppfatning, i for stor grad ut over vanlige boligsøkende medlemmer og verdien av deres ansiennitet. Forslaget ble vedtatt på kongressen og ble året etter stortingsbehandlet og føyd inn i loven.

Det tas initiativer til å etablere kooperative barnehager både Oppegård og Trondheim (de første i sitt slag). Husbanken åpner samtidig for finansiering av ulike typer «service-funksjoner» i nye boligområder.

Boligbyggingen i Norge ligger generelt på et høyt nivå før og etter 1970 med rundt 40 000 nye boliger pr. år. Boligbyggelagene står gjennomgående for et sted mellom 20-25 prosent av det som bygges.



Poster med bilde av Kongsvingers nye «skyline» som ble laget når boligbyggelaget feiret 25 år i 1970. Foto: KOBBL

1971 Bygger vi slike boliger som folk vil ha?

I 1971 arrangerte NBBL en mini-kongress i Trondheim, med formål om å ta boligbrukernes forhold til boligen og bomiljøet opp til grundig debatt. I denne paneldebatten deltok magister Arne Dolven fra Norsk Institutt for by- og regionsforskning, statistiker Knut Fjermeros, da leder for NBBLs Statistikk- og Markedskontor, arkitekt Gynt Krag, adm. direktør i OBOS, Ivar Mathisen og underdirektør Oddvar Ystgaard, formann i Ungdommens Egen Heim Boligbyggelag i Trondheim. Bilde fra BO 3/71.

NBBL fyller 25 år, og markerer jubileet med å arrangere en minikongress i Trondheim i juni. Et sentralt spørsmål på jubileumskongressen er: *Bygger vi slike boliger som folk vil ha?* Avstanden mellom boligplanleggere og boligkjøpere er en aktuell problemstilling som utløser spørsmål som: Hvordan fange bedre opp boligkjøpernes ønsker for boliger og bomiljø? Hvordan hente inn og systematisere beboernes erfaringer med de boligene som allerede er bygd? For å kunne møte denne typen spørsmål på en bedre måte blir det i regi av NBBLs Statistikk- og markedskontor igangsatt et større arbeid med å gjennomføre spørreundersøkelser blant medlemmer i boligbyggelagene. Leder i OBOS og styremedlem i NBBL, Ivar Mathisen, slår et slag for at dette bør bidra til å styrke boligkooperasjonen som en mer aktiv og slagkraftig *medlemsbevegelse*.

NBBLs har nå 99 boligbyggelag som medlemmer som forvalter 125 000 boliger. I løpet av året setter NBBL og boligbyggelagene i gang bygging av nærmere 9 000 boliger.

Romsås byggefelt og Romsåssenteret. Romsås ble bygget ut på begynnelsen av 1970-tallet. Foto: Teigen fotoatelier 1977 / Dextra Photo / Digitalt Museum

Ikke siden 1960 – i forbindelse med vedtak av borettslovene – har NBBL opplevd politisk strid rundt det uoppsigelige forretningsførerforholdet mellom boligbyggelag og tilknyttede borettslag. Men på Stortinget fremmer Høyre et forslag om å fjerne denne uoppsigeligheten – seks måneder etter stiftelsen av borettslaget. Ved siden av Høyre er det bare Venstre som støtter forslaget.

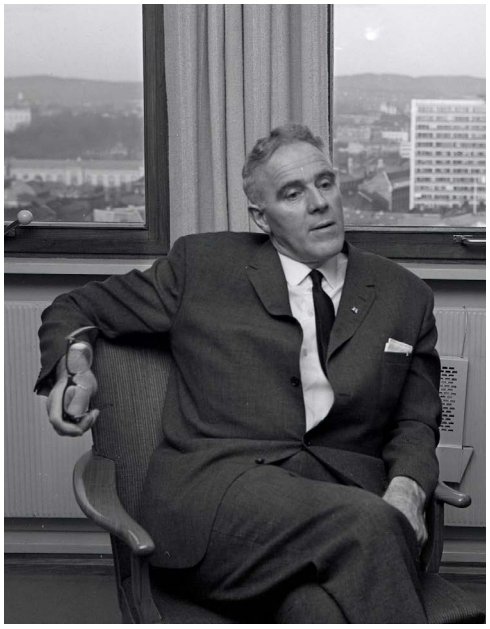
Trygve Bratteli blir leder for en mindretallsregjering etter at Borten-regjeringen søker avskjed. Dette er under den turbulente opptakten til EU-avstemmingen året etter. Kommunalminister i regjeringen er Odvar Nordli som skriver en «hilsningsartikkel» i NBBLs jubileumsnummer av bladet BO, med tittelen: «Noen perspektiver for boligpolitikken i årene fremover». Nordli avslutter artikkelen med å utfordre boligsamvirket på at den viktigste oppgaven i de kommende 25 år vil være å bidra til gode bomiljøer.

Jacob Aall Bonnevie, styreformann i OBOS og direktør i Boliginstituttet Veritas for fast eiendom, går inn for å nasjonalisere all tomtegrunn. Siden vi politisk ikke har funnet fram til gode tiltak som hindrer tomtebesittere i å innkassere verdistigning som skyldes samfunnets innsats, vil den eneste effektive løsningen være å nasjonalisere tomtegrunn, hevder Bonnevie.

Arbeiderpartiets landsmøte går inn for en omlegging av boligfinansieringen. Politisk sekretær for kommunalministeren, Bjørn Skogstad Aamo, skriver en artikkel i BO om «Boutgiftene i dag» der han særlig er opptatt av tiltak som kan bidra til en utjevning av boutgiftene mellom nye og eldre boliger. Artikkelen er i praksis et forvarsel til den viktige stortingsmeldingen som legges fram året etter, med radikale forslag til endringer i det rådende opplegget for boligfinansiering gjennom Husbanken. Underveis i arbeidet med stortingsmeldingen og omleggingen av Husbankens lånesystem, henter Skogstad Aamo mye inspirasjon og kunnskap i Sverige.

Ny kringkastingslov åpner for «privat kringkasting» som blant annet gir borettslagene muligheter for å drive interne informasjonsbaserte TV-sendinger. Bakgrunnen for lovendringen kommer ikke minst gjennom press fra enkelte borettslag som ønsker å prøve ut denne formen for intern-kommunikasjon.

Husbanken fyller også 25 år, og har siden opprettelsen finansiert ca. 400 000 boliger av totalt 700 000 nye boliger etter krigen. På begynnelsen av 1970-tallet står Husbanken for finansiering av noe over 70 prosent av nyproduksjonen.



Til venstre: *Statsminister Per Borten på sitt kontor. Foto: Lasse Klæboe / Riksarkivet*

Til høyre: *Bjørn Skogstad Aamo, politisk sekretær for kommunalministeren. Foto fra BO 3/71.*

1972 Radikale reformer og forslag i utjevningens tegn

Boligformidlingsutvalget (NOU 1972:4), der NBBL-direktør John Martin Sørgaard har vært medlem, kommer med sin innstilling. Han uttrykker tilfredshet med flertallets konklusjoner. Sørgaard tilhører selv flertallet som 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». Boligforsker Jardar Sørvoll kaller dette perspektivet for «totalreguleringsambisjoner» i sin analyse av denne tidsepoken. Disse ambisjonene finner man fremfor alt i store deler av Arbeiderpartiet og SV, og ikke minst i NBBL.

Noe overraskende – i alle fall sett fra dagens synsvinkel – får utvalgets flertall betydelig støtte fra ulikt politisk hold. Ikke bare fra Arbeiderpartiet og SV, men også fra borgerlige politikere. Johan Skipnes fra KrF – som senere samme år blir Kommunalminister – var en del av dette flertallet. Han blir for øvrig også leder av NBBLs representantskap fra 1973-1982.

Johan Skipnes (KrF) avbildet i 1998.

Men selv om det også på borgerlig side er de som støtter sterkere kontroll med boligomsetningen, avtegner det seg i løpet av året økende motstand mot Boligformidlingsutvalgets konklusjoner. Mange hevder at de radikale forslagene representerer en trussel mot enkeltmenneskets frihet og den private eiendomsretten, samt at det vil medføre oppbygging av et stort kontrollapparat. Også i Arbeiderpartiet er skepsisen økende, ikke minst av partitaktiske grunner, siden en svært stor andel av deres egne velgere er motstandere av de sterkt regulerende inngrepene som foreslås.

NBBLs synspunkt om å utvide omfanget av forkjøpsbestemmelser og prisregulering, må ikke minst ses på bakgrunn av en økende utfordring med press i enkelte borettslag for oppløsing av laget. Får man til en utvidelse av omsetningskontrollen til en større del av boligmarkedet, vil dette kunne fjerne vesentlige deler av den forskjellsbehandling som mange beboere i borettslag opplever. Ønsker om oppløsing fra enkelte frittstående borettslag (for på den måten å komme seg unna prisreguleringen) tar NBBL svært alvorlig, og ber departementet om hjelp for å stoppe slike tendenser.

Arbeiderparti-regjeringen legger fram sin stortingsmelding «Om boligpolitikken», der de lanserer en stor nyskapende reformpakke. Høye kostnader og boutgifter ses som et hovedproblem – særlig relatert til nye boliger. Samtidig er forskjellene i boutgifter mellom gamle og nye boliger urimelig stor. For å møte dette skjeve utgiftsbildet, foreslås et nytt system for boligfinansiering gjennom Husbanken, samt økt satsing på individuell bostøtte. Disse omleggingene i Husbanken skal bidra til at folks boligøkonomiske livsløp får et jevnere preg.

Med basis i en langt på vei etablert målsetting om at boutgiftene ikke må utgjøre mer enn 20 prosent av en mannlig industriarbeiders lønn (se også 1945), foreslår stortingsmeldingen et nytt lånesystem (Utjamningslån) som skal fordele låneutgiftene mer jevnt utover i tid. NBBL ser positivt på at dette skal gi lavere boutgifter i nye husbankfinansierte boliger, men er mer skeptisk til at denne endringen er tenkt koblet til noe høyere rente- og avdragsutgifter på eldre husbanklån.

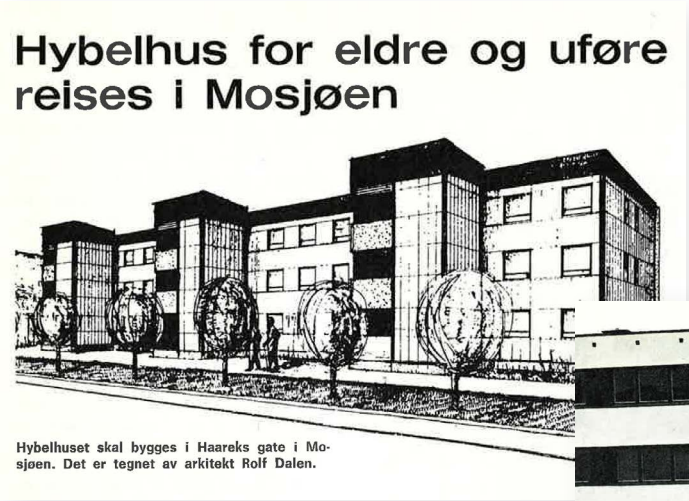
NBBL skriver et utførlig brev til Kommunalkomiteen på Stortinget (som behandler meldingen året etter) der det påpekes at regjeringens utjevningsframstøt ikke bare kan begrenses til den husbankfinansierte boligmassen. Skal man få til framtidsrettet utjevning fordrer det at hele den privatfinansierte boligmassen må trekkes med. I følge NBBL er denne del av boligmassen preget av underbeskatning og skjult subsidiering (rentefradraget) og bør underlegges økt skatt. Dette da som et viktig bidrag til boligøkonomisk utjevning.

Men det er mange politikere som er langt mer uforbeholdent positive til det nye låneopplegget enn NBBL: Stortingsrepresentant Gunnar Berge (A) framholder at det nye lånesystemet «er solidaritet i praksis», mens Bergfrid Fjose (KrF) karakteriserer det nye finansieringsopplegget som «den største bustadspolitiske reform sidan Husbanken vert skipa». Dette er for øvrig en boligmelding som legger økt vekt på bostøtte, samtidig som den med ny styrke understreker viktigheten av at de boligpolitiske virkemidlene skal bidra til å skape gode bomiljøer.

Det er stor aktivitet rundt medlemsundersøkelser i boligsamvirket. Dette representerer innføring av en form for «Gallup-demokrati» som supplement til det mer formelle medlemsdemokratiet. Gjennom økt samarbeid med boligbyggelagene vil NBBL sette i gang en omfattende medlems- og boligundersøkelse under slagordet «demokrati i hverdagen», særlig myntet på boligsøkere.

NBBL arrangerer en stor tomtepolitisk konferanse med over 100 deltakere. Konferansen deles opp i ni grupper, der kommunalminister Oddvar Nordli leder en av gruppene. Dette illustrerer hvor sentralt tomtespørsmålet står, men også hvor nærmest total mannsdominansen er på dette temaområdet: *Ingen* av de over 100 konferansedeltakerne er kvinner!

I forkant av folkeavstemningen om EU-medlemskap i september sier statsminister Trygve Bratteli at et negativt resultat vil gjøre det uriktig av Arbeiderpartiregjeringen å fortsette. Da det så blir et nei-flertall går regjeringen av, og en koalisjon av tre borgerlige partier (sentrumspartiene) ledet av Lars Korvald (KrF) overtar.



Noen oppslag fra NBBLs blad BO 3/72.

1973 Utjamningslån, oppløsningstrykk og boligskatt

Gjennom en tyveårsperiode fra slutten av 1960-tallet bygde og etablerte de to boligbyggelagene BOB og Vestbo en rekke borettslag i Fyllingsdalen i Bergen. Her fra Vestlund borettslag i regi av Vestbo, som ble ferdigstilt i 1973/74. Det består av fem blokker med et varierende antall etasjer. Totalt er det 306 leiligheter i borettslaget. Foto: Vestbo

«Utjamningslån» rulles ut gjennom Husbanken. Den nye lånetypen har «under-rente» og lave låneutgifter ved oppstart, og økende utgifter utover i lånets løpetid. Dette skal gi mer jamne utgifter i faste kroner (i realverdi) over tid; derav navnet på lånetypen. Utjamningslånet er på sett og vis en gjennomført «politisk lånekonstruksjon», der årlige justeringer i rente- og avdragsbetingelser skal besluttes av Stortinget. Som hjelp i en slik årlig prosess nedsettes det som blir kalt «Betalingsprosentutvalget» der representanter fra departementer, SSB og Husbanken sitter, men også NBBL og LO kommer med i utvalget. NBBL er i utgangspunktet positiv til nyordningen, men over tid kommer lånesystemet til å skape mye økonomisk rabalder i mange borettslag. Noen saker ender også opp i rettsapparatet (se 1984).

Boligformidlingsutvalgets radikale forslag om strengere offentlig omsetningskontroll ligger på bordet og fører til mye debatt; særlig knyttet til innføring av mer omfattende kommunal boligformidling og utvidelse av hvilke boliger som skal underlegges prisregulering. Tidligere kommunalminister Odvar Nordli sier i et intervju med Arbeiderbladet: «Vi må frigjøre omsetningen av boliger fra markedsmekanismen.» Det Nordli gir utrykk for her, gir et godt bilde på det som er hovedvisjonen til NBBL og store deler av den politiske venstresiden på dette tidspunktet. Men visjonen har faktisk også betydelig støtte i det politiske sentrum i norsk politikk; ikke minst i KrF.

Korvald-regjeringen (se 1972) blir sittende ett års tid fram til stortingsvalget i 1973, da Bratteli igjen blir statsminister. Brattelis nye regjering tiltrer etter et stortingsvalg som har svekket Arbeiderpartiet, men det blir mulig med regjeringsdannelse med støtte fra et SV som har kraftig framgang (16 mandater). Dette er utvilsomt med å forklare «radikaliseringen» av boligpolitikken i denne regjeringsperioden. På tross av mye radikal politisk retorikk innenfor Arbeiderpartiet knyttet til boligpolitikk, hersker det samtidig betydelig usikkerhet i partiet rundt hvor langt man skal gå – ikke minst når gjelder reguleringer rundt boligomsetningen, både hva gjelder leie som eie.

Men regjeringen står klart samlet i sin politikk for å hindre oppløsning av borettslag. 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 det alt vesentlige frittstående borettslag.

Selv om dette utgjør en mindre andel av boligbyggelagenes totale forvaltningsmasse (ca. 2 300 borettslag), frykter NBBL at dette kan bli starten på en bølge av oppløsninger. NBBL opplever oppløsningstendensene som en trussel både mot den «sosiale boligbyggingen og den sosiale boligomsetningen», og ber regjeringen sette inn mottiltak. Regjeringen følger opp i første omgang med å instruere Husbanken til å følge en restriktiv linje ved overføring av lån til den enkelte beboer ved oppløsing. Er borettslaget tilknyttet et boligbyggelag, kan overføring av lån bare skje hvis boligbyggelaget er enig i oppløsningen. Året etter kommer det i tillegg en lovmessige innstramminger mot oppløsing (se 1974).

Regjeringen bevilger for første gang tilskuddsmidler til bomiljøtiltak i eksisterende boområder. Det departementet primært har i tankene, er tilskudd til lekeplasser og innredning av lokaler for unge og eldre. Etablering av nye grendehus får dessuten et stort omfang utover på 1970-tallet.

Boligbeskatningskomiteen (Sekse-utvalget, NOU 1973:3) legger fram sin innstilling. NBBLs leder John Martin Sørgaard har vært utvalgsmedlem også her. Utvalget blir etablert for å foreta en samlet vurdering av boligbeskatningen i Norge, og komiteens forslag innebærer en klar skjerpelse av skattenivået. Forslagene møter stor motstand og en meningsmåling viser at hele 93 prosent av befolkningen er negative til utvalgets konklusjoner.

NBBL har tidligere gitt klart utrykk for positive holdninger til økninger i boligskatten, først og fremst som et middel for å utjevne forskjellene i boutgifter. Men den massive folkelige motstanden bidrar til at også NBBL er tilbakeholden med å støtte utvalgets konklusjoner. NBBL konsentrerer seg derfor om å kommentere og støtte utvalget på særlig ett punkt: Skattemessig likestilling mellom «eneboligeiere og borettshavere». Den viktigste konsekvensen av dette vil være at også borettshavere får skattemessig nytte av de renteutgiftene som borettslaget betaler på sine felleslån. Det er også primært dette skatteforholdet som følges opp i den videre politiske behandlingen, mens øvrige forslag til økt boligskatt får liten praktisk betydning (se 1975).

NBBL har kongresser vært tredje år, og i år som ved de fleste tidligere anledninger går den av stabelen i Folkets Hus i Oslo. Som vanlig deltar søsterorganisasjoner fra Sverige og Danmark, samt en rekke norske organisasjoner og institusjoner som NBBL samarbeider med. Kommunaldepartementet deltar med hele 10 personer. NBBL legger fram forslag til boligpolitisk program, «Mål og midler i boligpolitikken», som blir gjenstand for betydelig debatt. For øvrig er mannsdominansen nærmest total: Ingen kvinner er å finne verken i NBBLs styre eller representantskap (en kvinne på varaplass).

I løpet av året arrangerer også NBBL syv såkalte distriktskonferanser der til sammen 300-400 representanter fra boligbyggelagene deltar. Disse konferansene er sentrale arenaer for å drøfte så vel organisatoriske som boligpolitiske spørsmål. I tillegg møtes NBBLs representantskap to ganger i året.

Vi er inne i en temmelig venstreorientert fase i norsk politikk, og det er neppe tilfeldig at det på den andre fløyen i politikken stiftes et nytt parti: Anders Langes Parti (fra 1977 FrP). Det skal ta over 40 år før de kommer inn i regjering, men partiet blir en maktfaktor i norsk politikk som konsekvent drar blant annet boligpolitikken i mer markedsorientert retning.

Kommunal-departementet griper inn mot oppløsning av borettslag

BBL OG KOMMUNEN BØR HA DET AVGJØRENDE ORD

På bakgrunn av en henvendelse fra Norske Boligbyggelags Landsforbund har Kommunal- og arbeidsdepartementet drøftet tiltak for å motvirke oppløsning av borettslag. Vi gjengir med dette det brev departementet har sendt Den Norsk Stats Husbank i denne forbindelse, der man anbefaler at Husbanken følger en restriktiv linje når det gjelder overføringen av lån til de enkelte beboere ved oppløsning av borettslag.

Fortsatt belåning av eiendommer ved oppløsning av borettslag

Ved brev av 25. mai 1972 har Norske Boligbyggelags Landsforbund tatt opp spørsmålet om tiltak for å motvirke oppløsning av borettslag. Det vises i brevet til et vedtak i forbundets styre med følgende ordlyd:

> «A/L Norske BBL henstiller til Kommunal- og arbeidsdepartementet å utvirke slike endringer i Husbankens utlånspraksis og i Lov om borettslag at oppløsning av borettslag kan hindres. Husbanken må nektes adgang til å gi lån til selveierleiligheter».

Saken har vært forelagt Husbanken som i brev av 5. april 1973 har gitt nærmere opplysninger om Husbankens praksis. Videre har saken vært drøftet i et møte i departementet den 10. april 1973 der representanter for Husbanken og Norske Boligbyggelags Landsforbund var til stede. Husbanken tilkjennega i møtet at man gjerne så at departementet — på bakgrunn av den utvikling som har skjedd den siste tiden — tok stilling til spørsmålet om overføring av lån i disse tilfellene.

Som kjent vurderer nå et regjeringsnedsatt utvalg lovene om boligbyggelag og borettslag. Utvalget ventes å avgi innstilling i løpet av 1973, og departementet vil vurdere spørsmålet om å endre reglene for oppløsning av borettslag når utvalgets innstilling foreligger.

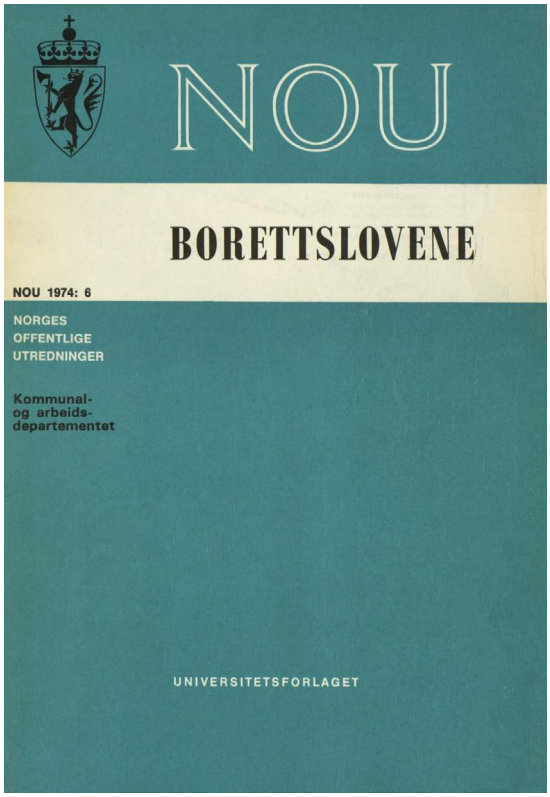
Imidlertid mener departementet at Husbanken inntil videre bør følge en restriktiv linje når det gjelder å overføre lån til de enkelte beboere ved oppløsning av borettslag. For borettslag som er tilsluttet boligbyggelag bør slik overføring bare foretas når boligbyggelagets styre har erklært seg enig i oppløsningen. I frittstående borettslag bør det legges vekt på hva kommunen mener om spørsmålet. Det bør derfor bare foretas overføring dersom kommunestyret — eventuelt formannskapet — uttaler seg for oppløsning.

Johan Skipnes

Einar Tofte.

Faksimile fra BO 2/73.

1974 Borettslovreformer og kamp mot oppløsning av borettslag



Borettslovutvalgets innstilling fra 1974.

Borettslovutvalget (Grini-komiteen) legger fram sin innstilling (NOU 1974:6). Her foreslås strengere regler for oppløsing av borettslag, og videreføring av den uoppsigelige forretningsførerkontrakten for tilknyttede borettslag.

Regjeringen går inn for at oppløsning av borettslag må godkjennes av departementet. Før lovendringen kunne et lag oppløses og omgjøres til eierleiligheter dersom 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, borettshavernes frihet og eiendomsrett. Flertallsvedtaket – som i praksis gjør det nesten umulig å oppløse borettslag – fører til svært mange presseoppslag og heftig debatt i avisene.

Toneangivende personer i Arbeiderpartiet – både i regjeringen og på Stortinget – går langt i å argumentere for at prisreguleringen bør utvides til *alle* statsbankfinansierte boliger. Kommunalminister Leif Aune er blant disse, og begrunner standpunktet med at dette vil være mest effektivt, og ikke minst rettferdig overfor beboere i borettslag. På den annen side er det mange i partiet som frykter økt byråkratisering og velgerflukt hvis en slik radikal reguleringspolitikk gjennomføres. Resultatet er at nærmest ingen endringer i tilstrammende retning blir besluttet på området boligomsetning: Dette frustrerer NBBL stort, som argumenterer sterkt for en utvidelse av prisreguleringen.

Regjeringen legger fram forslag til en ny lov om kommunal eiendomsskatt. Her går Arbeiderpartiet blant annet inn for å opprettholde skatt på eiendom som en *obligatorisk* ordning i byene, men får ikke flertallet på Stortinget med seg på dette.

Forslaget til boligpolitisk program som NBBL la fram året før på kongressen, blir gjenstand for en grundig organisatorisk behandling gjennom kommunikasjon med boligbyggelagene. Etter denne runden vedtas et omfattende program enstemmig av representantskapet. Programmet avrundes med 20 punkter om hva boligkooperasjonen går inn for. I første punkt bes det om «at boligsektoren blir tilført en større del av samfunnets samlede ressurser.»

NBBL har gjennom mange år arbeidet for å få redusert utgiftene som følger med pålegget om å bygge tilfluktsrom i boligblokker. En leder i BO har overskriften «Vekk med tilfluktsrommene!». Dette er et NBBL-krav som i stor grad blir innfridd gjennom en gradvis prosess utover på 1970-tallet. Men vi må helt fram til 1998 før det blir helt slutt på oppføring av nye tilfluktsrom.

I boligsamvirket og i det boligfaglige miljøet går det en debatt rundt særlig to temaer: Hvordan sikre boligkjøperne større medinnflytelse, og hva slags boliger er det folk egentlig ønsker å bo i? Debatten om høyhus versus «tett lav» som utbyggingsform har ofte høy temperatur, og kritikken av høyhusutbygging er fra enkelte hold svært hard, med betegnelser som menneskesiloer, steinørken og liknende. Bladet BO har mange innlegg om temaet, men forsøker å få til en balansert belysning av problematikken.

Orebakken borettslag på Hovseter i Oslo var innflyttingsklart i 1975. Borettslaget består av elleve blokker med 429 leiligheter på tre og fire rom. Arkitekt: Krag og Selmer. Foto: OBOS

Morgenbladet

Består borettslagene bare av spekulanter?

I dag settes det bom for oppløsning av borettslag

Bergens Tidende

Ingvald Ulveseth raste til Slottet

Arbeider-Avisa I DAG

Hoemshøgda Borettslag foran oppløsning:

Spekulasjons-begjær synes å være motivet

Det tas ingen hensyn til folk som blir nødstedt

Tom Ramstad Moen

Arbeiderbladet

Spekulanter med panikk-tiltak landet over

Vil oppløsning av borettslag før de nye lovregler kommer

GJENGANGEREN

HELE FAMILIENS AVIS

1400 borettshavere i Horten/Borre umyndiggjort

TIDEN

Leif Aune om forbud mot borettslag-oppløsning:

Hindrer spekulasjon, sikrer kooperasjon —

Aftenposten

„Regjeringens dirigering gjør ondt verre — bredt boligforlik nødvendig"

Leif Aune

Arbeiderbladet

Flere tiltak mot boligspekulasjon varsles

Bare Høyre og ALP for borettslags-oppløsning

Dagbladet

Filibuster i Lagtinget i morgen?

— Trist om jeg velter Kongens ferieplaner, sier ALP's mann

av ARNE FINBOEUD

Nationen

BORETTSLAGENE sosialt element som må bevares

Sarpsborg Arbeiderblad

SA-ØP

Hensynet til dem som ikke har bolig

Aftenposten

JOSS AUNE · REIDAR LUNDE · TRYGVE KAMBERG · BØRN HEIMAR

Glåmdalen

Borett — eiendomsrett

«Filibuster-taktikk» mot ny borettslov i Lagtinget fredag?

Ingen ønskemål om oppløsning av borettslaget i Kongsvinger

Østlendingen Østerdalen

Borettslagene sosialt element som må bevares

Oppslag om temaet oppløsning av borettslag fra BO 2/74.

1975 Skattemessig likestilling og strid rundt utjamningslånet

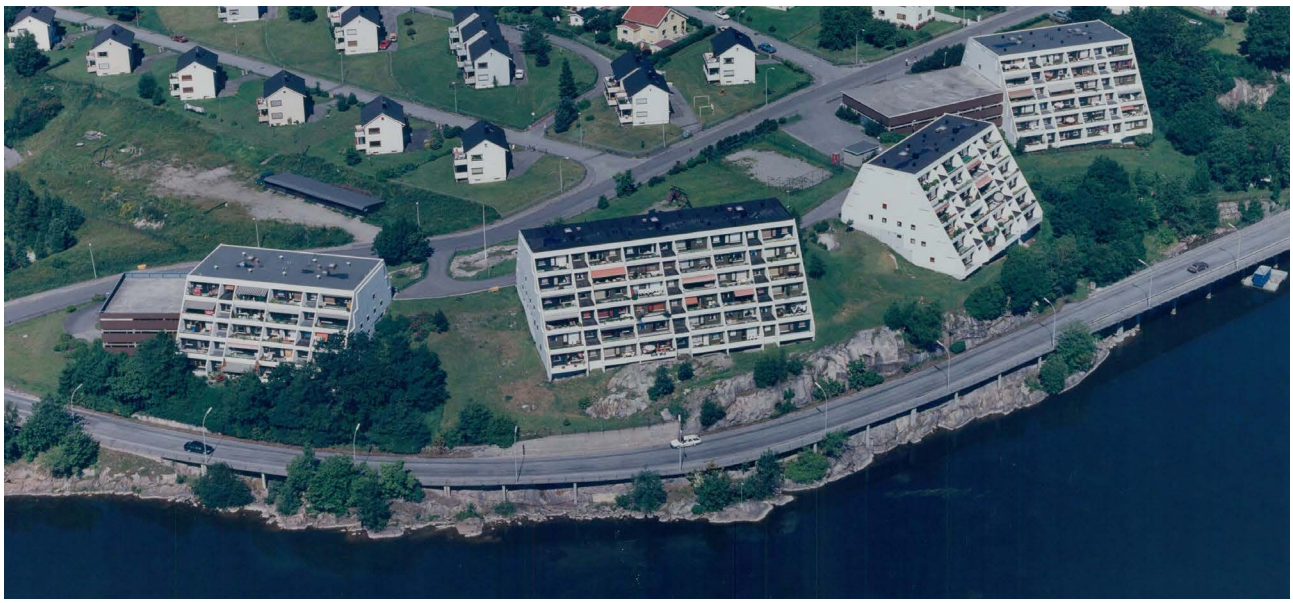
Etter årevis med utredning og politisk påvirkning kan NBBL innkassere en stor og viktig seier: Skattereglene endres slik at borettshavere får tilnærmet samme skattemessige mulighet til å trekke fra alle renteutgifter i sin inntektsligning; også de rentene som blir betalt på borettslagets felleslån. Denne endringen blir vedtatt av et enstemmig Storting, så på dette området er det full enighet om å likestille borettshavere med selveiere.

For boligsamvirket er denne skattesaken særdeles viktig, ikke minst siden den har vært en «programpost så lenge NBBL har bestått», som det står i årsmeldingen dette året. Skattemessig likestilling er en kampsak både ut fra et rettferdighetshensyn, men i boligsamvirket blir den også sett som et særdeles viktig bidrag til å stoppe oppløsningstendensene i borettslag.

Det innføres nye prisforskrifter for borettslagsboliger som i større grad tar med i beregningen den løpende pris- og kostnadsutviklingen. Dette bidrar i praksis til en generell økning i de regulerte pristakstene i borettslag. Hensikten med endringen er å demme opp for oppløsningspresset som gjorde seg gjeldende i borettslagssektoren. Selv om trolig godt under 10 prosent 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».

Bare tre år etter forrige omfattende boligmelding legger regjeringen fram en ny. Her legges det større vekt på selektive personrettede låne- og stønadsordninger, samtidig som det legges økt vekt på ordninger rettet mot boligutbedring og byfornyelse. Men samtidig er dette en melding som langt på vei parkerer de mest radikale forslagene angående offentlig boligformidling, som blant annet deler av Arbeiderpartiet har tatt til ordet for. Regjeringen påpeker riktignok at reformer på området kan være nødvendig på sikt, og beslutter derfor å opprette et prisreguleringsutvalg for å utrede spørsmålet nærmere. Men NBBL er utålmodig og etterlyser på lederplass i BO tiltak «som kan sette stopper for spekulasjonsartede salgsgevinster», særlig i frittstående borettslag.

Etableringen av «Utjamningslån» i Husbanken fra 1973, innebærer i realiteten innføring av et lånesystem underlagt sterk politisk styring og kontroll. Det er Stortinget som hvert år skal fastsette



Utsiktsveien borettslag i Sarpsborg ble bygd i 1975-76 og består av 113 leiligheter. Foto: SOBBL

såkalte «betalings- og justeringsprosenter» på ulike årganger av lån. Til hjelp for politikerne har de et «Betalingsprosentutvalg» der også NBBL er med (se 1973). Høy inflasjon og kostnadsutvikling – som det er antatt at den nye lånekonstruksjonen skal takle bedre enn tradisjonelle låneordninger – kommer snart til å utgjøre en stor utfordring for den politisk-administrative styringen av Utjamningslånet. Inflasjonsraten ligger nå på nærmere 10 prosent og forutsetter tilsvarende kraftige prosentvise økninger i betalingen. Dette gjelder også for eldre lån (som også skal underlegges samme opptrappings-logikk, selv om de er etablert før Utjamningslånet). Det viser seg imidlertid raskt at det er svært vanskelig å være tilstrekkelig hard i klypa på politisk nivå. Både NBBL og andre aktører protesterer kraftig mot høye prosentvise økninger i folks lånebaserte boutgifter. Og det blir ikke protestert helt uten grunn: Mens Husbankens låneutmåling har hengt sånn noenlunde med inntekts- og kostnadsutviklingen i første halvdel av 1970-tallet, gjør den i mindre grad det midt i tiåret.

Politikerne greier derfor ikke helt å følge opp forutsetningene som ligger i konstruksjonen med Utjamningslån (og verre skal det bli utover i andre halvdel av 1970-tallet). NBBL som i utgangspunktet var nokså positiv til innføringen av Utjamningslåneordningen, blir nå stadig mer kritisk. NBBLs leder John Martin Sørgaard uttaler til Arbeiderbladet at han tviler på om ordningen med Utjamningslån kan tilpasses inflasjonstakten, og at det trolig var en feiltakelse å kopiere svenskenes «paritetslåneordning», og som de nå har forlatt. I Husbanken blir Sørgaard i den påfølgende tid ansett som en aktør som går til korstog mot utjamningslåneordningen.

Hovdeskogen borettslag består av 66 leiligheter og ble bygget i 1974-75. Det var Modum boligbyggelag som i sin tid sto for oppføringen av borettslaget, som i dag forvaltes av Nedre Buskerud Boligbyggelag (NBBO). Borettslaget gjennomførte en omfattende rehabilitering 30 år senere, bla. utskifting av vann- og avløpsrør, fasadefornyelse og tilleggsisolasjon. Foto: NBBL

Reformer i beskatningen av borettslag

Borettshavere blir tilnærmet likestilt med villaeiere

Regjeringen har lagt fram en proposisjon for Stortinget om endringer i boligbeskatningen. Det viktigste forslaget for boligkooperasjonen er at de ligningsmessige underskudd som oppstår i borettslag når gjeldsrentene er større enn den prosentberegnede inntekt, heretter skal kunne overføres til boretthaverne slik at disse i prinsippet blir likestilt med villaeiere når det gjelder fradragsrett for gjeldsrenter. Denne reformen kommer som er resultat av et langvarig forarbeid bl.a. i en utredningskomité, men for boligkooperasjonen har spørsmålet om en mer rettferdig beskatning av borettshaverne sammenliknet med villaeierne, vært en programpost omtrent så lenge som Norske Boligbyggelags Landsforbund har bestått.

Beskatningen av borettslag har hittil skjedd på borettslagets hånd i hovedsak, idet borettslagene betaler inntekts- og formuesskatt både til stat og kommune og dessuten eiendomsskatt. Når det gjelder inntektsskatten beregnes det en inntekt etter en nettoprosent, i de aller fleste tilfelle 2½ eller 3% av en ligningsverdi som i prinsippet skal svare til omsetningsverdien, men som i praksis er noe lavere. Fra denne prosentberegnede inntekt kan man så trekke fra alle mulige gjeldsrenter som borettslaget har. De aller fleste borettslag får sin belåning i Husbanken, som er en statsbank, og hvor den nominelle rentesats nå er 5½%. Tidligere var rentesatsene til dels noe lavere, men de er i ferd med å bli justert opp til 5½%. I private kredittinstitusjoner er renten for pantelån 7 — 8%.

Villaeiere blir prosentlignet i likhet med borettslagene. Eneboligbyggere med lån i Husbanken får den samme rentesats som borettslagene, men for den del av boligproduksjonen som finansieres utenfor Husbanken (ca. ¼ av totalproduksjonen), gjelder at det meste er eneboliger og at renten som nevnt foran er atskillig større enn for Husbankens vedkommende. Med en gjeldsrenteprosent på 5½ eller høyere og med en prosentberegnet inntekt med en sats på 2½ eller 3% vil det for alle nye og nyere hus oppstå en differanse, et ligningsmessig underskudd. (Vi ser her bort fra at det ikke er adgang til å føre til fradrag utgifter til vedlikehold, avgifter, avskrivninger m.v.) Villaeieren kan føre underskudd på boligen til fradrag i sin øvrige inntekt og får derved en effektiv reduksjon i sin skatt. Når rentene i et borettslag overstiger den prosentberegnede inntekt, vil det formelt bli en negativ inntekt, men da det ikke her er noen annen inntekt som dette underskudd kan komme til fradrag i vil resultatet bli omtrent det samme som om inntekten var 0, i alle fall blir skatten 0. Underskudd i borettslag kan akkumuleres i inntil 10 år og komme til fradrag i senere års overskudd, men dette er av relativ liten interesse.

I det utredningsarbeid som er foretatt har forskjellige alternativer vært vurdert. Regjeringen har valgt å fremme forslag om en ordning som går ut på at de underskudd som måtte oppstå i borettslagene skal overføres til de enkelte borettshavere og komme til fradrag på deres selvangivelser. Det betyr i virkeligheten at man får villabeskatning av borettslagsleiligheter så lenge det er underskudd. Derimot er det foreslått at beskatningen skal skje på borettslagets hånd når det er overskudd til beskatning. Når dette blir foreslått, har det dels sammenheng med et ønske om å redusere det merarbeid for ligningsmyndighetene som det åpenbart vil bli når en går bort fra beskatning på borettslagets hånd. Det er dessuten slik at mens overføringen av underskuddsbeskatningen til borettshaverne må bli tilfordel for alle borettshavere, vil situasjonen være en annen når det er overskudd.

Det sto om skattesaken i BO 2/75.

1976 Planer om sikringsfond, u-hjelpsdebatt og kvinne inn i NBBL-styret

Boligbyggelaget Ungdommens Egen Heim (UEH) i Trondheim går konkurs, og skyldes i hovedsak store tap på en enkelt entreprenør. Konkursen setter enkelte boligkjøpere og borettslag i en potensielt alvorlig økonomisk situasjon. Saken har store dimensjoner og det nedsettes et offentlig utvalg der blant annet Trondheim kommune, Husbanken og NBBL er med. Disse må videre i prosessen skyte inn midler for å redusere tapene for enkelte borettslag. Saken får også et rettslig etterspill for enkeltpersoner i UEH.

UEH-konkursen avslører uryddighet i boligbyggelagets disponering av egne midler og midler tilhørende borettslagslag de forvalter. Og konkursen fører til enkelte endringer i borettslovene nettopp med henblikk på å skape større økonomisk ryddighet i de økonomiske relasjonene mellom boligbyggelag og borettslag. Hensikten er ikke minst å beskytte borettshaverne mot økonomiske problemer i forbindelse med nybygging.

Regjeringen fremmer stortingsmeldingen «Om de eldre i samfunnet» der boligløsninger vies bred omtale. Boligsamvirket blir utfordret til å bidra mer aktivt, og meldingen argumenterer for integrerte eldreboliger i utbyggingen av vanlige boligprosjekter.

Debatten om hva som utgjør gode boligløsninger, fortsetter med høy temperatur. USBL-leder og styremedlem i NBBL, Egil Berg, skriver en selvkritisk artikkel i BO om «Nye veier i boligbyggingen»: Har boligkooperasjonens samfunnsoppdrag gjort oss for opptatt av kvantitet og for lite av kvalitet? Uansett er det boligkooperasjonens ansvar å skape nye boligområder «med økt variasjon i byggestrukturenes utforming, med økt mulighet for markkontakt, med økte tilrettelagte muligheter for utvidet sosial kontakt», skriver han.

Boligmeldingen som regjeringen la fram året før, behandles nå på Stortinget. Og her lider Arbeiderparti-regjeringen et temmelig overraskende nederlag i spørsmålet om innstramminger i momskompensasjonen på boligbygging. Både SV og de borgerlige partiene går inn for at det skal gis full momskompensasjon. For NBBL er dette en klar seier, mens Arbeiderpartiet er uenig både på grunn av store kostnader og uheldig fordelingsprofil. I realiteten blir heller aldri dette flertallsvedtaket fulgt opp i praktisk politikk.

Det faller dom i Høyesterett i den såkalte Kløfta-saken som får varige konsekvenser for tomtepriser. Med henvisning til grunnloven tilkjennes grunneierne en høyere pris enn det kommunen vil gi dem i en ekspropriasjonssak. Dommen bidrar til generelt høyere tomtepriser og er ikke i tråd med hva NBBL har arbeidet for gjennom lang tid. I realiteten representerer denne dommen starten på en lang prosess i retning av markedspriser på tomter.

NBBLs organisasjonssjef Ivar O. Hansen kommer tilbake fra et to års langt opphold i Tanzania. NBBL er her en del av et NORAD-prosjekt der man vil forsøke å etablere boligkooperasjon, husbank og byggemetoder etter norsk mønster. NBBLs omfattende deltakelse i prosjektet utløser en debatt på NBBL-kongressen om i hvor stor grad NBBL bør engasjere seg i u-hjelp? Drøftingene avslører at det foreligger nokså store meningsforskjeller i boligbyggelagene rundt dette spørsmålet. Denne meningsforskjellen forfølger NBBL inn i framtida, der det blir tatt mange ulike bistands-initiativer over lang tid fra NBBLs side. Ikke alle i boligsamvirket er like begeistret for ressursbruken i NBBL på dette området.

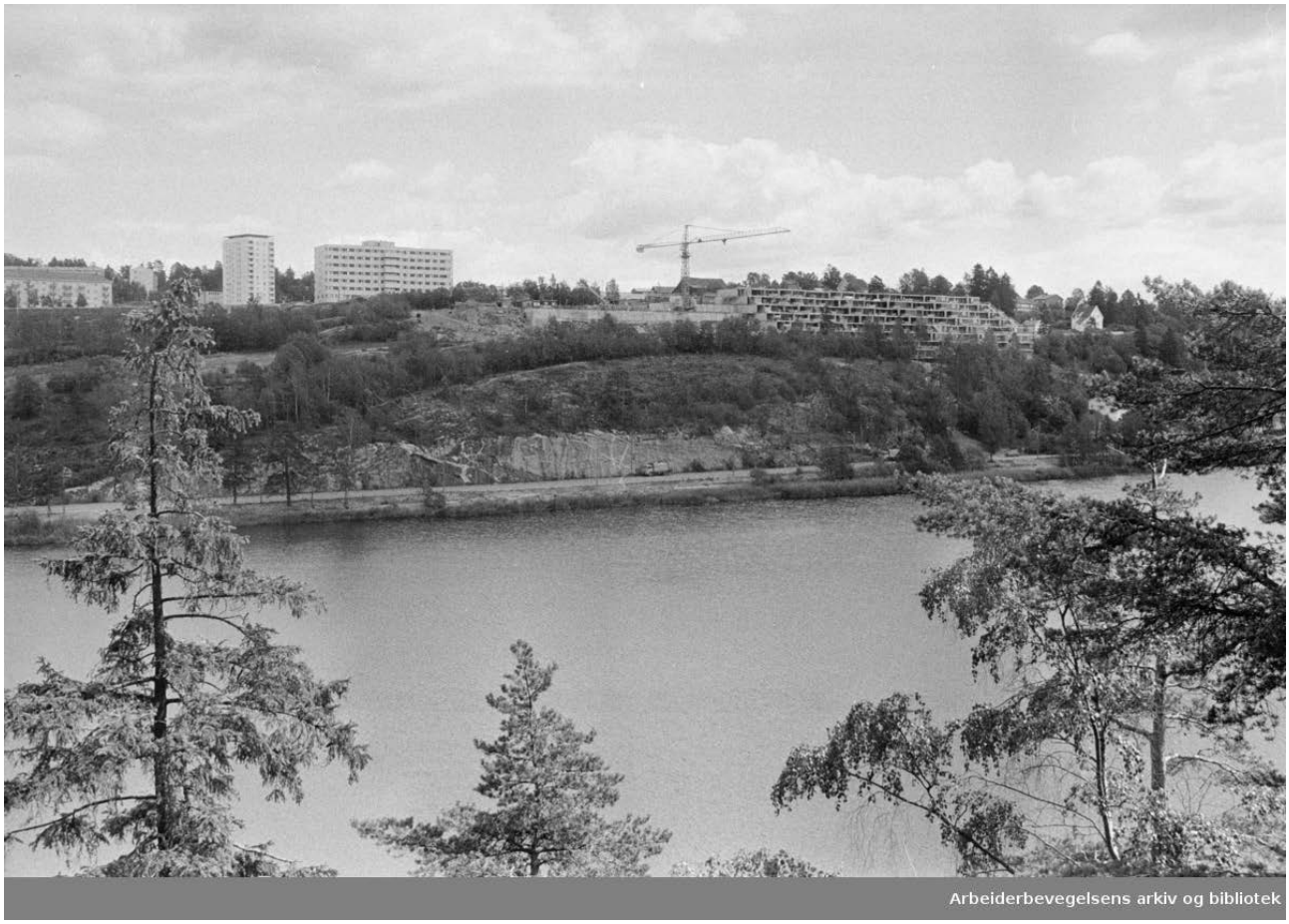
Elisabeth Kristiansen fra Nittedal ble første kvinne i NBBLs styre i 1976. Foto: NBBL

NBBL-kongressen fatter et prinsippvedtak om opprettelse av et sikringsfond etter mønster av Sparebankenes Sikringsfond. Foruten å disponere felles «krisemidler», skal også fondet «føre tilsyn med boligbyggelagenes virksomhet». Saken sendes på høring i boligbyggelagene.

På kongressen velges for første gang en kvinne inn i NBBLs styre: Elisabeth Kristiansen fra Nittedal BBL blir første kvinnelige styrerepresentant – 30 år etter opprettelsen av NBBL. Valget illustrerer at vi er inne i en fase med sterkt økende fokus på likestillingsspørsmål, både i samfunnet generelt og i boligsamvirket.

I løpet av året passerer det samlede medlemstallet i boligbyggelagene en halv million. Boligsamvirkets medlemsmasse øker tre ganger så sterkt som tilgangen på nye boliger. I tiårsperioden 1965-1975 øker medlemsmassen med ca. 270 000, mens antallet nye boliger under forvaltning øker med 82 000. Det tar altså 30 år etter etableringen av NBBL for boligsamvirket å oppnå en halv million medlemmer, og det skal gå nye 41 år før én million passeres.

1977 Lovreformer, garantifond og strid om forkjøpsretten



Terrasseblokker er på full fart inn, men terrassehusene på Oppsal i Oslo i regi av OBOS skiller seg allikevel noe ut. Det skyldes bl.a. en skråheis som går gjennom etasjene midt på blokka. Blokka består av 136 leiligheter i sterkt varierende størrelser, og hver leilighet har store private terrasser med utsikt til Østensjøvannet. Etterspørselen etter bolig her var usedvanlig stor, og krevde lang OBOS-ansiennitet av de første som flyttet inn. Foto: Ukjent fotograf, Arbeiderbevegelsens arkiv og bibliotek

I kjølvannet av konkursen i boligbyggelaget Ungdommens Egen Heim (1976), opplever mange innenfor boligsamvirket et behov for å opprette et garantifond for sikring av midler og en felles økonomisk buffer mot tap. Et enstemmig representantskap i NBBL går inn for opprettelse av et slikt fond: Det legges en plan for en ekstraordinær kongress for å avgjøre saken. Utover i året blir det imidlertid reist mange kritiske innvendinger fra boligbyggelagene til fondsideen. Den ekstraordinære kongressen blir derfor avlyst, og noen fond ser aldri dagens lys. Behovet for sikringsordninger i boligsamvirket kommer imidlertid opp igjen som tema på midten av 1980-tallet.

Stortinget behandler regjeringens forslag til endringer i borettslovene – som representer den største revisjonen siden lovene ble vedtatt i 1960. Lovendringene gir fremtidige borettshavere en sterkere stilling i byggetiden, mens boligbyggelagene gis økt handlingsrom i sin økonomiske virksomhet. Den kommunale representasjonen i boligbyggelagenes styrer lovfestes og familiemedlemmer gis økt rett til å overta leiligheter fra slektninger (foran forkjøpsberettigede). Boligbyggelagenes rolle som uoppsigelig forretningsfører blir også stadfestet; men dette er samtidig ett av få temaområder som det er åpen politisk strid om i stortingsbehandlingen.

Det blir allikevel en sak som Stortinget vedtar *enstemmig* som resulterer i mye politisk brudulje i etterkant; nemlig at *alle* borettslag skal underlegges obligatorisk forkjøpsrett. Vedtaket har få konsekvenser for borettslag tilknyttet et boligbyggelag med innarbeidede regler og rutiner, men i de frittstående borettslagene får vedtaket stor betydning. Her forekommer det mye «penger-under-bordet-salg» og såkalte trekantbytter, så Stortingets vedtak betyr i praksis at prisreguleringen kan bli mye mer effektiv også i denne delen av borettslagssektoren, særlig gjennom at styrene må godkjenne alle salg.

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 – som etterfølges av at beboere i frittstående lag begynner å skrive kritiske innlegg i avisene. Mange av disse er forståelig nok lite fornøyd med at deres boligkjøp med «penger-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.

På politisk nivå fører protestene til at enkelte partier og stortingsrepresentanter angrer på vedtaket de har vært med på. Høyre forsøker å få utsatt ikraftsettelsen av loven. 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 tas i forbindelse med stortingskomiteens utarbeidelse av innstillingen i en hektisk førjulstid på Stortinget i 1976. Initiativet kommer fra SVs stortingsrepresentant Ottar Brox med bistand fra sin rådgiver Bjørg Ofstad (ansettes i NBBL i 1981), og Thorbjørn Berntsen, Aps boligpolitiske talsmann. Disse to stortingsrepresentantene greier å få resten av Stortinget med seg i denne utvidelsen gjennom hele Stortingets behandling av forslaget. 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. På slutten av året fremmer da også Høyre et lovforslag om å fjerne bestemmelsen om obligatorisk forkjøpsrett, men får bare støtte fra KrF og Sp. Problematikken rundt forkjøpsrett er imidlertid langt fra slutt med dette (se 1978).

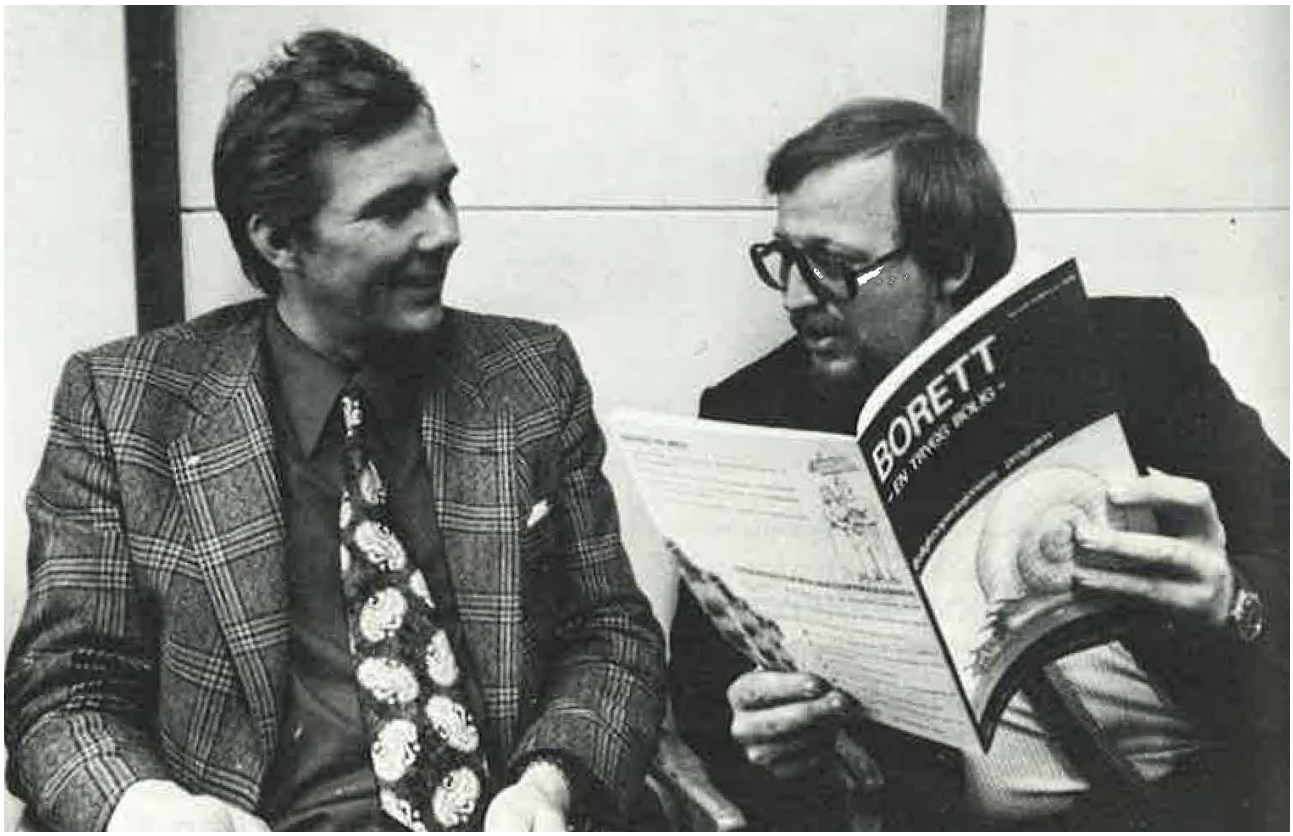
Med referanse til de nye borettlovene går organisasjonssjef Ivar O. Hansen ut i et intervju i BO og beskriver hvilke forretningsmuligheter boligbyggelagene nå kan gå inn i: Kiosk, nærbutikk, bensinstasjon, svømmeanlegg, beboerkantiner, barnehager, omsorgstjenester, budtjenester også videre. Mulighetsrommet beskrives som enormt, men Ivar O. Hansen understreker samtidig at begrunnelsen for å gå inn i nye virksomheter alltid må ha tilknytning til medlemmenes bointeresser.

Innføring av Utjamningslånesystemet i Husbanken i 1973 innebærer at myndighetene skal vedta nye lånebetingelser hvert år. Dette skal de gjøre på basis av beregninger og anbefalinger fra Betalingsprosentutvalget, der NBBLs leder, direktør John Martin Sørgaard, er blant medlemmene. Konstruksjonen skaper imidlertid spenninger mellom utvalget og politikerne som skal fatte de boligøkonomiske budsjettvedtakene. Stortinget opplever gang på gang at de av økonomiske grunner ikke kan følge anbefalingene fra utvalget. Dette året fastsetter da også Stortinget høyere startrente (under-rente) enn «20 prosent-målet» som utvalget arbeider etter, at boutgiftene i en ny gjennomsnittlig husbankfinansiert bolig ikke skal overstige 20 prosent av en mannlig industriarbeiderlønn. NBBL beklager nå sterkt at dette målet ikke følges opp tilstrekkelig på politisk nivå.

Med henvisning til stortingsvedtaket året før, reagerer også NBBL sterkt på at regjeringen ikke følger opp bedring av momskompensasjonen relatert til nybyggingen. NBBL sender derfor et brev til regjering og Storting, underskrevet av både NBBLs styreleder Ivar Mathisen og NBBLs direktør, der de ber om at regjeringen retter opp forholdet i budsjettet for 1978.

Per Eggum Mauseth begynner i NBBL som informasjonssjef og redaktør av BO. Han blir adm. direktør i NBBL i 1990.

Odvar Nordli har overtatt for Trygve Bratteli som leder av Arbeiderparti-regjeringen året før og Stortingsvalget dette året blir dramatisk jevnt: De borgerlige tror en stund at de har vunnet valget, men funnet av en konvolutt med et titalls SV-stemmer på et valgkontor i Nordland vipper valget i motsatt retning. Konvolutten inneholder kun noen titalls SV-stemmer, men er nok til å sikre Hanna Kvanmo fortsatt plass på Stortinget og et knappest mulig flertall for Arbeiderpartiet og SV samlet. Arbeiderparti-regjeringen kan derfor fortsette med Odvar Nordli som leder, samtidig som oppslutningen om SV har gått sterkt tilbake (ned fra 16 til to stortingsmandater). De politiske vindene er i klar endring og kan tolkes som et varsel om «høyrebølgen» som er på vei. En bølge som ikke minst skal få stor innvirkning på boligpolitikken.



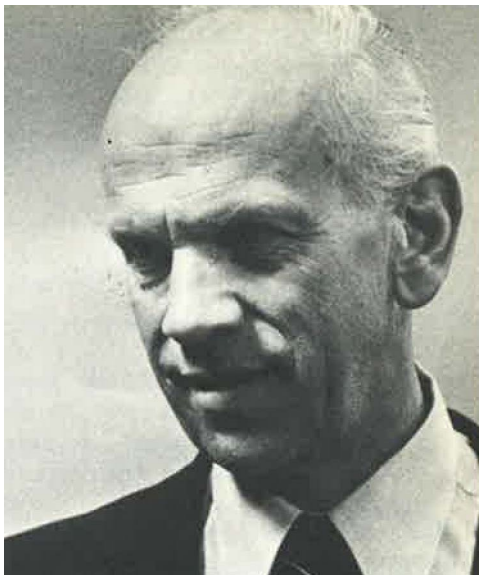
Organisasjonssjef Ivar O. Hansen (t.v.) og informasjonssjef i NBBL Per Eggum Mauseth avbildet i BO 5/78. Foto: NBBL

1978 Oppløsningstendenser, «Stray-metoden» og høye boutgifter bekymrer

Flere frittstående lag i Oslo nekter å ta de nye forkjøpsreglene inn sine vedtekter. Samtidig vokser det fram økende misnøye blant beboere i tilknyttede borettslag med takstnivået på deres boliger: Hvorfor skal borettshaverne være de eneste boligeierne som ikke får nyte godt av verdistigningen?

Fra 1974 til 1978 legger Boligavdelingen i Kommunaldepartementet seg på en restriktiv linje angående oppløsing av borettslag. Det skal svært mye til for å få departementets samtykke til oppløsning. Nå kommer imidlertid nye signaler fra politisk ledelse som gir en viss oppmykning i departementets praksis. Men borettslag tilknyttet et boligbyggelag gis fortsatt svært sjelden tillatelse til oppløsing, mens særlig mindre frittstående lag i større grad får godtatt krav om oppløsing.

Denne utviklingen kommer etter et vedvarende press nedenfra for å få til oppløsing. 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 gjennomføres «Stray-salg» som resulterer i oppløsing av 76 borettslag med 3 332 boliger. De fleste av disse er i Oslo-området og består både av tilknyttede og frittstående lag. NBBL er svært bekymret over utviklingen.



Jørgen Stray avbildet i BO nr. 1/79.

Det er vanskelige økonomiske tider, og situasjonen preges av at motkonjunktur-politikken blir erstattet med økonomiske innstramminger. Dette slår også inn i de politiske vurderingene rundt boligfinansieringen: Kredittilførselen strammes inn både i private banker og i Husbanken. Husbanken finansierer 5 000 færre boliger enn året før.

Utjamningslånet i Husbanken gir ikke de boligøkonomiske resultater som forventet. Lånetypen er komplisert og politisk belastende, og i tillegg skaper den høye inflasjonen ekstra problemer. Høye bokostnader er et tema som omtales hyppig i pressen, og står også sentralt på den politiske agendaen. I denne situasjonen setter regjeringen ned «Boutgiftsutvalget», med et bredt mandat og 13 medlemmer. Oppdraget er å utrede boligøkonomiske virkemidler i vid forstand, og NBBL deltar med sin leder John Martin Sørgaard. Men utvalget har også to partipolitiske medlemmer av framtidig interesse for NBBL: Bjørg Ofstad, SV (ansatt som utredningsleder i NBBL i 1981) og Norvald Lyngstadaas, Sp (ansatt som leder av NBBL i 1984). Utvalget blir arbeidende i flere år – og blir til slutt «presset» av regjeringen til å avgi en innstilling (se 1981).

Under vignetten: *Det er for dyrt å bo!* – presenterer BO beregninger som viser den økonomiske situasjonen for litt ulike familier i etableringsfasen. NBBLs formål med beregningene er å vise at boutgiftene tar en langt større andel av inntektene enn hva som ligger i det «gjeldende» 20 prosent-målet – at boutgiftene ikke skal overstige 20 prosent av en mannlig industriarbeiderlønn. «Vi må halvere inngangsbilletten», er NBBLs beskjed.

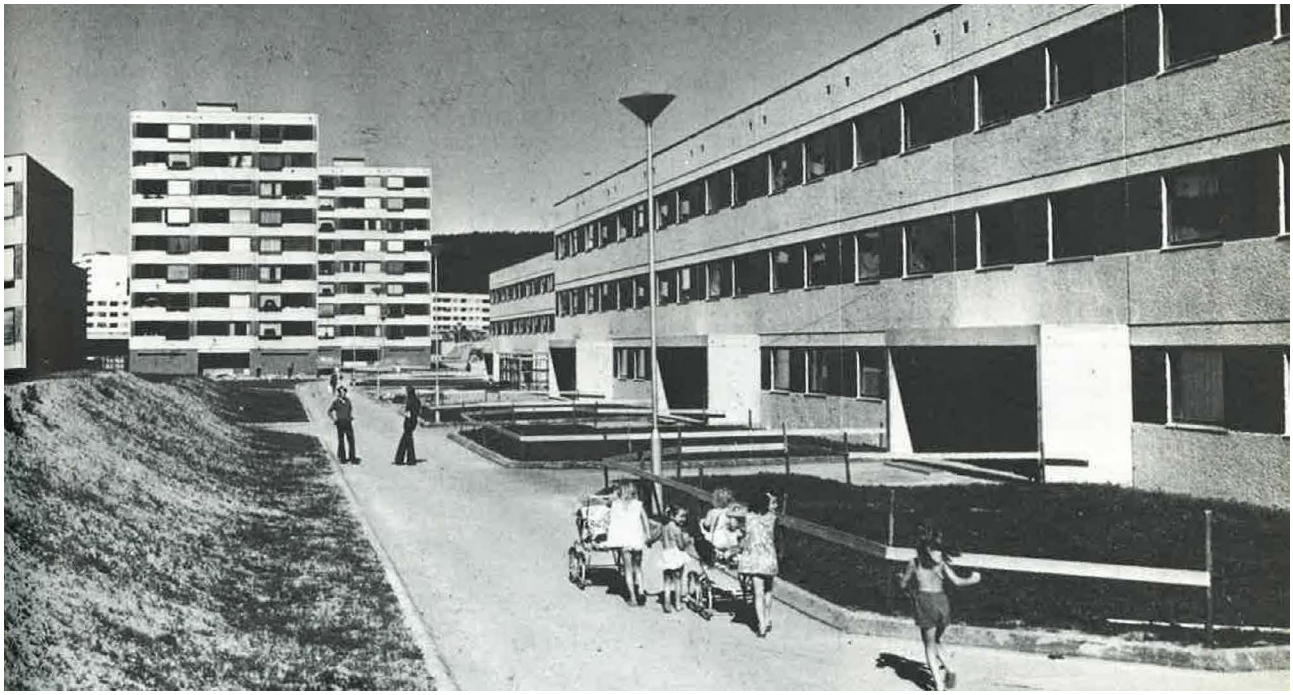
Inflasjons- og kostnadsutviklingen er et så stort problem at Stortinget i oktober vedtar å innføre pris- og lønnsstopp som varer ut 1979. Prisstoppen omfatter også husleie, men i første omgang ikke husleie i borettslag – som i stor grad henger sammen med lånebetingelser i Husbanken. Dette forholdet skaper imidlertid store protester og resulterer i at både lånebetingelser og husleier tilnærmet fryses for 1979. Dette skaper store problemer for Utjamningslåneordningen som hviler på premisset om kontinuerlige (opp)justeringer besluttet av Stortinget (se 1980).
Det er fortsatt mye fokus og debatt rundt typer av boligbygg, men også om bygg og aktiviteter «rundt boligen»: Grendehus, servicesentraler, aktivitetsklubber (for eksempel i tidligere til tilfluktsrom), «dagmammarom», kjølerom, idrettsplasser også videre. NBBL er derfor opptatt av bedre finansieringsmuligheter (helst gjennom Husbanken) også til denne typen investeringer, og opplever å få godt gjennomslag for sine synspunkter.

Selskapet Oslo Byfornyelse AS stiftes gjennom et samarbeid med kommunen, og en rekke private aktører. Både OBOS og USBL er med på eiersiden, og OBOS er også med i styret fra starten av. Tilsvarende selskaper blir etter hvert også etablert i både Bergen og Trondheim, og boligbyggelagene er aktivt med. Det er også staten ved Husbanken, som tilpasser sine låne- og tilskuddsformer for å kunne bidra til opprusting av gamle bygårder. Små leiligheter blir slått sammen, det installeres bad og WC og gårdsrommene rustes opp. Eieformen endres fra leieboliger til borettslag og sameier. Byfornyelsesaktiviteten skyter fart utover på 1980-tallet, men opplever store problemer i kjølvannet av boligprisfallet rundt 1990 (se blant annet 1994).

NBBL legger fram et utkast til nytt boligpolitisk program: BORETT – en trygg bolig. Programutkastet består av 40 punkter og lanseres gjennom et 25 siders særtrykk av BO. Med basis i det nye «programmet for boligkooperasjonen» utarbeider NBBL et «studie- og debattopplegg». Målgruppen for opplegget er i særlig grad tillitsvalgte i både borettslag boligbyggelag; som får studiemateriellet ved å henvende seg til NBBL. Det inviteres til tilbakemeldinger og synpunkter.

Meek borettslag i Molde (begge bildene) ble bygd i 1978 og er prisbelønnet både for miljø og arkitektur. I 1993 kom de med i boken Norwegian Housing, og i 1996 på vandreutstillingen Boliger for folk flest. Molde boligbyggelag, i dag Møre og Romsdal Boligbyggelag (MOBO) var byggherre. Foto: NBBL

1979 Tiltak mot oppløsing og nytt boligpolitisk program



Forsheimer borettslag (Usbl) på Stovner i Oslo. Foto: Usbl fra BO 1/79

Arbeiderpartiregjeringens viktigste motreaksjon til oppløsingene av borettslag etter «Stray-metoden», kommer i form av et lovforslag som legger til grunn at dette er ulovlig uten departementets godkjennelse. Forslaget blir vedtatt med Ap, SV og Venstres stemmer. Lov-endringen setter tilnærmet stopp for nye Stray-oppløsninger.

Borettslovens «far», dommer John Grini, skriver en kritisk artikkel til Stray-metoden som verktøy til oppløsning av borettslag. Førsteamanuensis Christian Fr. Wyller gir ut bok om «Oppløsning og forkjøpsrett i borettslag», som også har et kritisk blikk på Stray-metoden. Boka får naturlig nok bred omtale i NBBLs blad BO. Det faller dessuten 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.

Stadig flere kommuner inngår utbyggingsavtaler med private grunneiere og utbyggere. NBBL mener utviklingen gir grunn til bekymring: Både fordi det svekker samarbeidet mellom kommunene og boligbyggelagene, og fordi det undergraver kommunenes «sosiale ansvar» i tilknytning utbygging av nye boliger. Lederen av NBBLs representantskap og tidligere kommunalminister for KrF, Johan Skipnes, utrykker stor skepsis til utviklingen.

OBOS fyller 50 år og dette markeres med to bokutgivelser og et stort arrangement i Oslo rådhus der kommunen er vertskap: Også NBBL markerer dette jubileet som 50-årsbursdag for «boligkooperasjonens fødsel i Norge».

NBBL gjennomfører en undersøkelse om ventetiden/ansiennitetskravet ved kjøp av brukte borettslagsboliger. Undersøkelsen viser at denne tida har økt ganske betydelig i perioden 1976-79: I de større byene fra åtte til tolv år, mens i de mindre byene har det ligget nokså stabilt rundt åtte år.

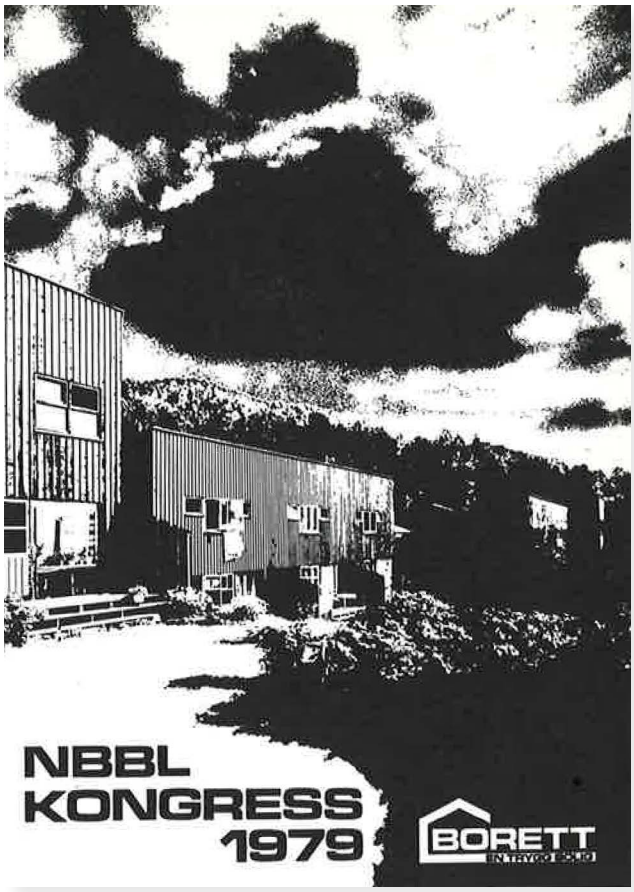
Året preges av økonomisk innstramming og pris- og lønnsstopp. Husbanken utsettes for politisk press for å bidra i det økonomiske skiftet, og på høsten kutter regjeringa i Husbankens utlån. Resultatet er nedgang i boligbyggingen og en voksende kø etter husbanklån. Ved utgangen av året har banken 15 000 ubehandlede lån og NBBL er sterke kritikere av utviklingen. På politisk nivå vokser det fram en bred og økende erkjennelse av at statsbankenes rolle bør reduseres. Pålitelige kilder forteller at et av omkvedene fra Nordli-regjeringen på budsjettkonferansen dette året er: «Staten trenger ikke subsidiere åtte av ti boliger gjennom Husbanken.» Kåre Willoch og hans rene Høyre-regjering i 1981 blir ofte gitt «skylda» får å stå for et «tidsskille i boligpolitikken» – ikke minst fra venstresiden. Men kuttet i subsidier og dreining i mer selektiv retning startet før han ble statsminister. Så skal man først lete etter boligpolitiske tidsskiller, er kanskje 1979 et riktigere år enn 1981.

På NBBLs kongress er det mer enn 330 delegater og gjester, der hovedfokus settes på boligpolitikken for 1980-årene. Kommunalminister Inger-Louise Valle (Ap) holder åpningsinnlegget i debatten. Kvinneandelen på NBBL-kongressene har beveget seg klart oppover og utgjør nå 16 prosent.

I forkant av kongressen er et utkast til nytt boligpolitisk program for boligkooperasjonen vært ute på en bred høring i organisasjonen og i fagbevegelsen. Programmet vedtas av kongressen og en litt kortere og redigert versjon sendes senere ut som spesialbilag til BO. Punkt 1 i programmet: Boligpolitikken må samordnes.

Kongressen får saken om opprettelse av et garantifond opp på nytt (se 1977). NBBL gis fullmakt til å arbeide videre med saken, men det legges inn en viktig føring: Opprettelse av et fond forutsetter tilfredsstillende tilsagn om statsstøtte.

Medlemstallet i boligbyggelagene passerer 600 000 og antall forvaltede boliger 185 000.



NBBLs kongress i 1979 hadde over 330 deltakere. Denne plakaten sto på trykk i bladet BO etter arrangementet.

Boligsamvirkets 50-årsdag

OBOS
50 år
1929-1979
for tryggere hjem

At OBOS er 50 år — og med den det norske boligsamvirket — vil vel de fleste med interesse for boligspørsmål ha merket. BO ønsker imidlertid å markere jubileet også med noen glimt fra OBOS' egen feiring og med noen ord om den idekonkurransen om boligen i 80-åra som ble holdt i anledning OBOS' jubileum.

Selve fødselsdagen var 19. august — feiret 21. september med mottakelse hos OBOS på formiddagen, festforestilling i Konserthuset og fest i Oslo Rådhus med Oslo kommune som vertskap.

OBOS fikk gaver fra Norske Boligbyggelags Landsforbund v. formannen Harald Jansen, fra Oslo kommune ved ordføreren, fra kommunalminister Arne Nilsen, fra de ansatte gjennom OBOS-klubben og fra fagforeningene. Ikke minst var det kø av gratulanter fra de forskjellige borettslag, bl.a. fra Romsås som stilte med en del av grunnfjellet bydelen er bygget på.

Under festmøtet merket vi oss spesielt at Anne Cath. Vestly kom med sin hilsen fra barna i borettslagene og minte om deres spesielle behov. Hun fikk med seg på veien et løfte om at en av OBOS' borettslag på Holmlia sør i Oslo skal få navnet Tiriltoppen, etter hennes bøker.

Og OBOS markerte seg ellers under sin jubileumsfeiring i høst på byen i Oslo med en utstilling i lokalene til Oslo kommunes informasjonssenter, med mange annonser i aviser m.m. og med plakatutstillinger og brosjyrekurver rundt om i banker og forretningssentra i byen.

Oppslag om OBOS sin 50-årsfeiring i BO 5/79.