



1980-tallet

Skrevet av Tore Johannesen

Innhold

1980: Nyetablererne «Hans og Grete» går med underskudd hver måned	3
1981: Vi bor i lag	6
1982: Prisregulering, maksimalpriser og et vanskeligere boligmarked	8
1983: Svakt boligmarked og Aksjon Husbank	11
1984: Høye boutgifter gir sterke protester og NBBL får ny direktør	13
1985: Framtidsutvalg, BOM og kvinner på frammarsj	16
1986: 40-årsjubileum, ungdomsboliger og risikofond	19
1987: Boligsamvirket snur om prisregulering og risikofond får ikke nok støtte	22
1988: Prisreguleringen fjernes og boligmarkedet snur	25
1989: Boligmelding, krisetendenser og omrokkeringer i NBBLs ledelse	28

1980 Nyetablererne «Hans og Grete» går med underskudd hver måned

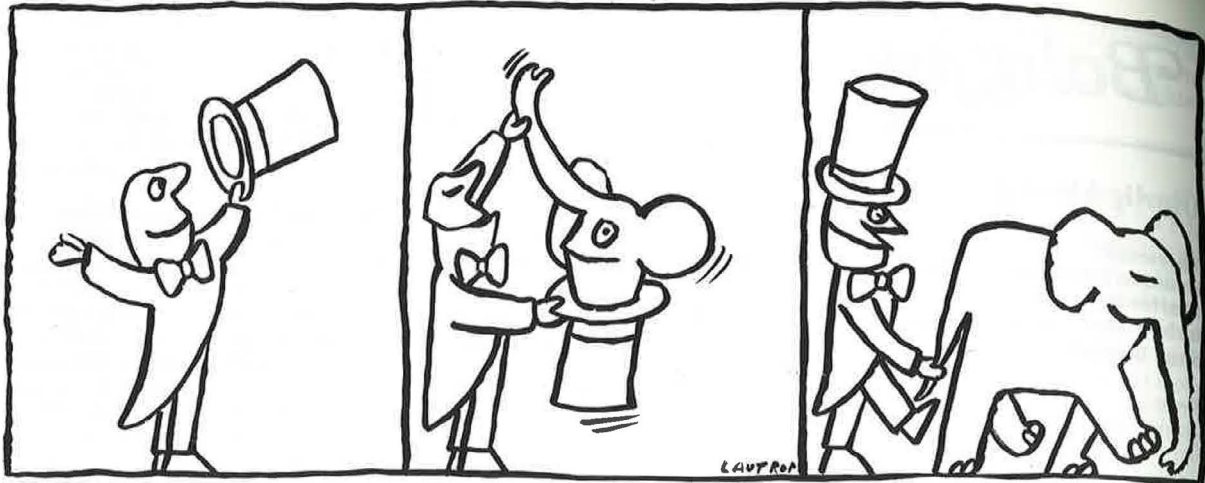
Måltallet for boligbyggingen ligger på 36 000, men Husbankens låneramme rekker bare til 20 000 boliger. Løsningen på problemene med kø og knappe lånerammer, kommer gjennom et formalisert samarbeid mellom Husbanken og private banker. Formålet er å løse en del av Husbankens lånesøkere over på privatfinansiering – «På Spesielle Vilkår-lån» eller PSV-lån. Dette er lån med et rentenivå liggende mellom Husbankens og markedsrente. I motsetning til hva som var tilfelle i 1966 (se året) er de private bankene nå villige til å inngå et formalisert samarbeid med Husbanken. For første gang blir også et boligprosjekt i regi av et boligbyggelag skjøvet ut av husbankkøen og henvist til privat finansiering. PSV-lånene lanseres som en nødløsning i en overgangstid, men ordningen kommer til å vare i nærmere ti år.

Lønns- og prisstoppen året før medførte også at husleien (felleskostnadene) i borettslag skulle «fryses». Det samme gjaldt Husbankens lånebetingelser, som nå innleder en prosess der mange borettslag må «ta igjen det tapte». I særlig grad rammer dette borettslag etablert etter 1972 med Utjamningslån (se 1973), som nå opplever kraftige økninger i rente- og avdragsbetingelsene. Lånebetingelsene på disse lånene fastsettes løpende på politisk nivå, og nå møter politikerne kraftige protester mot de sterke økningene, særlig på avdragssida. Protestene kommer bare til å øke i styrke i tiden framover og fører til at hele lånesystemet med Utjamningslån i Husbanken legges om fra 1982. Men protestene får også rettslige følger (se 1984).

NBBL opplever at regjeringens stadige endringer i boligfinansieringsopplegget er av så grunnleggende karakter at det foregriper den boligmelding som er på gang. Etter NBBLs mening foregriper det også konklusjoner fra Boutgiftsutvalget som regjeringen har nedsatt to år tidligere. NBBLs styreleder Ivar Mathisen er lite fornøyd med utviklingen, og i et intervju ved inngangen til året sier han: «Det er et helt grunnleggende spørsmål i hvilken grad – og hvor lenge – vi i boligsamvirket skal akseptere å være hoggestabbe for offentlig boligpolitikk.»

Eierleilighetsutvalgets innstilling publiseres (NOU 1980:6). Flertallet i utvalget inntar en svært restriktiv linje angående etablering av eierleiligheter; der departementet bare i «særlige tilfeller» kan gi dispensasjon for etablering av eierleiligheter i bygninger med mer enn to boliger. NBBL og Leieboerforbundets representanter i utvalget går enda lenger – og vil ha et generelt forbud mot eierleiligheter både i nye og gamle bygninger. Eierleiligheter er en overflødig disposisjonsform, mener NBBL. «Vi har ikke bruk for eierleiligheter i Norge, verken i gamle eller nye bygg», skriver NBBL-direktør Sørgaard i en leder i BO. Dette er et standpunkt som også er klart formulert i NBBLs boligpolitiske program for 80-årene. Hvis Stortinget likevel vil åpne opp for eierleilighetsformen, er det etter NBBLs mening naturlig at disse boligene også blir underlagt prisregulering.

Det er økende oppmerksomhet og aktivitet knyttet til byfornyelse og her kommer de ideologiske motsetningene relatert til eieform tydelig fram: Arbeiderpartiet og SV ønsker å omgjøre utleieboliger til prisregulerte borettslagsleiligheter, mens Høyre argumenterer på sin side for at det er best med selveierleiligheter i sentrale byområder. Arbeiderpartiets partisekretær Ivar Leveraas besøker NBBLs representantskap og framhever nettopp at «vi trenger et regulert boligmarked i pressområdene». Partiet generelt er imidlertid langt fra like tydelige rundt hva de mener om prisregulering ved inngangen til 80-årene.



Slik enkelte vil oppfatte styringen av boligpolitikken de siste år. (Tegning: Peter Lautrop).

Pressereaksjoner på «Hans og Grete»

– Boutgiftene uoverkommelige for normalinntektfamiliene

Materialet som BO la fram om «Hans og Grete» i Bergen i nr. 4, vakte stor oppmerksomhet i massemedia og i politiske kretser. Vi vil her forsøke å oppsummere en del av reaksjonene gjennom klipp fra ulike aviser.

– Feilslått boligpolitikk – Unge familier flådd til skinnet – Blodpriser – Det er for galt med dagens boinngangsbillett – Holder de unge på Kongsberg på å bo seg ihjel? – «Svelt-ihjel» for unge familier i ny leilighet – Skrekk-eksemplene til NBBL gjelder også i Notodden – Hva skal de unge gjøre? – Boutgiftene tar knekken på familier med normale inntekter! – Sosial boligbygging ikke lenger mulig? – Ruin – Inngangsbilletten stopper de unge – Klare tall om drepende priser – Behovet er størst for rimelige blokkeleiligheter – Folk bor seg i hjel også i Drammen – Boutgiftene vil sprengre alle rammer – Boliger kun for bedre stilte – Boutgiftene truer med å «kvele» unge familier.

Dette er overskrifter som stammer fra A-pressen såvel som liberale og konservative aviser. Deres dom var tydelig: «Boutgiftene uoverkommelige for normalinntektfamiliene».

Også en rekke politikere kom med kommentarer til «Hans og Grete» skjebne.

Jon Gjønnnes – personlig sekretær hos Kommunalministeren, uttalte til Arbeidernes Pressekontor:

Etableringslån bør få avdragslettelse

– Selv om vi kan anvisse lettelse i det boligbudsjettet som Norsk Boligbyggelagsforbund anførte i sitt or-

gan «Bo» nylig er det bildet som skapes virkelig nok. Unge familier med ny bolig har det hardt de første åra.

«Bo» brakte et regnestykke som viser at en ung familie med blokkeleilighet i Bergen må ut med 40 000 kroner til innbo og bolig.

– «Bo»s budsjett viser tydelig at det ikke er husleien som er hovedproblemet. Det er utgiftene til kort-siktige lån, til innskudd på 100 000 kroner, og til innbo som knekker familiebudsjettet.

– Visse lettelse i avdragsinnbetalin-

gen, for eksempel et par års avdragsfrihet på Husbankens etableringslån må nå tas opp. Innenfor Husbank-systemet kan en nytte subsidiene som gis gjennom lånevilkårene slik at de innrettes mot de første åra i ny bolig. En slik omlegging forberedes, men må ta noe tid, sier Gjønnnes.

– Innenfor det systemet vi har, bør familien kunne få etableringslån i Husbanken i stedet for det banklånet «Bo» har utstyrt dem med. Det ville redusere deres årlige utgifter betydelig med fra 500 til 700 kroner hver måned. En bør også prøve raskere konvertering i Husbanken og tidligere regnskapsavslutning i botrettslaget for å nytte skattefradraget tidligere, sier han.

Katastrofe

– Dette betyr en katastrofe. Regjerings boligpolitikk har slått fullstendig feil. Man øker utgiftene ved å bygge og bo på en sosialt uforvarlig måte. Men jeg er ikke overrasket over utviklingen. Renteøkningen i Husbanken kombineres med strammere utlånsrammer samt at mange boligsøkere skyves ut på det private kredittmarked med vesentlig dårligere lånebetingelser er med på å skape denne situasjonen, sier tidligere kommunalminister (kr.f.) Johan Skipnes i en kommentar til Vårt Land.

NBBL fortsetter å hamre løs på at inngangsbilletten er for høy og presenterer nye beregninger som viser at nyetablererne «Hans og Grete» går med underskudd hver eneste måned. Beregningene viser bl.a. at mens egenkapitalkravet ved kjøp av en ny husbankfinansiert bolig lå i underkant av årsinntekten til en industriarbeider fram til 1975, er den nå ca. 45 prosent høyere.

Det vedtas også endringer i takseringsgrunnlaget for boliger, som resulterer i noe høyere priser for de borettslagsboliger som er omfattet av prisregulering. Dette er andre gang på forholdsvis kort tid at takstene justeres opp (se 1975 og 1977). Det praktiseres nå prisregulering i ca. 100 av landets kommuner, som i all hovedsak er å finne i byer og tettsteder.

Elektronisk Databehandling (EDB) er på frammarsj og NBBL setter ned et utvalg for å samordne EDB-utviklingen i boligsamvirket. Dette året registreres allerede 65 prosent av boligbyggelagens husleieinnbetalinger via EDB.

Tomteprisutvalget legger fram sin utredning der det slås fast at kommunenes erverv av tomtegrunn til boligformål er redusert til det halve ila 70-åra. Utvalget foreslår diverse tiltak for å snu utviklingen, og NBBL er i hovedsak positiv til utvalgets konklusjoner. NBBL har dette året forretningsførselen for i alt 35 kommunale tomteselskaper og er også gjennom det sterkt engasjert i tomtepolitikken. I NBBLs nye boligpolitiske program (Boret, se 1979), er man også bekymret for kommunenes små tomtereserver og mener: «Kommunene bør derfor i prinsippet eie utbyggingsarealer og tilby dem på rimelig vilkår til boligsamvirket og enkeltutbyggere.» Men slik blir ikke utviklingen: Utover på 1980-tallet begynner kommunene i økende grad å selge tomter til markedspris.

I løpet av første halvår blir det tydelig at lave lånerammer i Husbanken fører til en markert lavere boligbygging enn det som er ønskelig, og over sommeren øker regjeringen rammene. NBBL er fornøyd, men karakteriserer økningen som utilstrekkelig. Når regjeringens boligbudsjett for det kommende året presenteres på høsten, er NBBLs direktør, John Martin Sørgaard, usedvanlig krass i tonen. I sin leder i BO med tittelen «Boligpolitikken i forfall», avslutter han med å slå fast at: «... en iskald høyrevind er i ferd med å feie det sosiale innhold ut av boligpolitikken.»



Dette boligpolitiske programmet ble vedtatt på NBBLs kongress i november 1979.

1981 Vi bor i lag

Med henvisning til at regjeringen arbeider med en stortingsmelding om boligpolitikk, ber kommunalminister Harriet Andreassen (Ap) Boutgiftsutvalget (se 1978) om å avgi en delinnstilling så raskt som mulig. Tidlig på året legger derfor utvalget fram sin innstilling, som preges av sterk splittelse mellom 13 medlemmer. NBBL ved direktør Sørgaard er en del av et mindretall på seks, som vil styrke Husbanken gjennom økte lånerammer og lave renter. Videre argumenterer disse mot økt behovsprøving og selektive ordninger, samt at man går inn for å opprettholde målet om at boutgiftene ikke bør overstige 20 prosent av en industriarbeiderlønn. Dette mindretallet består også av Husbankens representant, samt to av de politiske representantene Norvald Lyngstadaas (Sp) og Bjørg Oftstad (SV). Oftstad blir dette året ansatt i NBBL som konsulent, senere utredningsleder. Lyngstadaas ansettes som adm. direktør i NBBL i 1984.

Flertallet på syv, mener på sin side at 20 prosent-målet bør forlates og argumenterer for en mer selektiv vending av de statlige støtte- og låneordningene i boligsektoren. Flertallet går også inn for en reduksjon av Husbankens andel av boligfinansieringen. Denne fraksjonen består bl.a. av statssekretær Berit Haldorsen (Ap), Ingrid Willoch Bjanger (H) og Finansdepartementets Svein Gjedrem.

Gro Harlem Brundtland overtar som statsminister i februar, og legger kort tid etter fram St.meld. nr. 12 Om boligpolitikk. Meldingens perspektiver for framtidens boligfinansiering ligger tett opp til Boutgiftsutvalgets flertall. Regjeringen er opptatt av at Husbanken fortsatt skal spille en sentral rolle i finansieringen av nye boliger, men ordningen med Utjamningslån foreslås erstattet med en låneordning med «rentetrapp», dvs. lav startrente som trappes opp mot markedsrente. NBBL synes at regjeringens melding er skuffende lesning, og mener den ikke «røper noen som helst evne eller vilje til å gjennomføre de nødvendige reformer i boligpolitikken».

Etter fem-seks års arbeid legger Prisreguleringsutvalget fram sin innstilling. Denne preges også av stor splittelse, som nok er med på å forklare hvorfor regjeringens boligmelding i liten grad omtaler temaet. Men regjeringen gir uttrykk for at den ønsker å opprettholde et segment med prisregulerte boliger i større byer og tettsteder. Samtidig sier regjeringen at den på sikt ønsker å knytte prisregulering opp mot husbankfinansieringen, og ikke til eieform. Det siste er noe NBBL støtter, men i en kommentar understreker NBBLs leder samtidig at boligsamvirket ikke er avhengig av noen priskontroll, men at det er samfunnsmessige hensyn og interessene til de boligsøkende som er avgjørende for NBBLs holdning. Her kan man klart ane fremveksten av en mindre absolutt holdning til prisregulering enn tidligere.

Regjeringen Brundtland fremmer forslag til lov om eierseksjoner for Stortinget. Etablering av eierleiligheter er nå i stor grad akseptert i forbindelse med nybygging, mens det foreligger et midlertidig forbud med omdanning av leiegårder til eierleiligheter. I lovforslaget ønsker regjeringen å tillate seksjonering, men vil at kommunene skal medvirke i seksjoneringsprosessen.

NBBL mener imidlertid at lovproposisjonen er så «tynn og mangelfull» at den bør trekkes tilbake. På et vis får NBBL sitt ønske oppfylt: Lovforslaget blir ikke behandlet før valget, og regjeringen Willoch trekker proposisjonen når den overtar regjeringsmakten etter valget på høsten. Valget har gitt et borgerlig flertall der Høyre får 32 prosent av stemmene. Det starter med en Høyre-mindretallsregjering, men året etter blir regjeringen utvidet med KrF og Sp (og flertall på Stortinget).

Fram mot stortingsvalget inntar ikke Arbeiderpartiet noe helt klart standpunkt verken til prisreguleringen i borettslagssektoren eller til etableringen av selveierboliger. Partiet havner på

defensiven i den boligpolitiske debatten og frykter velgerlekkasje – ikke minst av misfornøyde borettslavere. Flere analyser av valget i 1981 peker i retning av at Høyres valgseier i betydelig grad kan godskrives partiets liberaliseringslinje i boligpolitikken.

I forbindelse med valgkampen lager Høyre en tegneserie som skal illustrere de store vanskelighetene prisregulering i borettslag skaper for de som ønsker å flytte til en større og dyrere bolig. NBBLs styreleder Ivar Mathisen blir kraftig provosert over det «villedende bildet» som bokstavelig talt tegnes av boligsamvirket og skriver et kritisk brev til Høyre. Høyres leder Jo Benkow skriver et svarbrev og hele «Krangelen» dokumenteres i BO.

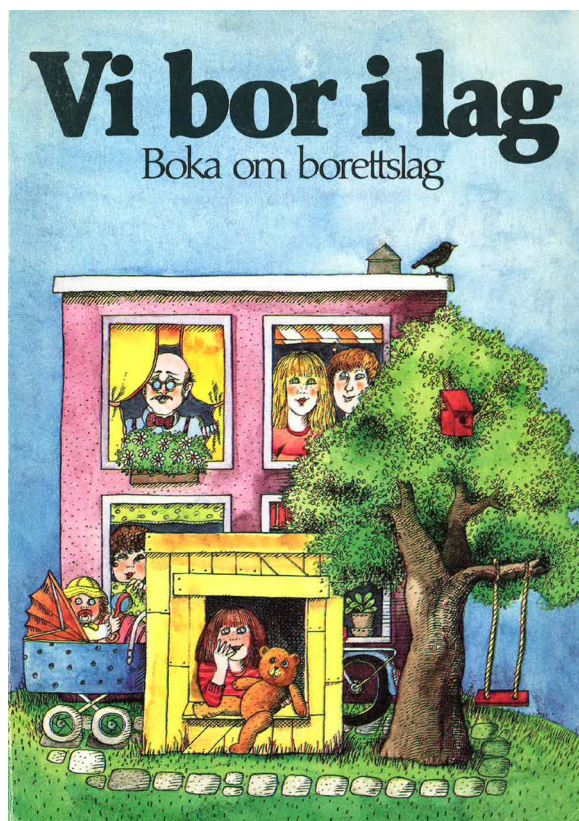
Den første versjonen av boka *Vi bor i lag* kommer ut; en håndbok som i særlig grad er ment som et nyttig oppslagsverk for styremedlemmer i borettslag. Oppdateringer og nye versjoner av denne boka blir en viktig oppgave for NBBL gjennom mer enn 30 år.

For NBBL er innsatsen for å bevare momskompensasjon for boligbygging en viktig kampsak gjennom mange år – etter hvert under benevnelsen «arealtilskudd». Men utviklingen går i gal retning: Mens tilskuddet utgjorde ca. 17 prosent av kostnadene for en ny bolig på begynnelsen av 1970-tallet, er andelen kommet ned i ca. 7 prosent i 1980. I forbindelse med statsbudsjettbehandlingen går det fra vondt til verre: Et flertall på Stortinget går inn for å avvikle hele ordningen over tid. NBBL er fortvilet over vedtaket, men innser nå at dette langt på vei er en tapt sak. Men ikke alle innenfor boligsamvirket er enig i dette (se 1988).



Over: I BO 2/81 står det: «Tre som vil stå sentralt når regjeringens boligpolitiske opplegg for 80-åra utformes: «boligminister» Harriet Andreassen, statsminister Gro Harlem Brundtland og forbrukerminister Sidsel Rønbech.»

Til høyre: Forsiden av første versjonen av NBBLs bok om borettslag.



1982 Prisregulering, maksimalpriser og et vanskeligere boligmarked



Familien Sydnes i Kirkenes ble nr. 200 000 som mottok en ny borettslagsbolig innen boligsamvirket i Norge. På tidspunktet var hver 6. nye bolig i Norge en borettslagsbolig. Bildet er fra et oppslag i BO 4/82.

Ved inngangen til året har NBBL kommet opp i 103 boligbyggelagsmedlemmer som til sammen forvalter 3 400 borettslag. Ivar Mathisen, NBBLs styreformann og leder av OBOS, er med og markerer overrekkelsen av bolig nr. 200 000 (som forvaltes av et boligbyggelag) til en boligkjøper i Sør-Varanger.

Flere boligbyggelag opplever for første gang å ha nye ferdigstilte boliger som de sliter med å få solgt. Bakgrunnen er sammensatt: Trange økonomiske tider med økende arbeidsløshet, samt stor kostnadsøkning på nye boliger i kombinasjon med dårligere finansieringsbetingelser i Husbanken. NBBL påpeker at dette vil gi lavere boligbygging og at situasjonen krever tiltak fra «statsmyndighetene». Den svake markedssituasjonen for nye boliger fører også til at NBBL begynner å engasjere seg i tiltak som kan være til hjelp for boligbyggelagene i markedsføringen av nye boliger.

Når Willoch-regjeringen overtar, utarbeider de en tilleggs melding til den boligmelding som Arbeiderpartiet la fram året før. Det knytter seg store, men ulike forventninger til denne, men den inneholder mindre endringene i det boligfinansielle opplegget enn det svært mange hadde forventet. Men enkelte justeringer blir det: Høyres prinsipielle inngang er at de private bankene må få spille en større rolle, både i forhold til nybyggingen og boligutbedring/byfornyelse. Husbanken bør på sin side konsentrere større del av sin innsats mot prosjekter og personer der det foreligger

sosiale hensyn som kan begrunne bruk av subsidierte lån. På lederplass i BO stempler allikevel NBBL meldingen som «ungdomsfiendtlig». NBBL mener forslagene i meldingen generelt vil øke folks boutgifter. «Det er de som skal etablere familie og skape seg nye hjem som først og fremst vil bli skadelidende», skriver NBBL-direktør Sørgaard. Men selv om tilleggsmeldingen ikke foreslår de helt store konkrete endringene i boligpolitikken virkemiddelapparat, leverer den ifølge boligforsker Jardar Sørvoll, et prinsipielt forsvar for et boligpolitisk systemskifte – med overgang til en «markedsmodell». For eksempel framholder den at overgang til en markedsbasert boligomsetning vil føre til «at boligressursene avstemmes mot preferanser og behov med et minimum av krav til sentral planlegging og styring».

Sammen med tilleggsmeldingen legger regjeringen fram flere forslag til endringer i boliglovgivningen. Og her er det særlig ett framstøt som NBBL anser som særlig truende for det organiserte boligsamvirket: Regjeringen foreslår å frita frittstående borettslag for prisregulering, men beholde det for borettslag tilknyttet et boligbyggelag. Men det som virkelig blir opplevd som en truende kombinasjon, er at regjeringen samtidig foreslår at tilknyttede borettslag fritt skal kunne velge å løse seg opp og gå ut av boligsamvirket. Ved en slik oppløsning og uttreden kan også beboerne i disse lagene få muligheten til å selge sine boliger til markedspris.

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

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

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

Perioden september 1982 til 1984 er preget av mange ledige leiligheter på markedet. I kombinasjon med høy arbeidsledighet og et stramt kredittmarked resulterer dette i et forholdsvis svakt boligmarked, der markedsprisen mange steder ligger under den nye regulerte maksimalprisen. Oppspart ansiennitet mister mye av sin verdi og betalingsevne blir det dominerende fordelingskriteriet også i boligkooperasjonen. På samme tid faller prisene i det «uregulerte» boligmarkedet ganske markert.

Forholdet mellom Husbanken og den nye politiske ledelsen i Kommunaldepartementet er mer anspent enn tidligere. Dels fordi Husbankens rolle mer generelt ønskes redusert, og dels fordi den nye kommunalministeren Arne Rettedal ønsker å nærmest fjerne alle Husbankens tilleggskrav utover bygningslovens egne bestemmelser. Husbankens ledelse uttrykker åpen uenighet med regjeringen i flere saker.

Behovet for energisparetiltak i boligsektoren seiler opp på den politiske agendaen, og Norges Naturvernforbund mener at Husbanken bør tilføres en «kraftmilliard» i året.

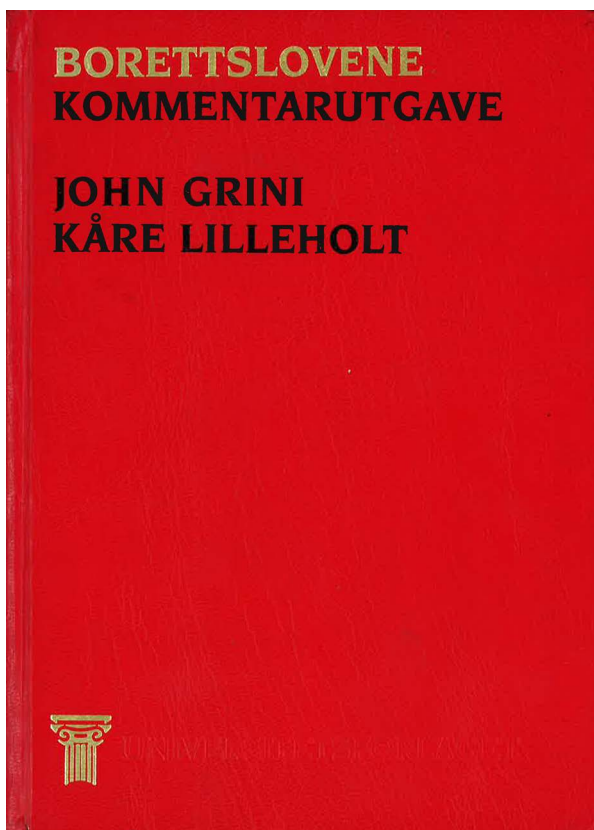
I økende grad rapporteres det om problematiske konsekvenser av høye boutgifter og trange økonomiske tider: Foruten lavere boliggetterspørsel, melder Husbanken om økt pågang fra låntakere som ønsker betalingsutsettelse og lettelse. Fra mange sosialkontorer rapporteres det også om økt antall henvendelser fra husstander som søker om økonomisk støtte. Private banker opplever på samme tid økt pågang fra kunder som må ha lån til høye innskudd i borettslagsboliger. Fra ulike hold uttrykkes det bekymring for hva dette vil føre til over tid – både på boligmarkedet og for husstander med dårlig økonomi.

NBBLs kongress beslutter å etablere en tilsynsordning for boligbyggelagenes forvaltningsvirksomhet. Dette må ses på bakgrunn av at NBBL ikke har lyktes med å få på plass noe garanti-fond i boligsamvirket. På kongressen velges tidligere Kommunalminister for Arbeiderpartiet, Harriet Andreassen, inn i NBBLs styre.

Den boligpolitiske uttalelsen på kongressen maner til «fullstendig omlegging av boligpolitikken». NBBLs direktør, John Martin Sørgaard, skriver imidlertid en leder i etterkant av kongressen der han uttrykker lite håp om å få til vesentlige forbedringer i Husbankens ordninger rettet mot bygging av nye boliger. I litt uvante vendinger fra NBBL, slår han fast at dette vil stille store krav til *tilpasning og omstilling* i boligsamvirket: «Vi kan mislike den boligpolitiske utvikling, inntil ren frustrasjon. Men vi må allikevel akseptere som realiteter de rammebetingelsene som settes for virksomheten i boligbyggelagene.»

Ved utgangen av året er det ansatt 143 «funksjonærer» i NBBL. 56 personer ved hovedkontoret i Oslo. De øvrige er ansatt i avdelinger på Hvam (Akershus), Østfold, Drammen, Bergen og Trondheim. På avdelingskontorene blir det utført inntektsgivende tjenesteyting – særlig av arkitekter og ingeniører – knyttet til nybygging og tomteselskaper. Dette gjelder til en viss grad også for hovedkontoret.

1983 Svakt boligmarked og Aksjon Husbank



NBBL samarbeidet med forfatterne av denne boka, som ble et viktig oppslagsverk både for ansatte i boligbyggelagene og i NBBL.

I starten av året trekker NBBLs direktør John Martin Sørgaard seg som daglig leder, av helsemessige grunner. NBBLs økonomisjef Hans Stenslet konstitueres og fungerer som leder resten av året.

Den første omfattende kommentarutgaven til borettslovene kommer ut. Boka er på 500 sider og forfatterne er John Grine og Kåre Lilleholt som i utarbeidelsen av boka samarbeider tett med NBBLs administrasjon. Boka blir et viktig oppslagsverk og arbeidsverktøy for så vel ansatte i NBBL som i de enkelte boligbyggelag.

Begynnelsen av 80-tallet preges av stigende renter og arbeidsløshet og nå settes ny etterkrigsrekord med 3,4 prosent ledighet. I kombinasjon med et rentenivå på godt over 10 prosent preges året av bred bekymring over hvordan folk skal makte å betale sine boutgifter. Boligmarkedet kjennetegnes av svakere etter-spørsel og igangsettingen av nye boliger går klart ned. 40 prosent av boligbyggelagene rapporterer til NBBL at de har problemer med å selge sine nye boliger.

Boligeiere med lån i Husbanken rammes i tillegg av en politikk der myndighetene har behov for å «ta igjen for det tapte», fordi lånebetingelsene (særlig på Utjammingslån) har vært «underregulert» over flere år. Pris- og lønnsstoppen i 1978/79 bidro særlig sterkt til dette. Mange låntakere får nå betydelige økninger i sine låneforpliktelser, som mange opplever som urimelige. Dette utløser mye frustrasjon og sinne i mange borettslag, og på vårparten tar en gruppe borettslag på Holmlia sør i Oslo initiativ til «Aksjon Husbank». Aksjonens mål er å samle protester fra så mange borettslag som mulig (se nederst dette året).

Når regjeringen på høsten legger fram sitt forslag til statsbudsjett med ny kraftig økning av husleiene i husbankfinansierte borettslag, får aksjonene virkelig vind i seilene. NBBL på sin side arrangerer en pressekonferanse for å markere sine kritiske synspunkter på regjeringens forslag, og oppfordrer samtidig boligbyggelagene til å gjøre det samme. Omkring 30 boligbyggelag følger oppfordringen, og ca. 500 borettslag sender inn protester til politiske myndigheter.

Som ledd i protestaksjonen får NBBL utarbeidet en plakat: «Stopp økningen i boutgiftene» med en tegning av Finn Graff. Plakaten blir brukt i forbindelse med pressekonferansen og sendt ut til organisasjoner og miljøer med interesse for boligpolitikk.


Med grunnlag i vedtak på NBBL-kongressen året før, etablerer NBBL et «Framtidsutvalg»; som skal «vurdere boligsamvirkets oppgaver og virksomhet framtida, sett i lys av samfunnsutviklingen og endrede rammebetingelser i boligsektoren». Avtroppende leder av representantskapet, tidligere kommunalminister Johan Skipnes (KrF), blir leder av utvalget.

Den første permanente lov om eierseksjoner vedtas. Denne gir vid adgang til å opprette eierseksjoner både i nye og gamle bygninger. Verken bygningsrådene eller kommunestyrene blir gitt rollen som «portvoktere» – slik Arbeiderpartiet mener de bør være. NBBL er mot enhver form for eierleiligheter, et standpunkt bare SV støtter. Willoch-regjeringens lov om eierseksjoner blir vedtatt med Høyre, Kristelig Folkeparti og Senterpartiets stemmer. Loven bidrar til omfattende ekspansjon av nye sameier i årene som følger.

Gjennom Samvirkeutvalget i Selskapet for Norges Vel samarbeider NBBL med de tre andre store samvirkegrenene i Norge: fiske, jordbruk og forbruk. I løpet av året arrangeres det fellesmøter med ulike politiske partier for å gi en presentasjon av samvirkets virksomhet som helhet.

Et intensivt likestillingsarbeid har foregått gjennom flere år, både i NBBL og boligbyggelagene. I år arrangerer NBBL for første gang en egen kvinnekongress, som blir den første i en lang rekke årlige konferanser.

Ivar Mathisen går av som leder i OBOS, og Martin Mæland overtar. Ivar Mathisen fortsetter allikevel som NBBLs styreleder i ytterligere to år, deretter overtar han som ordfører i representantskapet i tre år.



Sosial boligbygging

Det er vanskelig å finne faste holdpunkter for boligpolitikken for tiden. Tegning Peter Lautrop

Det sosiale ansvar

veier tungt for Johan Skipnes. Han er formann for NBBLs framtidsutvalg og vil kreve at den sosiale boligpolitikken gjenoppbygges. Politikerne har ikke bare økonomiske hensyn å overveie, de må også ta et sosialt ansvar, sier han (side 6).

Nye boligvaner

blir kanskje følgen av kabel- og videoalderen? Nå må brukerne komme fram med sine ønsker, skriver Gunnar Flikke om «mediarevolusjonen som forvirrer», på side 20.

Nye og villige tak

har de tatt på Fossum i Oslo der «Miljøforum» har samlet borettslaga til felles innsats for et bedre miljø. En inspirerende historie – på side 25 – 28.

Rosenes by

har fått god plass her i BO denne gangen, og boligbyggelaget får vise fram både sine bekymringer, sitt pågangsmot og sine gleder. Side 9 m.fl.

Aksjon Husbank

Styret og beboerne i Nyli Borettslag II, Arendal, støtter fullt ut NBBLs aksjon mot Regjeringens forslag til statsbudsjett 1984 med derav høyere boutgifter som konsekvens.

Her i borettslaget er mange av beboerne minstepensjonister, og ellers er vi vanlige lønsmottakere. Det vakte stor bestyrtelse da vi fikk høre at Husbanken etter forslag skal sette opp rente- og avdragssatsene ytterligere. Økonomiske oversikter viser at lønnsøkningen er helt akterutseilt i forhold til det husleien øker. Og i disse tider med mye arbeidsledighet er enda høyere boutgifter en hard belastning for mange familiers pengepung.

På gårdsdagens allmannamøte ble konklusjonen at vi er klart uenig i å saldere statsbudsjettet på denne måten.

1984 Høye boutgifter gir sterke protester og NBBL får ny direktør



Protester i Bergen. Bilde fra BO 5/84.

NBBLs forretningsmessige virksomhet skilles ut i et eget aksjeselskap, 100 prosent eid av NBBL: NBBL Utbygging A/S. Selskapet har fra starten av ca. 100 ansatte. Virksomheten er bygd opp rundt de eksisterende avdelingskontorene i Skedsmo, Bergen, Drammen, Sarpsborg og Oslo, mens Trondheimskontoret legges ned. Hans Stenslet, konstituert leder av NBBL, ansettes som leder av det nye selskapet, mens organisasjonssjef Ivar O. Hansen midlertid overtar ledelsen av NBBL. Hovedbegrunnelsen bak utskillelsen ligger i en mer krevende markedssituasjon for salg av den typen tjenester som selskapet tilbyr (tomte- og boligplanlegging), samt et ønske om mer profesjonalisering. Den største aktiviteten knytter seg til forvaltning av kommunale tomteselskaper.

Midtveis i året ansettes ny NBBL-direktør: Norvald Lyngstadaas. Han har militær bakgrunn, men har de siste 10 årene arbeidet i entreprenørbransjen. Han har også politisk erfaring fra Senterpartiet, der han særlig har vært engasjert i boligpolitikk. Han har også nylig sittet som medlem i Boutgiftsutvalget, bl.a. sammen med NBBL (se 1978).

Protestene mot høye boutgifter fortsetter med økende styrke. Kraftig oppjustering av renter og avdrag i Husbanken – særlig for Utjamningslån innvilget i perioden 1973-79 – fører til massive protester fra borettslag over hele landet. Ved utgangen av året er det i alt over 16 000 misligholdte lån i Husbanken. Boliglånsrenta i private banker er dessuten rekordhøy: 13-14 prosent. Underskriftsletter og brev strømmer inn til myndighetene og enkelte boligbyggelag er med og organiserer protestaksjoner. Noen borettslag nekter også å betale inn mer på sine lån i 1984 enn året før, noe som resulterer i begjæringer om tvangsauksjon. Innenfor fagbevegelsen er det også en rekke protestaksjoner. LO krever lønnskompensasjon og OBOS-ansatte går til politisk streik. En enslig forsørger arrangerer sultestreik mot høye boutgifter utenfor Stortinget.

NBBL går ut med et brev til alle landets borettslag hvor de orienterer om den boligpolitiske situasjonen og status for arbeidet med å bedre lånevilkårene gjennom Husbanken. I brevet orienteres det også om at NBBL har engasjert høyesterettsadvokat Ketil Lund til å utrede muligheten for å stevne Husbanken for avtalebrudd.

Furua borettslag i Oslo (tilknyttet Usbl) går til retts sak mot Husbanken med den begrunnelse at de høye oppjusteringene i låneinnbetalingene representerer et brudd på låneavtalen. Ved innføringen av Utjamningslån ble det forutsatt at dette var en lånetype der innbetalingene skulle følge pris- og lønnsutviklingen. Furua borettslag går til sak på at denne forutsetningen er brutt. NBBL tilbyr seg å støtte borettslaget i rettsaken, da saken anses å ha stor prinsipiell betydning. Husbanken vinner imidlertid saken i Oslo byrett året etter. I samråd med NBBL anker Furua borettslag saken, men da saken skal opp for Lagmannsretten på slutten av 1986 trekkes anken.

Mens NBBLs kritikk av betalingsbetingelsene på eldre lån i Husbanken er massiv, er NBBL fornøyd med at boligsamvirket får betydelig gjennomslag for forslag til forbedringer for nye lån i Husbanken. Låneutmålingen økes og avdragstida utvides. I gjennomsnitt synker kravet til egenkapital fra 46 prosent i 1983 til 39 prosent i 1984. Bedringen i lånebetingelser for nye boliger kommer ikke minst i stand fordi man på politisk hold er sterkt bekymret over fallet i nybyggingen: Fra 1982 til 1984 synker igangsettingen fra 37 000 til 26 000 boliger, og ledighetstallene blant bygningsarbeidere er økende. Fungerende direktør i NBBL, Ivar O. Hansen, spør på lederplass i BO om ikke situasjonen er så alarmerende at Kommunalminister Arne Rettedal «bør ta sin hatt og frakk og gå?».

Willoch-regjeringen gjennomfører det såkalte «frisleppet» på kredittmarkedet. De viktigste begrensningene på private bankers utlån blir opphevet, selv om det først er året etter at Stortinget offisielt slutter å regulere bankenes utlånsrenter.

Etter en grundig og lang planleggingsperiode, kommer NBBLs tilsynsordning i gang. Det legges opp til at ca. 20 lag skal besøkes hvert år, der rutiner knyttet til både bygging og forvaltning gjennomgås. Det utarbeides en rapport etter hvert besøk, og ordningen har fra starten av tre medarbeidere med Ottar Naustdal som leder.

NBBL er også opptatt av å få fram gode private lånetilbud til finansiering av innskuddet i borettslagsboliger. NBBL inngår nå en avtale med UNI Forsikring og Hypotekforeningen om formidling av lån til enkeltpersoner. Dette tilbudet blir svært godt mottatt, men er styrt av en total låneramme på 100 millioner kroner i 1984.

I tilknytning til regjeringens forslag til statsbudsjett for 1985, legger NBBL ned mye arbeid i godt begrunnede forslag til forbedringer i lånebetingelsene i Husbanken. Det gis også ut et eget ekstrainummer av BO som utelukkende handler om neste års statsbudsjett og mulige konsekvenser for boutgiftene.

NBBL foreslår for første gang en egen låneordning for utbedring av «den halvgamle blokkbebyggelsen». I NBBL-materialet rettet mot Stortinget, blir også subsidiene som går gjennom rentefradragsordningen gjenstand for analyse. NBBL har gjennom lang tid argumentert for innstramming i «indirekte boligsubsidier», som et tiltak som kan frigjøre økte midler til mer direkte boligstøtte gjennom Husbanken. Dette er også et sentralt poeng i NBBLs høringsuttalelse til skattekommisjonens innstilling (NOU 1984:22). Temaet dominerer også forsida på BO 4/84: «Rentefradraget – en gjøkunge i boligpolitikken».

Med basis i boka *Vi bor i lag*, samt profesjonell assistanse, utarbeides en halvtimes film om det å bo i borettslag. Det blir høy etterspørsel etter videoen, både innenfra og utenfor boligsamvirket, og

NBBL anser tiltaket som svært vellykket.

NBBL engasjerer Markeds- og Media Instituttet (MMI) til å lodde «folkemeningen om boligsamvirket». NBBLs informasjonssjef, Per Eggum Mauseth, slår fast at undersøkelsen avdekker at folk stort sett har et mer positivt bilde av borettslag og boligbyggelag enn hva vi ofte får inntrykk av i den offentlige debatten. Undersøkelsen viser også at 1/3 av norske husstander har en eller flere BBL-medlemmer i sin midte. Vi er inne i en periode med generelt høy oppmerksomhet om boligpolitikk, og undersøkelsen viser at folk har god kjennskap til boligsamvirkets rolle i dette bildet. Undersøkelsen representerer starten på et langt samarbeid med MMI om tilsvarende undersøkelser.

Det er mye oppmerksomhet – også politisk – rundt utbyggingen av kabel-nett. En betydelig del disse anleggene er bygd ut i områder med mange borettslag. NBBL er opptatt av både eierrettigheter og forbrukerinteresser i utbyggingen av nettene. NBBLs representantskap vedtar en uttalelse som setter fokus på nettopp dette.

NBBL tar i bruk en ny logo – den kjente «boligbindersens». Svært mange boligbyggelag kommer etter hvert også til å ta i bruk denne logoen, som fortsatt er i bruk i enkelte boligbyggelag.



NBBL med ny logo

NBBL har tatt i bruk en ny logo. Den vil bli å finne på brev og trykksaker som kommer fra NBBL. Den nye logoen vil bli brukt med sort trykk eller med en bestemt rødfarge. NBBL-forkortelsen er en fast del av det nye merket til Landsforbundet. Medlemslaga i NBBL vil ha anledning til å ta i bruk den nye logoen (med sine egne initialer).



Norvald Lyngstadaas fikk jobben som ny NBBL-direktør i 1984, samme år som NBBL fikk ny logo. Fra BO 5/84.

1985 Framtidsutvalg, BOM og kvinner på frammarsj

NBBL er i samarbeid med Larvik BBL og OBOS engasjert i et offentlig støttet forsøksprosjekt om kollektive boformer. NBBL gir ut tre bøker/hefter fra prosjektet – som omhandler både boformer, brukermedvirkning, jus og planprosess.

På NBBL-kongressen – som avholdes hvert tredje år – får vi viktige rokkeringer på styrenivå:

- Ivar Mathisen (OBOS-direktør 1967–83), går av som styreleder, men overtar samtidig posisjonen som ordfører i NBBLs representantskap. Han har vært styreleder siden 1979 og styremedlem siden 1970).
- Egil Berg (leder av Usbl siden 1951), velges som ny styreleder. Han har vært medlem av NBBLs styre siden 1970.
- Martin Mæland (leder av OBOS fra 1983) velges nå inn i NBBLs styre.



Det nye styret i NBBL 1986. F.v.: Inger Michaelsen, Drøbak, Karl Ræed, Kristiansand, den nye lederen Egil Berg, Oslo, Martin Mæland, Oslo, Birgit Hanssen, Tromsø, Thomas Fjeld, Haugesund, Bjørn Bogen, Trondheim og Harriet Andreassen, Ap-politiker. Gert A. Gundersen fra Bergen var ikke til stede da bildet ble tatt. Bildet er fra BO 1/86.

«Framtidas bomiljø», slagordet for kongressen, henger sammen med avslutningen av Framtidsutvalgets arbeid; et stort utredningsarbeid over 2–3 år som har vært ledet av Johan Skipnes, styreleder i MOBO, tidligere kommunalminister for KrF og leder av NBBLs representantskap. Innstillingen fra utvalgets arbeid består av tre bøker og et hefte med tilrådinger. Med basis i dette omfattende materialet utarbeider Rune Bjerke og Dag Anders Dyrdal boka *Bo for livet – Om framtidas beboere og deres bomiljø*, en publikasjon som forsøker å peke ut viktige utfordringer og muligheter i boligsektoren. Kongressen behandler materialet fra Framtidsutvalget gjennom ti miniseminarer.

Bolig- og miljøfornyelse (BOM) av etterkrigstidens bebyggelse settes for alvor på dagsorden. NBBL lyser ut en «arkitekt- og idékonkurranse» hvor det etterlyses innspill på ulike former for utbedring og fornyelse av «vår halvgamle boligbebyggelse». BO har i løpet av året en mengde artikler om temaet både fra inn og utland, og NBBLs leder ber norske politikere våkne opp og sette BOM på den boligpolitiske dagsorden.

NBBL setter fokus på boligsamvirkets solide forutsetninger som samarbeidspartner for det offentlige i løsningen av framtidens boligbehov for eldre. Med støtte fra Sosialdepartementet utfører NBBL et kartleggings- og formidlingsarbeid om temaet innad i boligsamvirket. Det blir nedsatt en intern prosjektgruppe for videre arbeid med temaet. NBBL-kongressen vedtar at eldres boligbehov skal være et prioritert arbeidsfelt fremover.

NBBL er også involvert i et prosjekt med offentlig medvirkning og økonomisk støtte i Mo i Rana. Her utredes muligheten for å bygge om deler av to høyblokker i et borettslag til eldreboliger og servicesenter. Både borettslaget og kommunen slutter opp om planene.

NBBL er i samarbeid med Larvik BBL og OBOS engasjert i et offentlig støttet forsøksprosjekt om kollektive boformer. NBBL gir ut tre bøker/hefter fra prosjektet som omhandler både boformer, brukermedvirkning, jus og planprosess.

NBBL arrangerer en konferanse i Tønsberg sammen med KS om boligbygging i framtida. Konferansen samler hele 320 deltakere fra kommuner og boligbyggelag.

Boligmarkedet er inne i et klart taksskifte: Boligprisene stiger og nye boliger selges unna i høyt tempo. Boligbyggingen er også på vei opp av bølgedalen. Rentenivået er fortsatt svært høyt og boutgiftene er tyngende for mange, men det private konsumet stiger hele 10 prosent – skyhøyt over regjeringens anslag i Nasjonalbudsjettet (2,0–2,5 prosent). Forbruksveksten er effektivt støttet av en solid økning i husholdningenes gjeld, nå innenfor et fritt kredittmarked. Mens det private konsumet øker med 20 prosent i perioden 1983–85, øker realinntektene med 9 prosent. Den sterke veksten i folks forbruk er altså i stor grad lånefinansiert. I ettertid er det lett å se at myndighetene ikke forutså godt nok konsekvensene av frisleppet på kredittmarkedet. De så nok heller ikke kraften i samspillet mellom dette og avreguleringene i boligmarkedet i kombinasjon med sterk inntektsvekst. Dette gir nå fram til 1987 en kraftig boligprisvekst.

Selv om det er lysere økonomiske tider, sliter mange ungdommer med å komme seg inn på boligmarkedet. NBBL setter derfor ned et utvalg som skal se nærmere på boligtilbudet for ungdom, med Solveig Torsvik fra NBBLs representantskap som leder (senere styremedlem i NBBL, hun har dessuten flere sentrale politiske verv for Arbeiderpartiet gjennom 80- og 90-tallet).

NBBL har drevet et aktivt likestillingsarbeid gjennom flere år, og på kongressen velges kvinner inn i styrende organer i stor stil: Fire kvinner kommer inn i et NBBL-styre på ni, og i representantskapet blir resultatet 17 kvinner av totalt 31 medlemmer. Et forslag på kongressen om å innføre kjønnskvalifisering på 40 prosent i valgte organer, faller mot et knapt flertall.

Bjerke og Dyrdal

Bo for livet

Om framtidens beboere og deres bomiljø



Universitetsforlaget

Boka Bo for livet ble skrevet av Rune Bjerke og Dag Anders Dyrdal i 1985. «Norge opplever i dag dramatiske endringer i yrkeslivet og i familiesituasjonen. Samtidig skyter kostnadene ved nybygg av boliger i været. Hvordan utvikles Norge i de nærmeste år? Hvordan skal vi bo om 40-50 år? Forfatterne gir en analyse av den framtidige utviklingen på boligmarkedet i Norge. Samtidig viser de oss hvilke alternative veier vi kan gå. Mulighetene til å velge rett og galt er til stede, og for å velge rett vei må vi ruste oss med kunnskap. Boka bygger i stor grad på det materiale NBBLs framtidsutvalg har laget. Samtidig er den en viktig og interessant bok for alle som er opptatt av framtidens Norge», lyder bokens bakside.

1986 40-årsjubileum, ungdomsboliger og risikofond



Korsgata borettslag var et byfornyelsesprosjekt på Grünerløkka i Oslo. Det består av to bygårder med til sammen 54 leiligheter og sto ferdig i 1986. Arkitekt: Truls Thorenfeldt AS. Foto: OBOS

NBBL fyller 40 år og markerer dette med en konferanse i Oslo konserthus. Foruten boligpolitisk debatt med inviterte politikere, blir innstillingen fra det såkalte BOM-utvalget presentert. Innstillingen overleveres Kommunal- og arbeidsdepartementet og følges opp gjennom et utviklingsprogram i samarbeid med Norges Byggforskningsinstitutt (NBI). I sin tale under markeringen kommenterer også NBBLs styreleder, Egil Berg, den store fornyelsesoppgaven boligsamvirket står overfor i den første generasjonen av borettslag som sto ferdig etter krigen: «Vi forsøker nå å inspirere borettslagene til å supplere sine vedlikeholdsplaner med tiltak som kan gjøre mindre gode boområder gode og gode områder bedre.»

BO starter opp en serie med historiske artikler forfattet av Erling Annaniassen, som ti år senere er mannen bak trebindsverket om boligsamvirkets historie i Norge, relatert til NBBLs 50-årsjubileum. Den første BO-artikkelen består av et intervju med NBBLs første leder Carsten Boysen, som fyller 80 år dette året. Det interne meldingsbladet «BBL Nytt» kommer også ut med et særnummer i anledning jubileet der informasjonssjef Per Eggum Mauseth skriver en artikkel der selvkost i både bygging og forvaltning blir understreket som et fortsatt bærende prinsipp for boligsamvirket. Men som vi vet i ettertid, skulle det ikke gå mange årene før bygging til selvkost skaper store problemer for boligbyggelagene.

Ungdomsboligutvalget som ble nedsatt året før, kommer med sin innstilling og i den forbindelse arrangerer NBBL en ungdomsboligkonferanse. På bakgrunn av den liberalisering som har skjedd i boligmarkedet på første halvdel av 1980-tallet, er nå NBBL åpen for nye løsninger.



«Boligsamvirket er nødt til å finne fram til utradisjonelle løsninger. Hvis ikke skaper vi en generasjon av uteliggere», sa stortingsrepresentant Solveig Torsvik (Ap) til BO i 1986.

Innstillingen fra Ungdomsutvalget tar særlig til ordet for integrerte utleieboliger for ungdom i ordinære borettslag – der ungdom oppvokst i borettslaget har fortrinnsrett. Boligene skal ha et minimumsareal på 25 kvm, og en begrenset botid på inntil tre år. Boligene skal eies av egne stiftelser der boligbyggelaget og kommunen utgjør flertallet. Utvalget anbefaler at det opprettes egne låne- og tilskuddsordninger i Husbanken til formålet. Utvalgsarbeidet har vært ledet av representantskapsmedlem og stortingsrepresentant Solveig Torsvik (Ap).

I kjølvannet av salgsproblemene knyttet til nye boliger i 1983/84, vokser det fram en diskusjon rundt mulighetene for å etablere et risikofond for å kunne møte tilsvarende problemer i framtida. Ideen og hovedgrepet består i å legge en «avgift» på 1-2 prosent av anleggskostnadene på nye boliger inn i et rullerende fond. Innenfor svensk boligkooperasjon har man allerede hatt et slikt fond i en årrekke, og OBOS etablerer sitt sikringsfond året før (med departementets godkjenning). Etter en lang drøftingsprosess tar NBBLs styre initiativ til etablering av en stiftelse: «Boligsamvirkets risikofond for ledige boliger», med hovedformål å dekke tap ved usolgte nye boliger. NBBLs medlemslag inviteres til å bli med i stiftelsen.

Forbrukernes Kabelnett Forbund (FKF) stiftes, og NBBL er en av initiativtakerne. Formålet med forbundet er å ivareta interessene til forbrukerne tilknyttet fellesanlegg og brukereide kabelnett.

NBBL legger ned mye arbeid i å utvikle felles elektroniske databehandlingsløsninger (EDB) i boligsamvirket. Det etableres en EDB-gruppe med representanter fra boligbyggelagene og det arrangeres for første gang et seminar rundt temaet. I samarbeid med NBI utvikles det også et PC-program for beregning av kostnader knyttet til PPV (Planlagt Periodisk Vedlikehold).

Gjennom lang tid har NBBL angrepet fordelingseffektene ved en rentefradragsordning som er knyttet til marginalskatten – som gjør at de med høyest inntekt får mest glede av fradraget. Mange ulike aktører deler NBBLs kritiske syn på dette, og nå går KrF – som sitter i regjering med Høyre og Sp – sterkt ut og kritiserer gjeldende ordning. NBBL gir utspillet bred omtale i BO, der NBBL også argumenterer for innføring av en flat treksats på 40 prosent.

Mens begynnelsen av tiåret preges av trange økonomiske tider, med synkende boligbygging og økende arbeidsløshet, er nå økonomien på en klart stigende kurs. Boligbyggingen som gikk ned fra 37 000 i 1982 til 27 000 i 1984/84 er nå på vei opp, og arbeidsløsheten på vei ned (2 prosent i 1986). Og det er ikke bare antallet som øker, det gjør også størrelsen: gjennomsnittsstørrelsen for all boligbygging er på rekordhøye 175 kvm (et uttrykk for det som fra mange hold blir karakterisert som en «jappetid», fra den engelske forkortelsen YAP: «Young Aspiring Professional»). Store verdier blir generert på kort tid, og holdninger om personlig gevinst blir mer dominerende.

Liberaliseringen av kredittmarkedet gir en markert økning i husholdningenes gjeld, som igjen bidrar til en betydelig økning i forbruksveksten og økende boligpriser. Samtidig oppstår det ubalanse i utenriksøkonomien og regjeringen Willoch mener situasjonen for alvor krever

økonomiske innstrammingsstiltak. På våren stiller regjeringen Willoch kabinettsspørsmål på en innstrammingspakke som bl.a. inneholder økning i bensinavgiftene. Dette vil ikke Fremskrittspartiet støtte, og regjeringen går følgelig av på grunn av manglende flertall i Stortinget.

Etter regjeringsskiftet introduserer regjeringen Brundtland 2 en boligpakke i forbindelse med statsbudsjettforslaget for neste år. Her settes Husbankens «topprente» ned fra 12 til 11 prosent. Dette er selvsagt NBBL fornøyd med, men er samtidig sterkt frustrert over at regjeringen begrunner et stramt boligopplegg for øvrig med behovet for økonomisk «forsiktighet». Tidens høykonjunktur og kostnadsstigning i bolig- og byggesektoren skyldes etter NBBLs oppfatning overdrevent store og dyre privatfinansierte boliger og en boom i byggingen av næringsbygg. Samtidig finansierer Husbanken stadig færre boliger. At byggingen av nøkterne husbankfinansierte borettslagsboliger må holdes nede av hensyn til temperaturen i boligmarkedet, opplever NBBL som urimelig. Allikevel opprettholdes boligbyggingen i boligsamvirket på omtrent samme nivå som året før; ca. 3 000 nye igangsettinger.

Også i Husbanken oppleves utviklingen som svært lite tilfredsstillende. I forbindelse med sin avgang som direktør, uttaler Bjarne Orten at han ikke lenger synes det eksisterer noen selvstendig boligpolitikk, som heller har blitt en underordnet del av kredittpolitikken. Ivar Leveraas, som på dette tidspunktet er styreleder i OBOS, og tidligere leder av representantskapet, overtar som direktør i Husbanken. Han blir på et senere tidspunkt leder av representantskapet i Usbl.

På tross av knappe husbankkrammer øker investeringslysten i boligsektoren, som også gir økt etterspørsel etter NBBL Utbygging A/S sine tjenester. Selskapets hovedoppgave er knyttet til 70 kommunale tomeselskaper, men boligbyggelagenes etterspørsel etter arkitekt- og ingeniørtjenester øker også betydelig. 25 av landets 106 boligbyggelag er på kundelista og selskapet har ved utgangen av året 125 ansatte.

Tilbake i regjeringskontorene viderefører Arbeiderpartiet Høyres liberaliserende boligreformer knyttet til boligomsetning. Justeringer i det juridiske rammeverket rundt boligomsetningen blir riktignok diskutert, men ikke realisert. Dette er nå en situasjon som også NBBL i stor grad slår seg til ro med.

Samtidig øker boligprisene sterkt. I de syv kommunene som fortsatt praktiserer prisregulering på borettslagsboliger, stanger stadig flere boligsalg i maksimalpristaket. Mot slutten av året selges praktisk talt alle boliger i Oslo til takst. Frustrasjonen og motstanden mot prisreguleringen er stor, og også innenfor Arbeiderpartiet er det sterke krefter som vil avskaffe prisreguleringen, bl.a. gruppeleder i Arbeiderpartiets bystyregruppe i Oslo, Thorvald Stoltenberg.

Den årlige Boligkonferansen i samarbeid med KS arrangeres i Trondheim og samler over 400 deltakere. Her er bl.a. eldreboliger et sentralt tema.

Etter en årelang prosess kjøper OBOS og Usbl på vegne av alle sine tilknyttede borettslag alle tomtene som borettslagene fester av kommunen. Aftenposten kaller dette for århundrets tomtesalg. OBOS og Usbl har utvilsomt gjort en svært fortjenestefull forhandlingsinnsats for de aktuelle borettslagene. Samtidig markerer prosessen for alvor at også kjøp og salg av tomter underlegges markedsmessige prinsipper. Det understreker trolig også slutten på det nære samarbeidet mellom kommunen og OBOS/Usbl om «sosial boligbygging» i hovedstaden. Tilsvarende svekkelse av samarbeidet kommune/boligbyggelag utvikler seg etter hvert også andre steder i landet, selv om tidspunkt og styrke kommer til å variere sterkt.

1987 Boligsamvirket snur om prisregulering og risikofond får ikke nok støtte

Kritikken mot det som er igjen av prisregulering (syv kommuner) er igjen økende, og tidlig på året går OBOS ut og markerer støtte til opphevelse av prisregulering på alle borettslagsboliger eldre enn 6 år. Begrunnelsen for å beholde en regulering de første årene, er å forhindre at selger kan innkassere gevinsten av rentesubsidiene på husbanklånet (i fasen med rentetrapp), samt selvkostprinsippet som fortsatt gjelder for nye boliger i regi av et boligbyggelag. Også NBBL går ut med tilsvarende synspunkter: Det kan ikke være riktig at et mindre antall borettslagsboliger skal sitte igjen med et ensidig sosialt ansvar for rimelige boliger.

Fram mot kommunevalget er legitimiteten i den gjenstående prisreguleringen hyppig diskutert. Kritikerne hevder bl.a. at reguleringen har vilkårlige fordelingsvirkninger, og er til liten hjelp for førstegangsetablerende. Dessuten utgjør den en urettferdig belastning for en begrenset gruppe borettslavere. På tross av kritikken er det ikke uten videre stemning for å oppheve reguleringen i regjeringspartiet. Oslo Arbeiderparti går da også inn i kommunevalgekampen med et klart standpunkt om å opprettholde takstplikten/prisreguleringen. Men i forkant av valget gjennomfører Brundtland-regjeringen en kraftig økning av pristakstene, og demper gjennom dette noe av kritikken mot reguleringen.

Bygging til selvkost fører til at det dukker opp eksempler på medlemmer i boligbyggelag med god ansiennitet som kan realisere en kortsiktig «spekulasjonsgevinst» ved kjøp av ny bolig – gjennom raskt videresalg til en høyere pris. NBBL nedsetter et eget utvalg for å se nærmere på hvordan man kan hindre denne typen spekulasjon.

Bortfallet av kredittreguleringer og liberaliseringen av boligmarkedet har en gjensidig forsterkende effekt på boligprisene som omtrent dobler seg i perioden 1983–87. Boligprisøkning og ungdommens etableringsproblemer står derfor sentralt i den boligpolitiske debatten, og på AUFs landsmøte i februar uttaler lederen, Jens Stoltenberg, at: «Aldri før har vi sett en foreldregenerasjon trekke stigen så langt opp etter seg som det våre foreldre har gjort på boligmarkedet de siste 10 årene.»

Forslaget fra NBBLs Ungdomsutvalg om bygging av nye former for utleieboliger (se 1986), får støtte av statsminister Gro Harlem Brundtland på AUFs landsmøte. Hun lanserer på denne bakgrunn et prøveprosjekt med ikke-kommersielle utleieboliger for ungdom, der boligsamvirket er tiltenkt en rolle sammen med kommunene. Forslaget fører raskt til etablering av et tilpasset finansieringsopplegg i Husbanken, og i løpet av sommeren kommer det inn 41 prosjektsøknader, mens det er penger til ca. halvparten. NBBL uttaler på samme tid at boligsamvirket kan ta ansvar for bygging og forvaltning av 2 000 utleieboliger årlig – hvis stat og kommuner legger forholdene til rette.

Samtidig går det en heftig politisk debatt om ikke Husbanken bør omgjøres til en «førstehjemsbank». Flere sentrale politikere – særlig innenfor Høyre, men også statsråd Thorvald Stoltenberg – går inn for en slik endring av Husbankens hovedfunksjon. Både Husbankledelsen og NBBL går sterkt imot forslaget, som heller ikke oppnår tilstrekkelig gjennomslag på politisk nivå.

Regjeringen setter i gang en utredning gjennom et utvalg som skal se nærmere på ungdommens situasjon på boligmarkedet. Leder for utredningsarbeidet er Martin Mæland, OBOS-leder og styremedlem i NBBL (se også 1988).

Det avholdes stiftelsesmøte for etablering av «Boligsamvirkets risikofond for ledige boliger». Bare syv boligbyggelag deltar, og oppslutningen blir ansett som så dårlig at hele fondsideen blir stilt i bero – dette på tross av at OBOS har fått etablert sitt risikofond året før.

Husbanken finansierer under 12 000 nye boliger – det laveste antallet siden rett etter krigen. Andelen husbankfinansierte boliger av den totale nybyggingen synker fra 60 prosent i 1980 til 40 prosent i 1987, og fallet er særlig stort i perioden 1985–1987. Husbanklånets størrelse henger heller ikke med den sterke kostnadsøkningen i nybyggingen. NBBL er derfor sterkt bekymret over utviklingen og økningen i boutgiftene som kjøpere av nye boliger møter. NBBL presenterer beregninger som viser at boutgiftsøkningen i nye husbankboliger er på 30 prosent fra 1985–1987.

Allikevel øker igangsettingen i boligsamvirket med over 40 prosent; til 4 200. Medlemstilstrømmingen er også svært god. Både i 1986 og 1987 er netto medlemsøkning på ca. 20 000. Det er totalt 734 000 medlemmer ved utgangen av året.

Det er 360 000 førskolebarn, men bare 100 000 som har plass i barnehage. Det er et stort politisk trykk på at også boligsamvirket må bidra til å øke tilbudet av barnehageplasser, ikke minst gjennom etablering av andelsbarnehager i eksisterende boområder, der boligbyggelagene er til stede som forvaltere.

Bolig- og miljøfornyelse (BOM) står fortsatt høyt på den boligpolitiske dagsorden, og NBBL gir ut en egen idekatalog til forbedring av boliger og bomiljø.

I Bamble opprettes Boligforum, bestående av kommunale etater, boligbyggelaget og ulike beboergrupper. Ideen er både å være et diskusjonsorgan, men også en rådgiver for modernisering og nye løsninger på boligområdet. Forumet blir en inspirasjon for etablering av tilsvarende organer andre steder, bl.a. i Trondheim.

Boligsamvirket har gjennom en årrekke fått stadig flere innvandrerfamilier som eiere og beboere. Med økonomisk støtte fra departementet gir NBBL ut «Verdt å vite om boligbyggelag og borettslag» på 11 forskjellige språk.

Forbruksveksten og gjeldsveksten er høy, og størrelsen på nye boliger nærmer seg 200 kvm i snitt. Også i boligsamvirket bygges det rekordmange småhus og rekkehus i forhold til blokker (2 av 3). Første halvår representerer på mange måter «Jappebølgens» kulminasjon. Men flere års økonomiske vekst får en knekk på høsten, manifestert gjennom «Black Monday» 19. oktober. Børsindeksen Dow Jones i USA faller med 22,6 prosent – det største fallet i børs historien – og dette innleder en fase i hele den vestlige verden med børsfall, boligprisnedgang, gjeldskrise og generell konjunkturedgang. Men senhøsten 1987 er det tilnærmet ingen som har noen forståelse av hva boligmarkedet har i vente, etter at prisene hadde steget med over 50 prosent fra 1985–1987.

Samvirkeprinsipper og offentlig prisregulering

Som samvirkeorganisasjoner skal boligbyggelagene først og fremst arbeide for å fremme medlemmenes interesser. Idéen med samvirke er at hver og en gjennom fellesskapet skal komme bedre ut enn som enkeltstående individer. Organisasjonsformen er således basert på selvhjelp og har i utgangspunktet ingen overordnede sosiale målsettinger. Samfunnet derimot har et overordnet ansvar for alle mennesker. For vårt velferdssamfunn er det et mål å legge forholdene til rette slik at ingen blir støtt ut. Dette krever fra samfunnets side en nødvendig omfordeling, enten i form av overføringer over de offentlige budsjetter eller ved bruk av lovverket til å regulere kreftenes frie spill.

Boligsamvirket har i etterkrigstiden spilt en viktig rolle i samfunnets fordelingspolitikk. Gjennom bl.a. gunstig finansiering fra statens side og tilgang på byggeklare tomter har boligsamvirket blitt tilført midler som har gjort det mulig å skaffe en stor andel av det norske folk gode boliger. For å hindre boligspekulasjonen og for å beholde de tilførte midler i boligsektoren, har myndighetene benyttet lovverket til å regulere omsetningsprisene på brukte boliger innen boligsamvirket. Boligsamvirket har i denne sammenheng fungert som et redskap for omfordeling av samfunns-goder.

Mot slutten av 1970-åra skjedde det imidlertid dramatiske endringer i det offentliges overføringer til boligsektoren. Subsidiene over statsbudsjettet ble sterkt redusert og de ulike eieformene ble likestilt finansieringsmessig og på annen måte. Den lovbestemte prisreguleringen ble imidlertid opprettholdt ved salg av kooperative boliger. Uten tilføring av subsidier utenfra førte dette gradvis til en omfordeling av midler internt i organisasjonen. Sagt på en annen måte ble boligsamvirket fra myndighetenes side pålagt å videreføre samfunnets sosialpolitiske målsettinger på egen hånd.

Hensynet til de mange som har behov for rimelige boliger medførte at boligsamvirket forsøkte å leve med dette. Det skulle imidlertid raskt vise seg at den nye situasjonen ble en stor belastning for boligsamvirket som organisasjon. Borettsshaverne sammenlignet seg med andre eieformer og fant sin situasjon urettferdig. Dette førte til mye uro i organisasjonen. I 1982 hevet regjeringen maksimalprisene kraftig og prisreguleringen ble etter hvert fjernet i fleste kommuner.

I dag er det prisregulering på omsetning av brukte borettslagsleiligheter i 7 kommuner, deriblant presområdene Oslo og Stavanger. Uten tvil fører dette til at en rekke mennesker som ikke er i stand til å betale markedspris gis en mulighet til

å komme inn på boligmarkedet. For de berørte boligbyggelag er det imidlertid ikke uproblematisk å leve med en prisregulering som kun er begrenset til denne eieform og som i tillegg er geografisk begrenset. Borettsshaverne vil hele tiden kunne sammenligne seg med andre eieformer og med borettsshavere på den andre siden av kommunegrensen. Uten noen form for kompensasjon fra samfunnets side må en forvente at en betydelig forskjell mellom den tillatte maksimalpris og markedsprisen kan virke negativt for alle tilsluttede borettslag som eieform. Dette til tross for borettslagets positive sider.

Når for øvrig boligbyggelagene er henvist til å konkurrere på lik linje med andre utbyggere vil en slik ensidig regulering gi andre utbyggere konkurransefortrinn. Ønsker derfor samfunnet å benytte seg av prisregulering på enkelte typer boliger, må det være en forutsetning at myndighetene kompenserer dette i en eller annen form, f.eks. ved gunstigere finansiering.

Omfordeling på sosialt grunnlag må skje på samfunnsnivå — ikke internt i boligsamvirket.



1988 Prisreguleringen fjernes og boligmarkedet snur

Arbeiderpartiet inngår et kompromiss med Høyre, KrF og Senterpartiet i spørsmålet om prisreguleringens videre skjebne. Kompromisset innebærer at mesteparten av den gjenværende prisreguleringen i borettslagssektoren blir avskaffet fra 1. juni. 64 000 boliger blir fritatt fra takstplikten ved salg fra denne datoen. Etter dette er det bare 13 500 boliger (som er nyere enn åtte år) som omfattes av prisregulering. De aller fleste av disse boligene befinner seg i Oslo. Kompromisset bygger i stor grad på en nylig avgitt innstilling fra Arbeiderpartiets Boligutvalg, der boligsamvirket har vært tungt representert ved Martin Mæland (OBOS), Roy Berg Pedersen (NBBL) og stortingsrepresentant Solveig Torsvik (styremedlem i NBBL). Samtidig er det fortsatt betydelig motstand i partiet mot det kompromisset som er inngått. Lederen i Oslo AUF, Geir Axelsen, betegner kompromisset som «ungdomsfiendtlig».

I tilbakeblikk kan vi øyne et noe paradoksalt utviklingsbilde relatert til avviklingen av hele prisreguleringssystemet i løpet av 1980-tallet: Mens NBBL tapte kampen om å bevare og utvide systemet med takster og regulering på begynnelsen av tiåret, står NBBL i fremste linje når det gjelder å påvirke innholdet i avviklingsfasen på slutten av tiåret.

Gjennom året flater boligprisene ut og synker litt noen steder, men igangsettingen av nye boliger holder seg fortsatt godt oppe – ned fra 29 000 til 28 000. Optimismen i markedet er fortsatt høy og interessen for å få lån gjennom Husbanken øker sterkt. Ved slutten av året har det bygd seg opp en kø i Husbanken tilsvarende mer enn 24 000 boliger.

I boligbyggelagene holdes byggetakten godt oppe (3 400) og boligsamvirkets andel av total boligbygging synker marginalt. Samtidig blir mange prosjekter utsatt, og igangsettingen er lavere enn den ville vært med større lånerammer i Husbanken. NBBL beklager dette sterkt, men det skulle ikke gå lang tid før mange boligbyggelag er godt fornøyd med å ikke ha for mange boliger under bygging.

Rentenivået er stigende. Mens utlånsrentene i de private bankene ligger på 13–14 prosent i første del av 1980-tallet, stiger de ytterligere fra 1985 og når en topp i år på 16–17 prosent. Samtidig innføres det både inntektsstopp og delvis bruttoskatt – en skatteendring som reduserer den økonomiske betydningen av rentefradraget. Det rapporteres derfor om økende antall mislighold av lån, og de første bankene (i en lang rekke) er i ferd med å tape betydelige deler av sin egenkapital. Boligbyggelagene opplever på sin side en økende mengde utestående husleie.

Kombinasjonen av høye priser på nybygde boliger og flate eller synkende bruktboligpriser gjør at mulighetene for å få usolgte nye boliger igjen blir et tema. Men verken Husbankdirektør Ivar Leveraas eller informasjonssjef i OBOS Stein Drogseth mener at det er grunnlag for særlig stor pessimisme. På våren sier Drogseth til BO at det er liten grunn til å frykte en gjentakelse av omsetningssvikten man opplevde i 1983/84. Mot slutten av året er imidlertid situasjonen preget av klart lavere etterspørsel i boligmarkedet, både etter nye og brukte boliger. Pessimismen er nå definitivt økende.

Bygging av utleieboliger går fra en prøv fase inn i et mer permanent opplegg og hvor husbankfinansieringen er basert på 70 prosent oppføringslån og 30 prosent utleielån (rente- og avdragsfritt i ti år). Den årlige rammen i Husbanken er på ca. 400 boliger, men det strømmer inn søknader for det dobbelte antallet. Mange boligbyggelag er blant søkerne.

Boligetableringsutvalget (se 1987) lanserer forslag om å øke boligbeskatningen. Utvalget er ledet av Martin Mæland, og AUF-leder Jens Stoltenberg og ungdomspolitikere fra andre partier utgjør den dominerende del av utvalget. Hensikten med forslaget om økt boligskatt er å skape økonomisk rom for å styrke Husbanken og kunne gi etableringstilskudd og bostøtte til ungdom i etableringsfasen. Forslaget er kontroversielt – også innad i utvalget – og får lite annen betydning enn stor medieoppmerksomhet når det lanseres.

Det er fortsatt noen forskjeller mellom borettslavere og selveiere knyttet til rentefradraget. OBOS fremmer et forslag overfor Finansdepartementet som innebærer at også andelseiere får trukket fra rentene samme år som de betales, og at fradrag ikke skal utelukkes ved framleie. NBBL støtter aktivt opp om forslaget (som først blir gjennomført i 1991).

NBBL Utbygging A/S har siden utskillelse i eget selskap i 1984, kontinuerlig utvidet sin virksomhet og samhandling med boligbyggelagene. Nå inngår selskapet en stor samarbeidsavtale med Lillehammer BBL (LOBB), knyttet til utbyggingsoppgaver inn mot OL på Lillehammer i 1994. NBBL Utbygging er også involvert i etablering av et interkommunalt utbyggingselskap i Førde sammen med Sogn- og Fjordane BBL og Kommunes Sentralforbund.

Mer enn 250 personer deltar på NBBL-kongressen i Oslo samfunnshus, der det vedtas en klar boligpolitisk beskjed: Sats sterkere på Husbanken, som bør kunne gi langt flere og rimeligere lån. Nærmest gjennom en kampvotering går et knapt flertall også inn for å fjerne momsen på alle husbankfinansierte boliger. Vedtaket er lite realistisk og kontroversielt innad i boligsamvirket. I realiteten kommer ikke NBBL til å legge ned mye innsats for å følge opp vedtaket.

På det mer interne plan setter kongressen fokus på forenkling av borettslovene og utredning av muligheten for gjennomgående landsmedlemskap for boligbyggelagens medlemmer. Samtidig er det et mer grunnleggende spørsmål som nærmest feier gjennom kongressalen: Hva skal boligsamvirkets rolle være i en framtid som i stadig større grad preges av marked og konkurranse? Hvordan takle forholdet mellom folkebevegelse og drive forretningsvirksomhet? Landsmøtet er derfor preget av ulike innspill og drøftelser rundt hvordan boligsamvirket skal møte en ny og mer krevende tid?

I samarbeid med Norges Byggforskningsinstitutt (NBI) gir NBBL ut en idekatalog for Bolig- og miljøfornyelse (BOM). Katalogen inneholder en samling idéark med tips til forbedringer av boligbygg og uteområder. Arbeidet med katalogen er støttet både økonomisk og faglig av NBBL Utbygging. Tanken er at katalogen kontinuerlig skal suppleres med nye idéark etter hvert som nye BOM-erfaringer høstes. NBBLs tidsskrift BO har også på denne tiden en fast BOM-spalte forfattet av arkitekt Mette Sjøli i NBBL.

Likestillingsarbeid har høy prioritet i NBBL, ikke minst gjennom et eget likestillingsutvalg. Omtrent halvparten av lagene har en likestillingskontakt som representerer en viktig kommunikasjonskanal for NBBL. Også dette året arrangeres en egen kvinnekonferanse.

På bakgrunn av både sviktende investeringslyst og folks svekkede evne til å betjene sine lån, foreslår NBBL på tampen av året en «new deal». NBBL-leder Lyngstadaas, framholder at hovedingrediensen i denne boligavtalen bør være en regjeringsbestemt rentenedgang på 3-4 prosent.

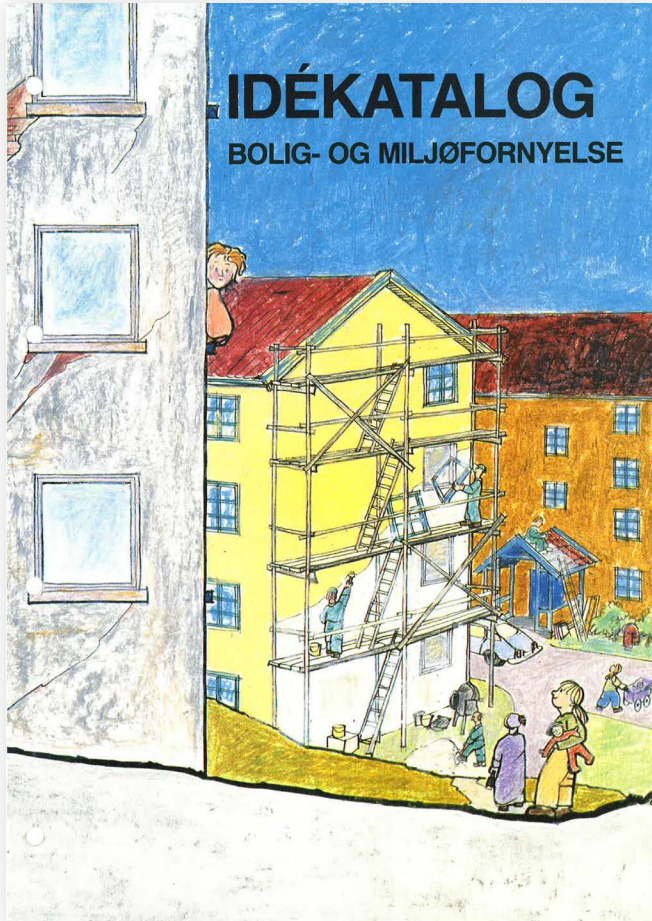
Gjennom en årrekke bygges det mange boliger spesielt myntet på eldre. NBBL gir ut et hefte som beskriver 16 forskjellige prosjekter gjennom tegninger, bilder og tekst. I tillegg gis det ut en videofilm gjennom Statens Filmsentral med tittelen *Bo bra på eldre dager*.



Eldreboliger i boligsamvirket

Presentasjon av 16 prosjekter

I dette heftet fra 1988 presenterte NBBL 16 eldreboligprosjekt oppført av boligbyggelag.



Denne BOM-idékatalogen ga NBBL ut i 1988.

1989 Boligmelding, krisetendenser og omrokkeringer i NBBLs ledelse

Brundtland-regjeringen legger fram boligmeldingen «Boligpolitikk for 90-årene», som i store trekk har som utgangspunkt at boligpolitikken må tilpasses et liberalisert bolig-, kreditt- og tomtemarked. Ulike meninger om denne meldingen preger mye av det boligpolitiske ordsiftet gjennom året. NBBL lager et ekstranummer av BO der boligmeldingen er gjenstand for grundig analyse. NBBL slår fast at den største nyheten i meldingen er regjeringens satsing på utleieboliger, med forslag om årlig bygging på 3-4000 boenheter. NBBL er på den annen side skuffet over at ambisjonene for den årlige nybyggingen bare ligger på 30 000 boliger. Dette mener NBBL er alt for lite. NBBL er heller ikke fornøyd med at det ikke gis klare signaler om bedringer i Husbankens rente- og avdragsvilkår.

I boligmeldingen er regjeringen klar på at den ønsker å satse videre på Husbanken. Fra ulike hold kommer det kritiske synspunkter på dette, og lengst går Den norske bankforening, som karakteriserer Husbanken som en statlig overlevning som bør legges ned. Med tanke på den problematiske tiden man er på vei inn i, går det ikke lang tid før det er svært få som deler bankforeningens synspunkt på dette.

Et særskilt forslag i stortingsmeldingen som NBBL tar imot med stor entusiasme, er ideen om etablering av en risiko- eller garantiordning mot tap på nye usolgte boliger i boligsamvirket. Meldingen påpeker at dette primært må være noe boligsamvirket selv etablerer, men at myndighetene er innstilt på å bidra noe økonomisk. Disse signalene setter fart på NBBLs arbeid med å få på plass ordninger som kan sikre den langsiktige økonomiske stabiliteten i boligsamvirket. Det settes ned et utvalg med fem medlemmer fra noen av de største boligbyggelagene for å utrede spørsmålet om etablering av felles selskaper til dekning av tap og risiko ved byggevirksomheten. Utvalget får benevnelsen «Sveen-utvalget» etter dets leder, økonomidirektør Arvid Sveen i OBOS.

Boligsamvirkets U-hjelpsfond (senere endret til en stiftelse med navnet Boligsamvirkets fond for Utviklingssamarbeid) ble opprettet i 1987 og har nå ved inngangen til 1989 en grunnkapital på 300 000 kroner, stilt til rådighet av NBBL og boligbyggelagene. Gjennom BO går NBBL nå ut og oppfordrer borettslagene til å være med på å støtte kooperativ boligbygging i u-land – i første omgang relatert til et konkret prosjekt i Gambia. Bladet BO, som sendes alle styremedlemmer i borettslagene, lokker med at én krone fra borettslaget utløser fire fra NORAD.

Forvaltningshåndboka kommer ut, der en rekke personer i NBBL har bidratt – ikke minst de tre som er direkte tilknyttet Tilsynsordningen i NBBL. Boka er bygd opp som en ringperm og gjennomgår kontinuerlig oppdatering gjennom mange år. Det blir også utviklet et EDB-program for Periodisk Planlagt Vedlikehold (PPV) i borettslag, der Usbl og OBOS har bidratt vesentlig.

NBBL gir ut en rapport som presenterer ulike erfaringer og modeller for etablering av barnehager i regi av boligbyggelag. Rapporten representerer ett av flere eksempler i denne tidsperioden på utredningsarbeid som NBBL utfører med økonomisk støtte fra statlig hold.

I den nordiske samarbeidsorganisasjonen NBO utføres det en kartlegging av boutgifter i Norden. Fra rapporten trekker bladet BO særlig fram at boutgiftene er vesentlig høyere i norsk enn i svensk boligkooperasjon – innpå dobbelt så høye. Sverige har langt større statlige overføringer til boligsektoren på denne tiden, noe som bl.a. blir brukt til å subsidiere boligfinansieringen.

Boligsamvirket engasjerer seg på stadig nye områder, og barnehager er et av de nye satsingsområdene. Tidligere har boligbyggelag bygd barnehager for kommunene som ledd i en større utbygging. Nå vokser nye organisasjonsmønstre fram. I dag er hvert 4. - 5. boligbyggelag engasjert i arbeid med barnehager.

Utredningsavdelingen i NBBL har i 1989 laget en rapport om barnehager i boligsamvirkets regi. Rapporten tar for seg den utvikling som skjer når det gjelder utbygging av barnehager. Videre drøfter rapporten enkelte prinsipper og viser eksempler på ulike organisasjonsmodeller. Som vedlegg i rapporten finnes en oversikt over de boligbyggelag som foreløpig er engasjert i arbeid med bygging og/eller forvaltning av barnehager. Eksempel på vedtekter følger også med.

Barnehager i regi av boligsamvirket er ikke et alternativ, men et



Boligsamvirket ønsker at deres barnehager kan avhjelpe den vanskelige situasjonen med stor barnehagemangel. (Foto: Ole A. Buenget/Samfoto)

Avhjelper barnehagemangelen

supplement til kommunale barnehager. Boligsamvirket ønsker at deres barnehager kan avhjelpe den ellers vanskelige situasjonen hvor barnehagemangelen er stor.

Hvorfor egner boligbyggelag seg for byggherre og forvalter av barnehager? Jo, de er etablerte og stabile organisasjoner, som arbeider etter selvkostprinsippet. De har et etablert

teknisk apparat til bygging og vedlikehold, medlemskartotek på edb og etablerte lønns- og personalsystemer. Boligbyggelagene er vant til å samarbeide med kommunene og

de har en lokal tilknytning.

Innen boligsamvirket er det mest vanlig at barnehager organiseres som andelslag. Formålet for et andelslag er å fremme fel-

les interesser gjennom felles virksomhet. Det er andelseierne som eier andelslaget. Såvel enkeltpersoner som juridiske personer (bedrifter og kommuner) kan være andelseiere. For andelslag stilles det krav om andelskapital. Andelens størrelse fastsettes av andelslaget og vanligvis er den liten. Bakgrunnen for dette er å unngå utestenging av potensielle medlemmer på grunn av økonomiske årsaker. Opprettelsen av et andelslag er en formell og rettsbindende handling. Et andelslag er dannet fra konstituerende generalforsamling. Utkast til vedtekter bør foreligge på samme generalforsamling.

Andelseieren har rett til, men ikke krav på barnehageplass. Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen, som blant annet velger styre. Styret i andelsbarnehagen har blant annet ansvaret for tildeling av barnehageplasser og ansettelse av personale.

Om barnehagerapporten fra NBBLs årsrapport 1989.

Det er valgår og NBBL arrangerer i sluttspurten av valgkampen en konferanse om ungdommens situasjon på boligmarkedet. Konferansen får ikke den ønskede oppmerksomhet – rett og slett fordi det er andre ting enn boligpolitikk som dominerer valgkampen og mediebildet (økende arbeidsløshet, miljø saker, skatt og EU-debatt). Stortingsvalget gir en vanskelig parlamentarisk situasjon, med to sterke fløypartier (SV og FrP). Valget blir karakterisert som et «protestvalg», der 40 prosent av velgerne bytter parti, men resultatet gir et knapt borgerlig flertall og regjeringsskifte. Noe overraskende greier leder av Høyre, Jan P. Syse, å få med seg Senterpartiet og KrF i en mindretallsregjering, som forankres i den såkalte «Lysebu-erklæringen». Syse-regjeringen blir sittende omtrent i ett år.

Større problemer i boligmarkedet seiler opp: Boligprisene synker, og gjennomsnittsprisen blir liggende 14 prosent under fjorårets nivå. Boligbyggingen er på vei ned (drøyt 26 000 blir igangsatt ilt året), og det rapporteres om økende problemer med å få solgt nye ferdigstilte boliger. NBBL foreslår for regjeringen ekstraordinære tiltak for å hindre at «nybyggingen tørker helt inn». Det er særlig økt og utvidet bruk av lånemidler gjennom Husbanken som NBBL ser som et aktuelt tiltak.

Det er også økende fokus på den sterke gjeldsveksten en har hatt gjennom flere år, og ulike gruppers evne til å betjene store lån. Økende utgifter til sosialhjelp blir av mange tolket som en viktig konsekvens. Rentenivået er noe på vei ned, men ligger fortsatt på 14-15 prosent, og der skal det bli liggende i flere år framover.

Gjennom sine fem år som uavhengig selskap har NBBL utbygging A/S opplevd god vekst i virksomheten. Nå snur det! Redusert byggeaktivitet og investeringslyst medfører redusert aktivitet og dårlige økonomiske resultater for selskapet. Betydelige omstruktureringer gjennomføres for å møte behovet for å redusere kostnader. Selskapet får også ny adm. direktør, Terje Sørensen.

Året før har Stortinget vedtatt at helsevernet for psykisk utviklingshemmede skal overføres fra fylkeskommunene til kommunene fra 1991. HVPU-reformen innebærer at flere tusen mennesker skal flyttes over fra institusjon til mer ordinære boformer, med ulik grad av boservice. Arbeidet med å etablere nye boligløsninger kommer for alvor i gang, og mange boligbyggelag er involvert i konkrete samarbeidsprosjekter med kommunene.

På høsten sier Norvald Lyngstadaas opp sin stilling som NBBL-leder, og begrunner det med at han og styret har ulikt syn på videre utvikling av NBBL. Assisterende direktør Ivar O. Hansen konstitueres som ny leder, mens Lyngstadaas raskt engasjeres som leder av Skedsmo boligbyggelag. Mot slutten av året ansettes Per Eggum Mauseth som ny direktør, men han kan ikke tiltre før i mars året etter på grunn av sin stilling som kommunalråd for bolig- og byutvikling i Oslo (SV).

Mot slutten av året er ikke NBBL nådig i sine karakteristikk av den nye regjeringens statsbudsjett for 1990. Stortinget har tidligere på året behandlet regjeringen Brundtlands boligmelding, og NBBL mener at budsjettoplegget for 1990 bryter med vedtak og synspunkter herfra. Det er særlig rammer og betingelser i Husbanken som bekymrer, og NBBL frykter at boligbyggingen vil stupe ned mot 20 000 i 1990.



NBBLs forvaltningshåndbok ble utgitt i 1989.