



LEIEBOERSAMVIRKE

Samvirkemodell for utleieboliger

SAMMENDRAG

Leieboerforeningen fikk i oppdrag fra Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) å lage en begrenset utredning om en mulig modell for et leieboersamvirke i en norsk kontekst. I Norge har vi lang tradisjon med å organisere oss i samvirker for å gi innbyggerne større selvvråderett over eierskap og utforming av tilbud og tjenester tilpasset lokale behov. Samvirke er en form for delingsøkonomi der medlemmene deler virksomheten og de økonomiske resultatene. Vi har i denne rapporten vurdert en mulig modell for et leieboersamvirke tilpasset dagens boligmarked med en økende andel leieboere og relativt store geografiske forskjeller mellom lokale boligmarkeder.

Leieboerforeningen

Rapporten er utarbeidet og skrevet av
Leieboerforeningen ved:
Samfunnsgeograf Mari Løken
Kapittel, Økonomisk skisse, er skrevet av:
Daglig leder Lars Aasen
Kapittel, Vurdering av relevant lovverk, er skrevet av:
Ansvarlig advokat Tom O. Risa

Rapporten er en del av Leieboerforeningens samarbeidsavtale med KDD der foreningen skal levere kunnskap til departementet.

Innhold

Innledning.....	3
Kort oversikt over foreliggende kunnskapsgrunnlag	3
Kort oversikt over innhentet kunnskapsgrunnlag.....	5
Beskrivelse av mulig modell	9
Prosesser knyttet til oppføring av bygg.....	14
Økonomisk skisse – noen regneøvelser	15
En vurdering av relevant lovverk.....	21
Vurdering av modellen i nedskalert format	24
Skisse for videre arbeid med pilotering.....	26

Innledning

Leieboerforeningen fikk i oppdrag fra Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) å lage en begrenset utredning om en mulig modell for et leieboersamvirke i en norsk kontekst. Det skal sies at oppdraget ligger Leieboerforeningens hjerte nær, og vi håper at dette vil være starten på en ny reise i den norske boligsektoren hvor rapporten legger et grunnlag for videre arbeid og pilotering med modellen. Leieboerforeningen er ikke av den oppfatning at en modell for et leieboersamvirke vil kunne løse alle utfordringer i boligsektoren, eller kunne tilby gode og trygge hjem til alle, men at leieboersamvirke kan være en av flere løsninger for framtidig boligproduksjon- og fordeling.

I Norge har vi lang tradisjon med å organisere oss i samvirker for å gi innbyggerne større selvråderett over eierskap og utforming av tilbud og tjenester tilpasset lokale behov. Samvirke er en form for delingsøkonomi der medlemmene deler virksomheten og de økonomiske resultatene. Det er dermed ingen fremmed modell vi ønsker å se nærmere på, men en der selve ideen er godt tilpasset norske forhold og tradisjoner. Det som er nytt, og ikke minst nødvendig, er å vurdere en modell for et boligsamvirke som er mer tilpasset dagens boligmarked med en økende andel leieboere og relativt store geografiske forskjeller mellom lokale boligmarkeder. I de større byene skaper knapphet på tilgjengelige boliger og høye boligpriser, koblet med geografisk konsentrert fattigdom og en underdimensjonert kommunal boligsektor, problemer for flere ulike inntektsgrupper i prosessen med å skape trygge hjem for sine husholdninger. I tillegg gir en økende grad av finansialisering av leiesektoren insentiv til å teste ut modeller hvor eierskapet er kontrollert av beboerne selv i fellesskap. I mindre sentrale kommuner er utfordringsbildet et annet, der mangel på utleieboliger og lave priser på eierboliger blant annet skaper problemer for innbyggernes mobilitet henholdsvis til og fra området. Mangel på utleieboliger kan være utfordrende for unge eller familier som ønsker å teste ut et område før langsiktig etablering (Meld. St. 27 (2022-2023), s. 32).

Kort oversikt over foreliggende kunnskapsgrunnlag

«Samvirke handler om å virke sammen. Det som kjennetegner organisasjonsformen samvirke er nettopp at det er en kollektiv selvorganisering. Initiativet til samvirke kommer gjerne fra medlemmene, og er motivert av at samvirket skal bidra til å løse et eller flere behov for dem» (Nagell 2019, s. 4).

Det er vanskelig å snakke om et mulig leieboersamvirke uten å nevne boligbyggelagene og borettslagsmodellen slik det fungerte da modellen var offentlig finansiert med generelle subsidier og prisregulert, med kostnadsdekkende leier og kollektivt eierskap. Det er ikke slik at den gamle borettslagsmodellen var uten problemer opp igjennom, men på den annen side er det en gyllen mulighet til å lære av tidligere feilgrep når vi nå skal vurdere en ny modell for et leieboersamvirke. Selv om vi selvfølgelig må ta høyde for at konteksten på en del områder er annerledes i dag. Det er også viktig å påpeke at følgende kapittel ikke er et forsøk på å gjengi historien i sin kompleksitet, men har som formål å trekke ut viktige læringspunkter.

En av utfordringene fra boligbyggelagenes begynnelse var å få tilgang til nok kapital, å få byggelån, og at boligbyggingen var så kostbar at innskuddene som skulle betales av medlemmene for å få overta boligene ble så høye at de ekskluderte mange husholdninger med behov for boligene. Dette var på 1930-tallet og boligbyggingen foregikk i all hovedsak på markedspremisses (Kronborg udatert 1 av 4). Utfordringen med å skaffe rimelige nok boliger ble løst med generelle statlige subsidier gjennom opprettelse av Husbanken, regulerte boligmarkeder, kommunene skaffet tomter og sørget for

infrastruktur, og boligsamvirket bygde, fordelte og forvaltet boligene. Boligbyggelagene fordelte boligene til sine medlemmer etter ansiennitet og til selvkost, og det var en oppfatning om at en husholdnings bokostnader ikke skulle overstige tjue prosent av en industriarbeiderlønn (Kronborg udatert 2 av 4, Sørvoll 2021).

Selv om systemet med boligproduksjon og fordeling av boligene på mange måter fungerte godt, steg det på 1970-tallet fram en misnøye med blant annet pris- og omsetningsreguleringen. Selvkostprinsippet innebar at eldre bruktboliger hadde en lav pris i forhold til nye boliger hvor prisene steg i takt med økende byggekostnader (Kronborg udatert 3 av 4). Vi skal se i neste kapittel at en lignende problemstilling gjør seg gjeldende i den svenske modellen for kooperative *hyresrätter* i dag.

Fra 1970-tallet vokste det fram et nytt boligsegment på siden av den regulerte sektoren, med det som i dag tilsvarer eierseksjoner. I 1969 ble prisreguleringen på selveierboliger opphevet, også de eneboligene som var finansiert av Husbanken. På denne tiden besto selveierboligene i all hovedsak av eneboliger og småhus. Disse boligene kunne nå selges fritt og det oppsto to parallelle boligmarkeder med et økende prisgap mellom det regulerte og det uregulerte (Kronborg, udatert 3 av 4). Terje Wessel (2002) har pekt på kommersielle investorers rolle som så potensialet i å stykke opp leiegårder i individuelle eierseksjoner. «I tilbakeblikk er det nærliggende å betrakte eierleilighetene som en gjøkunge i det sosialdemokratiske boligsystemet. Uten sterk motstand vokste det fram en ny boligform og et nytt marked som kom til å undergrave både samvirkeprinsippet og de tilleggende innretningene i form av prisregulering, forkjøpsretter og allokeringsregler» (Wessel 2002, s. 300). Willoch-regjeringen spilte også en rolle med Lov om eierseksjoner fra 1983, og borettslagsbeboernes økonomiske egeninteresse var og en påvirkningskraft for å gjøre frittstående borettslag om til eierseksjoner (Sørvoll 2021).

Ved mulig innføring av en regulert og ikke-kommersiell boligsektor i dag vil problemet med parallelle boligsektorer i ulike prisklasser være lignende som den gang, selv om rekkefølgen på innføringen vil være motsatt og det underliggende kravet fra innbyggerne er rimelige boliger, ikke økonomisk gevinst. Selv om kravet om økonomisk gevinst på de eventuelle rimelige boligene selvfølgelig også kan komme i fremtiden, det må vi nesten regne med. Det vil dermed være viktig å sikre leieboersamvirket juridisk mot spekulasjon, og uttak av eventuelle subsidier, ved å umuliggjøre omgjøring til eierseksjoner, aksjeselskap eller borettslagsboliger, da borettslagsboligene i dag omsettes på lignende vilkår som eierseksjoner.

Men det var ikke kun prisforskjellene som skapte misnøye. Også ansiennitetsprinsippet og forkjøpsretten i boligsamvirket var en kilde til innvendinger, særlig i Oslo hvor OBOS-borettslag utgjorde en stor del av boligmassen. Det var i Oslo at boligmangelen var størst og boligkøene også lengst. Det var ikke uvanlig å stå tjue år i kø for en egnet familiebolig, og innflyttere til Oslo og unge nyinnmeldte opplevde å bli stående fast bakerst i køen (Kronborg udatert 3 av 4). I neste kapittel vil vi gå nærmere inn i den svenske modellen av i dag, som også har lange køer for sine boliger, særlig i de mest populære områdene. I utarbeidelse av en modell for et leieboersamvirke i norsk kontekst av i dag, er det viktig å ta i betraktning hvordan lange køtider som strekker seg over flere tiår kan bidra til å undergrave modellen, og forsøke å forebygge dette allerede i planleggingsfasen.

Det siste punktet vi skal trekke fram her er dette med «penger under bordet», eller omsetning av borettslagsboliger på et slags svartebørsmarked. Det var et rent Oslo-fenomen, men fikk allikevel stor

oppmerksomhet. Flesteparten av de omtrent 60.000 frittstående borettslagene som ikke var tilknyttet boligsamvirket befant seg i Oslo, og i de frittstående borettslagene ble boligene omsatt direkte mellom beboere. Dette var ikke et problem i boligsamvirket der boligbyggelaget omsatte boligene, og kjøper og selger aldri møttes. Men i OBOS var det lov til å bytte boliger, og smutthull ble utviklet gjennom intrikate bytetransaksjoner (Kronborg udatert 3 av 4, NBBL udatert). Et system for å unngå at leieretter byttes direkte mellom medlemmer fremstår dermed nødvendig for å forhindre at leieboersamvirket brytes ned.

Kort oversikt over innhentet kunnskapsgrunnlag

Samvirkemodellen kan være godt egnet for å formalisere samarbeid mellom kommuner og andre aktører om utvikling og produksjon av tjenester tilpasset lokale behov, og bidra til innovasjon og nyskaping (Nagell 2019). Leieboerforeningen var, som en del av utredningen for denne rapporten, på studiebesøk hos Stockholms kooperative bostadsforening (SKB) for å lære mer om hvordan de har organisert den kooperative boligsektoren i Sverige. Informasjon om SKB i dette kapittelet er fra vårt halvdagsmøte, hvor samtalen ble tatt opp med lydopptaker for å sikre korrekte detaljer. Vi hadde i forkant av studiereisen sendt inn et sett med spørsmål som var utgangspunkt for samtalen.

SKB har over 8300 leiligheter i Stockholm og seks andre tilliggende kommuner. Medlemmene, både kjøende og boende, eier foreningen, mens foreningen eier eiendommene. Foreningen er åpen for alle og boligene tildes etter ansiennitet. SKB har et representativt demokrati bestående av *kvartersråd* (nabolagsråd) og tillitsvalgte medlemmer med en overvekt fra boende medlemmer, samt et styre valgt av generalforsamlingen. Generalforsamlingen er foreningens høyeste organ. Foreningen bestemmer husleiene uten krav om forhandlinger med Hyresgästforeningen, men med et valgt *hyresutskott* (en type intern husleienemnd). Hyresutskottet er rådgivende, slik at ved tilfelle det ikke blir enighet kan styret ta en avgjørelse. SKB har aldri solgt noen av sine boliger, og alt overskudd går til forvaltning, drift og vedlikehold (FDV), samt til nye boliger. Foreningen har som mål at husleiene skal være 25 prosent lavere enn lignende boliger med vanlige *hyresrätter*. *Hyresrätt* tilsvarer leiebolig.

På samme måte som ved boligbyggelagenes begynnelse, hadde SKB i sin tid, ved oppstart av den kooperative bostadsforeningen i 1916, problemer med å finansiere sitt første boligprosjekt. SKB løste denne utfordringen ved at en større arbeidsgiver gikk inn på finansieringssiden. Da SKB ble startet opp var det en oppfatning i det svenske samfunnet om at det å skaffe bolig var et individuelt ansvar. Etter hvert ble det en utvikling mot at staten gikk inn med finansiering og bygging, som i millionprogrammet, mens i dag er det litt tilbake til at ens bolig igjen oppfattes som et individuelt ansvar. Dette speiler også i stor grad utviklingen i det boligsosiale systemet i Norge.

SKB er den klart største av de kooperative bostadsforeningene i Sverige. De fleste andre kooperative bostadsforeningene består av kun ett boligprosjekt, og mange er boliger for eldre. For å starte opp en ny kooperativ bostadsforening i Sverige i dag, vil man støte på samme utfordring med finansiering av egenkapital for å bygge. Dersom hele egenkapitalen skal dekkes inn av beboerne, vil det enten bli for dyrt for dem med middels og lave inntekter, eller det vil bli risikofylte lån dersom man skal låne så mye som 90% av den totale kostnaden. Nå som SKB har flere boliger i drift, har de et overskudd fra husleiene som benyttes til å finansiere nybygging for kjøende medlemmer, sammen med

medlemmenes innbetalinger. De har dermed ikke lenger behov for ekstern finansiering ut over banklån. For en norsk modell for leieboersamvirke vil det være sentralt å løse problemstillingen med finansiering av boligprosjektene.



Illustrering av problemstilling knyttet til finansiering ved oppstart og senere

SKB har to typer av innskudd fra medlemmer. Medlemsinnskudd, som per nå utgjør maksimalt 25.000 svenske kroner, hvorav 20 000 er obligatorisk boligsparing. Boligsparingen betales årlig og benyttes som del av innskuddet som betales når man mottar en konkret bolig. Det andre innskuddet kalles *upplåtelsesinnsats*, og er det innskuddet som betales ved innflytting. Dette innskuddet har to ulike ordninger. På boliger bygget eller anskaffet før år 2000, er innskuddet i 2023 637 svenske kroner per kvadratmeter, mens for boliger bygget eller anskaffet etter år 2000, utgjør innskuddet maksimalt 10% av produksjonskostnaden. Dette gjør at det er store prisforskjeller på nyere og eldre boliger, og minner om utfordringen som boligbyggelagene opplevde med selvkostmodellen og store forskjeller i pris mellom nye og eldre boliger. SKB har forsøkt å legge frem et forslag for sine medlemmer for en metode som kan utjevne forskjellene i pris mellom nye og eldre boliger, uten å komme i mål med det enda. I det nye systemet, basert på produksjonskostnad, må man inn med nesten 500 000 svenske kroner i innskudd for en treroms, mens i de eldre boligene er innskuddet langt lavere. For en norsk modell for leieboersamvirker, vil det være viktig å allerede fra start, legge

til rette for en metode der leieboersamvirker som skal opprette flere boligprosjekter, kan utjevne prisforskjellene mellom nyere og eldre boliger.

Prisforskjellene på boliger gir seg også utslag i ventelistene, ved at det for de eldre boligene er lange ventelister, opptil 30-40 år, mens det for de nye boligprosjektene er langt kortere. I visse tilfeller ingen ventetid overhodet. Det er i seg selv ikke et problem med korte ventetider på de nye boligene, snarere tvert imot. Problemet er de store forskjellene i pris på innskudd og ventetid mellom boligene. Da byen vokser innenfra og utover, er de eldre boligene stort sett i de mest sentrale områdene, mens de nyere ofte mer i utkanten av byen, med noen unntak. Den tekniske standarden er imidlertid høyere i de nyere byggene enn i de eldre, og da særlig enn i de aller eldste. En utfordring for leieboersamvirker som skal ha flere boligprosjekter og køende medlemmer, er å produsere tilstrekkelig antall boliger slik at boligkøen oppleves som rimelig.



SKBs nyeste og eldste boligprosjekt



Der innskuddene ved tildeling av bolig baserer seg på kostnadene knyttet til det konkrete bygget, ser SKB hele foreningen under ett når husleiene skal fastsettes/justeres. Foreningen benytter seg av et system for å fastsette husleiene som ligner det svenske *bruksvärdesystemet*. Systemet baserer seg på bruksverdi i form av standard, beliggenhet, tilgang til ulike fasiliteter i boligen og i tilknytning til boligen og nabolaget, nærhet til skoler, etc. Foreningen har i tillegg en modell for justering av husleiene som fordeler den totale prosentvise økningen blant annet slik at de som har de høyeste husleiene, får de laveste husleieøkningene. Da SKB har køende medlemmer og benytter sitt overskudd til oppskalering i form av nye boliger til køende, vil ikke husleiene senkes som følge av at

boligprosjektene blir nedbetalt. Dersom det kun var ett enkelt boligprosjekt, uten mål om oppskalering av foreningen, kunne husleiene i større grad senkes i takt med at lånet ble betalt ned. Utgifter til FDV kostnader, kommunale avgifter etc. vil uansett måtte dekkes av husleiene dersom de skal være kostnadsdekkende.

På grunn av at lov om kooperative hyresrätter ikke muliggjør at de kooperative bostadsforeningene kan ha datterselskap, er hele SKB en juridisk enhet. Da loven om kooperative hyresrätter ble laget, ble den tilpasset de mindre kooperative bostadsforeningene, hvilket skaper noen utfordringer for oppskalering. Blant annet kan ikke SKB kjøpe eiendom i form av aksjeselskap (*bolag*) med de samme gunstige skattebetingelsene som gjør at eiendommene selges som AS. Dette gjør at oppskalering hovedsakelig skjer i form av nybygging. Det gjør også at foreningen ikke kan fordele økonomisk risiko mellom de ulike boligprosjektene, men at risikoen tas av foreningen som helhet. På den annen side gjør det at alle verdier er samlet i en juridisk enhet, at bankene oppfatter dem som en trygg lånekunde da samlet markedsverdi på eiendommene per dags dato er omtrent 30 milliarder svenske kroner. SKB jobber mye med det grønne aspektet i sin boligutvikling: energieffektivitet, delingsøkonomi på gjenstander som bil og sykkel, biologisk mangfold i uterommene, etc. Dette gir igjen gir bedre vilkår på lån i form av grønne obligasjoner og grønne lån, blant annet gjennom den Europeiske investeringsbanken.

SKB har en del eiendommer på *tomterett*, en svensk variant av tomtefeste. Prinsippet er det samme som det norske tomtefeste, hvor man eier bygget, men leier grunnen. I Sverige er det kun stat og kommune som kan benytte seg av tomteretten for utleie. I de tilfeller der nybygg skjer på tomterett faller tomtekostnaden ut av produksjonskostnaden. SKB har også løst ut noen eiendommer fra tomteretten, der foreningen fikk kjøpt ut tomten rimeligere enn markedsverdien fordi det i realiteten ikke var andre aktuelle kjøpere av grunnen, grunnet i at SKB eide bygget på tomten.

Liste over læringspunkter og problemstillinger fra foreliggende og innhentet kunnskapsgrunnlag

- Hvordan realisere nok egenkapital til å finansiere bygging av boligprosjektene?
- Hvordan sørge for at eldre og nyere boliger har lignende kostnader på innskudd for leieretter ved selvkostprinsipp når byggekostnader øker over tid?
- Hvordan sikre at kostnadene for boligene blir lave nok til at både middels- og lavinntektsusholdninger kan benytte seg av boligene?
- Hvordan kan det legges til rette for at kjøtiden for leieboersamvirker ikke blir så lang at den undergraver modellen?
- Hvordan sikre rimelige leier over tid?
- For å unngå spekulasjon må det sikres at leieboersamvirker ikke kan omgjøres til borettslag, eierseksjoner eller aksjeselskap.
- For å forhindre at leieboersamvirket brytes ned er det nødvendig å ha et system for å unngå at leieretter byttes direkte mellom medlemmer.
- Det er nyttig å sikre økologisk, så vel som sosial og økonomisk bærekraft, i boligprosjektene. Både i seg selv, og som metode for å oppnå gunstige lån.
- Tomtefeste kan være et nyttig instrument for å senke produksjonskostnader.
- Ved mål om oppskalering grunnet køende medlemmer vil husleiene måtte opprettholdes i større grad selv om lånet på det konkrete boligprosjektet ble betalt ned. Men ved leieboersamvirker med kun ett boligprosjekt uten køende medlemmer, vil husleiene kunne senkes over tid i takt med at lånet nedbetales.

Grunnet det begrensede omfanget av utredningen her, vil vi ikke kunne besvare alle spørsmål og problemstillinger. Vi vil imidlertid ta med oss viktige læringspunkter inn i utforming av modellen allerede her. Vi vil og synliggjøre hva som må utredes nærmere før igangsettelse av eventuell pilotering av leieboersamvirket, i avsluttende kapittel om skisse for videre arbeid med pilotering.

Beskrivelse av mulig modell

«I et samvirkeforetak er det medlemmene som bestemmer. Ofte er medlemmene også aktive i virksomheten. Ingen eksterne investorer kan stikke av med store utbytter, eller kjøpe opp virksomheten. Det sikrer lokalt eierskap og forankring. Vedtektene kan regulere hvor stor andel av årsoverskuddet medlemmene kan motta, og om de har tilgang til nettoformuen ved oppløsning. Dette gjør samvirkeformen særlig interessant innenfor produksjon av offentlige velferdstjenester, der bekymringen har vært størst for at enkeltaktører i dag har mulighet til å ta ut store utbytter, og brukerinvolvering ofte spiller en viktig rolle» (Nagell 2019, s. 4).

Nagell beskriver her produksjon av velferdstjenester som helse- og omsorgstjenester. Leieboerforeningen mener imidlertid at en god og trygg bolig er en grunnleggende del av innbyggernes velferd, og at tilgang til bolig dermed er sammenlignbart med andre velferdstjenester.

Da leieboersamvirket tar utgangspunkt i beboergrupper kan den være en spesielt aktuell modell i planleggingen av boliger for ulike grupper i samfunnet, enten gruppene baserer seg på geografiske, demografiske, eller tematiske grenser. Modellen kan tilpasses den tiltenkte beboergruppen, enten fra kommunene eller en organisasjon, eller beboergruppene selv. Eksempelvis kan et leieboersamvirke være tilpasset boliger for eldre, og ha fellesskap og tjenester tilpasset målgruppen. Ulike yrkesgrupper kan tenkes å være aktuelle målgrupper for leieboersamvirker; kunstnere, helsepersonell, lærere etc. Her kan fagforbundene mulig være relevante samarbeidspartnere og spille en rolle i produksjon av boliger for sine medlemmer, og leieboersamvirket kan tilpasses de ulike yrkesgruppenes behov. Leieboersamvirker kan også være aktuelle samarbeidspartnere for kommuner med behov for boliger til sine innbyggere, og kan være del av en løsning på overgang fra kommunal til privat boligsektor. Leieboersamvirket kan i tillegg tenkes å være en egnet metode for beboergrupper av leieboere til å løse ut den kommunale forkjøpsretten ved salg av private leiegårder.

Prinsipper for et norsk leieboersamvirke er per nå følgende:

- i) Det juridiske eierskapet til bygningsmassen skal være kollektiv, mens leieretten/bruksretten skal være individuell/eksklusiv.
- ii) Leierettene skal være tidsbestemte.
- iii) Det skal innbetales et innskudd/nøkkelavgift ved mottak av leierett. Innskuddet skal være definert av bestemte kostnader knyttet til boenheten og bygget.
- iv) I tillegg til innskudd skal det være en stabil månedlig avgift for å beholde leieretten (leie) (som skal dekke alle utgifter, inkludert nedbetaling av lån på det konkrete prosjektet, kommunale avgifter, FDV, samt en buffer til uforutsette utgifter og oppgraderinger).
- v) Ingen leieretter skal kunne byttes direkte mellom medlemmer, men må gå tilbake til leieboersamvirket (eller annen vedtektsfestet enhet) som tildeler etter ansiennitet eller andre gjennomsiktede vedtekter/prinsipper.

- vi) Eiendommene til leieboersamvirket skal ikke kunne gjøres om til eierseksjoner eller borettslagsboliger (eller eneboliger), men låses til disposisjonsformen.
- vii) Det skal være mulig å være medlem i Leieboersamvirket uten å ha en leierett/bruksrett, men stå på venteliste der det er mål om flere boligprosjekter i leieboersamvirke.
- viii) Leieboersamvirket (SA) skal ikke kunne omdannes til aksjeselskap (AS).
- ix) Det skal ikke kunne tas utbytte fra leieboersamvirket - ingen utdeling til medlemmer (ut over leieretter og tilbakebetaling av innskudd ved tilbakelevering av leierett).

Prinsippene er utarbeidet med formål å sikre at botilbudet skal forbli rimelig over tid, at botilbudet skal være langsiktig, og at eventuelle subsidier låses til bygningsmassen. Leieboersamvirket vil være eier av eiendommen/e, mens medlemmene er eiere av leieboersamvirket.

Oppstart og drift av ett eller flere boligprosjekt

På bakgrunn av både foreliggende og innhentet kunnskapsgrunnlag ser vi at det er nødvendig å skille mellom leieboersamvirker med formål om ett eller flere boligprosjekt. I tilfeller der beboergrupper går sammen om å kjøpe eller utvikle en eiendom i fellesskap er det naturlig å tenke seg at de ikke har noe stort insentiv for å oppskalere til flere leieboersamvirker, men heller prioritere å betale ned på lån og med det sørge for synkende boutgifter for seg selv sine medlemmer. Man kan allikevel tenke seg at det kan være en liten solidaritetsavgift som skal gå til opprettelsen av flere leieboersamvirker.

Vedtektene vil sannsynligvis måtte tilpasses størrelsen på leieboersamvirket, og hvorvidt foreningen skal ha køende medlemmer. Ved opprettelse av leieboersamvirker med formål om å oppskalere til flere boligprosjekter, vil organisering av økonomien fortone seg noe annerledes. I tillegg til å betale ned på lån, vedlikehold, og andre faste utgifter må det settes av en viss sum for å finansiere nye boliger til køende medlemmer. Det katalanske boligsamvirket, Sostre Civic, opererer med en solidaritetsavgift i tillegg til husleiene i sine boligprosjekter, som går til å finansiere nye boliger til medlemmer av boligsamvirket uten leierett. Ved flere boligprosjekter under samme leieboersamvirke-paraply, vil det også melde seg et behov for en administrasjon som koordinerer og organiserer organisasjonen. I begge tilfeller vil det imidlertid være behov for tilrettelagt informasjon og hjelp til oppstart, samt forretningsfører i mange tilfeller. Alle typer leieboersamvirker må også legge inn midler til vedlikehold og uforutsette oppgraderinger i den månedlige leien.

Kanskje er det mulig å tenke seg at allerede eksisterende organer kan ansvarliggjøres både for tilrettelagt informasjon og hjelp i oppstartsfasen, forvaltning av leieretter og FDV-oppgaver. Mange eierseksjonssameier benytter boligbyggelag som forretningsførere, og det skulle ikke være noe i veien for at også leieboersamvirker skal kunne benytte seg av disse tjenestene. I tillegg kan vi se for oss at forretningsfører, eller en annen eksisterende enhet, forvalter leierettene der det er behov for det for å sikre at leierettene forvaltes etter vedtektene. Det finnes flere ulike organisasjoner som jobber for å fremme samvirke (SA) som organisasjonsform, blant annet Samvirkene, som er en interesseorganisasjon for alle typer samvirkeforetak. En slik type organisasjon kunne innehatt rollen som rådgiver, både i oppstartsfasen og underveis i driften av leieboersamvirket mot at leieboersamvirkene hadde en type medlemskap i organisasjonen. Leieboersamvirkene kunne også hatt sitt eget boligbyggelag som forvaltet byggherre-ansvaret, samt leierettene. Eventuelt kunne et av de etablerte boligbyggelagene ansvarliggjøres i denne rollen.

Utfordringen med egenkapital for finansiering av boligprosjektene i leieboersamvirket må løses, enten leieboersamvirket har en eller flere eiendommer som formål. Det begrensede omfanget av denne rapporten muliggjør ikke en fullstendig utredning av problemstillingen, men vi kan ta for oss noen innfallsvinkler her. Dersom leieboersamvirket består av en beboergruppe med middels til høye

inntekter, kan det hende at gruppen til sammen kan stille egenkapital til å kjøpe en eiendom og finansiere enten renovasjon av eksisterende bygg eller nybygg. Kanskje er det mulig å se for seg at Husbanken kan tilby en form for startlån, også til beboergrupper eller beboere som ønsker å skape eller flytte inn i et leieboersamvirke og som ikke kan finansiere dette utelukkende med egne midler. Fordi beboer ikke eier boligen selv i et leieboersamvirke, vil det være vanskelig å få lån til innskuddet i en regulær bank. Lånet vil i så fall være en type blankolån uten sikkerhet i boligen.

For leieboersamvirker med mål om flere boligprosjekter og med køende medlemmer, er det lettere å se for seg ulike private organisasjoner som kan ha interesse av å være med å finansiere boligene. Vi understreker at vi ikke har noe samarbeid med organisasjoner om finansiering, og at idéene her er nettopp det, kun idéer. Når det er sagt, kan vi se for oss at både fagforeninger, kommuner og arbeidsgivere kan ha interesse av å bidra til å finansiere boliger for henholdsvis sine medlemmer, innbyggere og arbeidstakere.

Fagforeningene arbeider for at en rettferdig fordeling av verdiskapningen i samfunnet skal tilfalle arbeidstakerne, hovedsakelig i form av årlige lønnsoppgjør. Men boligprisene, både ved kjøp og leie, følger ikke den generelle inflasjonen i samfunnet, og har langt oversteget lønnsveksten. Dette gir et økende gap mellom «vanlige» lønninger og boligprisene i pressområder hvor store deler av arbeidsmarkedet befinner seg. Vi kan derfor tenke oss at fagbevegelsens ulike organisasjoner kan ha interesse av å tilby trygge og gode boliger til sine medlemmer, med innskudd som er overkommelige for lønnsinntakere. Det gir i tillegg et ekstra insentiv for arbeidstakere til å bli medlem av fagorganisasjonen, kanskje særlig blant prekariatet med ustabil tilknytning til arbeidslivet og som gjerne er på det private leiemarkedet.

For kommuner med pressede boligmarkeder, er det så å si alltid et tema å skaffe til veie nok tilgjengelige boliger til sine innbyggere. De aller mest vanskeligstilte kan søke om å få tildelt en kommunal utleiebolig, men dette tilbudet gis som regel med vilkår om at beboer må holde seg under en fastsatt inntektsgrense for å beholde boligen. I de større byene er det et økonomisk gap mellom det kommunale leiemarkedet og den private boligsektoren, både leie- og eiesektoren. Kommunene får med ny lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet, et ansvar for å planlegge for å møte det konkrete boligbehovet i kommunen for vanskeligstilte på boligmarkedet. I mange tilfeller er det langt flere med behov for kommunale boliger enn det finnes boliger. Leieboersamvirker med lån og eventuelt tilskudd fra kommunen/Husbanken, kan være et trygt alternativ for overgang fra kommunal til privat boligsektor. Med trygt alternativ menes her blant annet lav personlig gjeldsbelastning kombinert med langsiktige boforhold.

Arbeidsgivere kan ha insentiv til å tilby boliger til sine ansatte for å tiltrekke seg nødvendig og ettertraktet arbeidskraft. Det er ikke nødvendigvis uproblematisk å ha bosted formidlet gjennom, og knyttet til sin arbeidsplass. Både med tanke på maktubalanse mellom arbeidsgiver og arbeidstaker, samt innelåsning til arbeidsplassen. Vi nevner det allikevel her, da det er en kjent modell som kan være gjennomførbart. I sentrale kommuner kan det hende at det for arbeidsgivere vil være enklere å leie boliger på det private markedet til sine ansatte, spesielt hvis det er snakk om høyt kvalifisert arbeidskraft som skal bli værende over kortere perioder. I mindre sentrale kommuner kan det være større insentiv for arbeidsgivere til å skape et boligtilbud for å tiltrekke seg arbeidskraft, da det gjerne er lavt tilbud av utleieboliger fra før, og terskelen for å kjøpe en enebolig for å teste ut en jobb i et område kan være høy.

Det er mulig å kombinere ulike initiativ hva angår prosjektering av boligprosjekt i ett og samme leieboersamvirke. I Stockholms kooperative bostadsforening (SKB) er det kun foreningen som kan initiere boligprosjekter, mens i den katalanske modellen til Sostre Civic, er det en toveis retning på

initiativet. I tillegg til at administrasjonen kan initiere prosjektering og bygging av nye boligprosjekter, har de åpnet for det de kaller frøgrupper. Frøgrupper er beboergrupper som kommer sammen og initierer og gjennomfører prosjektering, med bistand og veiledning fra kooperativet. Frøgruppene må imidlertid være medlemmer av Sostre Civic. Modellen med frøgrupper kan være en metode for å få ned kjøtiden for medlemmene, ved at beboergrupper selv kan initiere og gjennomføre sitt eget boligprosjekt.

Alle nye virksomheter bør ha som mål å skape en drift med lavest mulig belastning på miljøet, hvilket også gjelder for leieboersamvirket. I tillegg til å være et mål i seg selv, kan miljøvennlig drift være et middel for støtte i form av tilskudd og gunstige lån. Det er mange måter leieboersamvirket kan skape en miljøvennlig drift. Vi skal ikke gå i detaljer her, men nøyer oss med å nevne noen eksempler. I første omgang er det materialvalg knyttet til oppføring av nybygg og/eller ved rehabilitering av eldre bygg (retrofitting), både ved valg av nye materialer og gjenbruk av byggematerialer. Prosjekteringen bør ha som mål å skape langsiktige systemer for miljøvennlig drift, som for eksempel gjenvinning av gråvann i boligprosjektet og planlegging av uteareal med tanke på overvannshåndtering, biomangfold og pollinatorer. I tillegg er boligfelleskap et ideelt utgangspunkt for ulike deleløsninger. Ved å ha gode fellesarealer, som felles gjesterom, verksted, lekerom etc., kan man kutte ned på det totale arealet ved å minske det private boarealet. Tap av areal er en driver for natur og artsmangfoldskrisen samfunnet står i, og miljøvennlig arealplanlegging er slik et mål i seg selv. I tillegg kommer alle ekstra fasiliteter beboerne kan dele, i stedet for at hver enkelt skal ha alt privat: bil, sykler, vaskemaskiner, verktøy, symaskiner, etc. De boligfelleskapene som ønsker det, kan i tillegg ha en arbeidsdeling for tilberedelse av måltider og eventuelle andre behov basert på beboersammensetningen. Slik vi ser det vil leieboersamvirket dermed kunne være en blanding av et «velferdssamvirke» og et «bærekraftsamvirke» (Nagell 2019).

Organisering innad

Uansett hvordan leieboersamvirkene finansieres er det en modell som bygger på samskaping og samarbeid mellom beboerne. På bakgrunn av kunnskapsinnhenting fra Stockholms kooperative bostadsforening (SKB), kan det se ut som om det ikke nødvendigvis er en fordel at leieboersamvirkene blir veldig store med mange tusen medlemmer. SKB kunne fortelle at de ofte har problemer med å skape velfungerende beboerdemokratier, da mange er medlemmer hos SKB, ikke først og fremst fordi de ønsker en kooperativ hyresrett, men fordi de trenger en bolig. SKB tilrettelegger for beboerdemokrati blant annet med å stille lokaler til rådighet for *kvartetsrådet*, og generelt ha gode fellesarealer. De har som nevnt også et system for representativt demokrati i foreningen.

Gode fellesarealer er et minstekrav for å tilrettelegge for fellesskap blant beboerne. I tilfeller der en beboergruppe danner grunnlaget for opprettelsen av et leieboersamvirke vil nettopp fellesskapet være utgangspunktet og til stede fra start, uten at det er en garanti mot konflikter i beboergruppen. Der en annen organisasjon oppretter et leieboersamvirke for en bestemt gruppe, enten det er basert på tematiske, demografiske, eller geografiske avgrensinger, vil antagelig fellesskapet blant beboerne kreve mer tilrettelegging fra start. Leieboersamvirkene bør ha et sett med standard husordensregler som regulerer forhold som ikke faller inn under verken leiekontrakter eller vedtekter, men som er viktige blant annet for å forebygge konflikter blant beboerne. Vi vet at eksempelvis søppelhåndtering er en gjentakende kilde til konflikt i mange boligfelleskap i både kommunale og private eiendommer, og er et forhold det dermed vil være nyttig å regulere tydelig allerede fra start. Andre forhold som standard husordensregler kan regulere er blant annet organisering av husmøter, bruk av fellesarealer, støy, og renhold.

Det begrensede omfanget av denne rapporten muliggjør ikke utarbeidelse av et fullt sett med standard husordensregler, men vil falle inn under arbeidet med å videreutvikle modellen for mulig pilotering. De boligprosjektene som har behov for utfyllende lokale husordensregler, kan ha dette i tillegg så lenge de ikke bryter med standard husordensregler. Eksempelvis kan det være boligfellesskap som bygger på bestemte særinteresser eller forhold ved beboersammensettingen som krever dette.



Der husordensreglene regulerer sosiale forhold, vil vedtektene regulere formål og organisatoriske forhold. Det er heller ikke rom i denne utredningen for å utarbeide et sett med vedtekter for leieboersamvirkene, men vedtektene må regulere ovennevnte prinsipper i)-ix), i tillegg til de kravene som følger av samvirkeoven.

Beboerdemokratiet i leieboersamvirket må bygge på grunnprinsippet om kollektiv eiendomsrett og eksklusiv og tidsubestemt leierett. Det vil si utvidet råderett over sitt private boareal i likhet med den danske Almen Bolig+ modellen, mens bygningsmasse og fellesarealer forvaltes i fellesskap mellom medlemmene med leierett i leieboersamvirket. Beboerdemokratiet må også tilpasses hvorvidt leieboersamvirkene skal ha ett eller flere boligprosjekter under samme paraply. I tilfeller der det kun er ett leieboersamvirke, vil det være tilstrekkelig med et styre, husmøter/fellesmøter og eventuelle arbeidsgrupper i det enkelte leieboersamvirket. Ved tilfeller der det er flere leieboersamvirker under samme paraply, må det også være representanter fra boligprosjektene inn et sentralt styre. Både små og større organisasjoner har sine styrker og svakheter. Jo større forholdene blir, dess lengre avstand blir det mellom beboerdemokratiet i det enkelte boligprosjektet og paraplysamvirket. Mens det ved veldig små forhold, som i enkeltstående leieboersamvirker, kan utvikle seg litt for tette koblinger og mulig misbruk av felles ressurser som følger av lite ekstern kontroll. Det mest hensiktsmessige vil kanskje være middels store organisasjoner.

Leieboersamvirker vil, som de fleste andre typer boligfellesskap, møte på utfordringer med såkalt *freerider*-problematikk, eller gratispassasjerer på norsk. Ikke alle vil, i alle perioder av livet, ha lik

mulighet til å bidra med arbeid inn i samvirket. Det vil være konfliktforebyggende om krav til arbeidsinnsats reguleres tydelig allerede fra start, og at det finnes et system for å registrere innsatsen. Arbeidsinnsats behøver ikke å bety fysisk dugnadsarbeid, men kan også innebære styrearbeid og andre arbeidsgrupper, enten det er fysisk, organisatorisk, eller annet arbeid. Leieboers egeninnsats kan avtales som en forpliktelse i standard leiekontrakt. Det er ikke kapasitet i denne utredningen til å utarbeide en standard leiekontrakt for leieboersamvirket, men dette arbeidet kan utføres ved en eventuell videreutvikling av modellen.

Prosesser knyttet til oppføring av bygg

En sentral del av produksjon av et boligprosjekt organisert som leieboersamvirke vil være å plassere byggherreansvaret. Noen beboergrupper organisert som byggfellesskap kan ha kapasitet til å ta byggherreansvaret selv, mens det i andre tilfeller vil være bedre om dette ansvaret tas av profesjonelle. Igjen vil spørsmålet avhenge av hvorvidt leieboersamvirke er enkeltstående eller om det er flere leieboersamvirker under samme paraply. Dersom det er flere leieboersamvirker under samme paraply, og la oss tenke oss at paraplyen er et eget boligbyggelag for leieboersamvirkene. Da vil det være naturlig at det tilknyttede boligbyggelaget tar byggherreansvaret, men sørger for medvirkning og medbestemmelse der det er en definert fremtidig beboergruppe. Eventuelt kan et eksisterende boligbyggelag, eller en annen organisasjon, fungere som paraply og dermed påta seg byggherreansvaret.

Vi kan tenke oss ulike grader av selvbygging i ulike leieboersamvirker, både for å få ned byggekostnader og for å øke beboernes følelse av eierskap til boligene gjennom aktiv medvirkning og medbestemmelse. «Selvbygging er et samlebegrep som kan deles inn i flere underkategorier. En individuell *selvbygger* er en byggherre som har ansvar for oppføringen av sin egen bolig, mens et *byggfellesskap* er flere selvbyggere som deler på byggherrerollen. Grupper av fremtidige beboere som ikke har byggherreansvaret, men likevel deltar aktivt i utviklingen, kan vi kalle en *beboergruppe*. En beboergruppe kan delta ved å enten ta initiativ til et prosjekt, eller delta i planleggings- eller byggefasen» (PBE 2021, s. 7).

I hvilken grad det er mulig og hensiktsmessig med grader av selvbygging er avhengig av flere ulike variabler. Det ene handler om kvaliteter ved bygget som enten skal oppføres eller rehabiliteres. Jo større og mer teknisk avansert bygget er, dess vanskeligere blir det å involvere beboere i selve byggefasen. En beboergruppe kan allikevel ta del i planleggingen i samarbeid med profesjonelle aktører, som arkitekt og entreprenør. «Innsatsen til byggfellesskaper og beboergrupper er i første rekke knyttet til prosessen før selve byggingen og i mindre grad til det faktiske byggearbeidet. Byggefellesskap og beboergrupper kan, i likhet med alle andre prosjekter, ha innslag av egeninnsats i byggefasen. For eksempel kan de føre opp bygningsdeler eller ferdigstille interiør som kan bygges uten ansvarsrett» (PBE 2021, s. 10).

En annen faktor av betydning for selvbygging er hvor initiativet til boligprosjektet kommer fra. Dersom initiativet kommer fra en beboergruppe eller et byggfellesskap, er det sannsynlig at gruppen/fellesskapet kan ta del i de ulike fasene, og også hele eller deler av byggherreansvaret. Dersom initiativet kommer fra en kommune eller en annen organisasjon, er det kanskje mer hensiktsmessig at byggherreansvaret holdes utenom de fremtidige beboerne, og at medvirkning og medbestemmelse i planleggings- og byggefasen tilpasses beboergruppen eller den tiltenkte

målgruppen. For å få ned kostnadene for boligene, kan hver enkelt boenhet leveres med enkel innvendig standard, slik som ved den danske Almen bolig+ modellen, og at beboer selv i etterkant oppgraderer etter behov og økonomi. Det er også mulig å tenke seg at leieboersamvirkene kan samarbeide med ulike lokale organisasjoner som tilbyr arbeid til grupper i behov for arbeidstrening, enten det er utsatte grupper eller lærlinger i fagskoler. Det finnes ulike eksempler på dette fra Skandinavia (BGO 2017). «Ordet selvbygger brukes både om en som har byggherreansvar, og en som har personlig juridisk ansvar som selvbygger. En selvbygger som er byggherre, er ansvarlig for å planlegge og oppføre prosjektet og tar alle viktige avgjørelser, som utforming og prosjektøkonomi. De fleste vi i dag omtaler som selvbyggere lar profesjonelle ta over ansvarsrettene, men beholder byggherrerollen selv» (PBE 2021, s. 9).



Fremtidige beboere renoverer Sostre Civic sitt første boligprosjekt, med 75års festeavtale fra Barcelona kommune
Foto fra Sostre Civics nettsider.

Stockholms kooperative bostadsforening bygget i egen regi frem til 1980-tallet, hvor de deretter overlot selve byggearbeidet til eksterne entreprenører. Sostre Civic har siden 2018 hatt sitt eget ikke-kommersielle byggefirma, La Constructiva, som oppfører kooperativets bygninger. Det at byggefirmaet opererer uten profitt kan bidra til å senke byggekostnadene. I tillegg har kooperativet og de fremtidige beboerne større innflytelse på byggeprosessene, da medbestemmelse, ansvarlig lønns- og arbeidsforhold, og bærekraftig konstruksjon er bærebjelker i «La Constructiva».

Det finnes utallige eksempelsamlinger med beskrivelser av prosjekter fra inn- og utland, på ulike boformer og måter å organisere boligproduksjon på, og denne rapporten er ikke enda en av det. Det viktigste knyttet til prosessene med å produsere de fysiske byggene i leieboersamvirker, vil være å gjøre en kontekstavhengig vurdering av muligheter for medbestemmelse og samskaping opp mot risiko, både med tanke på sikkerhet og økonomi.

Økonomisk skisse – noen regneøvelser

Som utgangspunkt vil det å bygge boliger i regi av et leieboligsamvirke koste omtrent det samme som bygge andre typer boliger, enten man bygger nytt eller kjøper eksisterende og rehabiliterer. Det kostnadselementet som bortfaller i en samvirkemodell for leieboliger, er først og fremst avkastning til utleier/investorer over tid. Denne avkastningen kan variere, men den ligger trolig et sted mellom 3-6 % i nye utleieboligprosjekter.

Denne differansen er i våre eksempler uten betydning - bokostnadene i de første årene blir altfor høye sammenliknet med markedsleie. Med et langsiktig perspektiv, vil det etter hvert oppstå en positiv akkumulert likviditet. Denne langsiktighet er ikke uten videre mulig i et ikke-kommersielt prosjekt som må gå i balanse med en gang.

Vi har derfor valgt å se om det er andre faktorer som kan redusere boutgiftsbelastningen. Vi har ikke mulighet og verktøy til å gjennomføre presise og detaljerte analyser av de ulike forslagene vi presenterer, og hvordan forslagene ville kunne fungerer sammen. Dette er analyser som det bør jobbes videre med. Vi mener likevel at vi ser klare indikasjoner på at det er mulig å få en ikke-kommersiell samvirkemodell til å fungere økonomisk med noen tilpasninger i dagens system.

Om eksempelboligprosjektet

Vi har gjort noen enkle beregninger for hva det kan koste å bygge og finansiere et nytt boligprosjekt og beregnet bokostnadene som følger av å betjene denne gjelden. Vi har gjort beregningen med utgangspunkt i eksempelprosjekter i Skien, Ullensaker og Oslo basert på tall vi har fått fra bransjeaktører våren 2023¹. Det er lite offentlig tilgjengelige oversikter over byggekostnader, og bransjeaktører er ofte tilbakeholdne med å dele disse tallene. Vi legger til grunn at kalkylene gir et tilnærmet riktig oversiktsbilde, men at konkrete prosjekter kan være både dyrere og rimeligere. I denne sammenheng representerer Skien lavkostprosjekt i en mindre sentral kommune, Ullensaker representerer et mer standard prosjekt og Oslo representerer et høykostprosjekt.

Vi legger i beregningen ikke inn elementer som kan bidra til å redusere kostnadene som f.eks. egeninnsats, redusert standard mv, slik det blant annet gjøres i Almenbolig+ i Danmark. Vi går heller ikke nærmere inn på kjøp av en eksisterende boligportefølje da prisene her varierer mye med hensyn til standard og rehabiliteringsbehov. Vi har sett kalkyler som viser at kostnadene for kjøp og oppgradering av eksisterende eiendommer blir større enn ved nybygg. Om man kan legge til grunn en noe redusert standard, tror vi likevel samlede byggekostnader for eksisterende eiendommer kan konkurrere med nybygg.

Vårt eksempelboligprosjekt er et nybygg med 20 stk. 2 roms boliger på 57,5 BRA, totalt 1150 kvm BRA. Prosjektet har ikke kjeller/garasje som fordyrer vesentlig, og heller ikke næringsarealer for utleie som kan gi lavere kostnader for beboerne. Byggekostnadene er de samme uavhengig av hvor man fører opp boligene, mens tomtekostnadene varierer betydelig. Også byggherre og finanskostnader varierer utfra sentralitet.

Tabell 1: Byggekostnader i tre ulike geografiske områder

Byggeprosjekt for utleie	Pris pr. kvm. BRA Skien	Pris pr. kvm. BRA Ullensaker	Pris pr. kvm. BRA Oslo
Byggekostnader	52.000	52.000	52.000
Byggherrekost	6.500	7.500	8.500
Tomtekostnader	5.000	10.000	20.000
Finanskostnader	4.000	5.000	8.000
Rekkefølgekrav ²	2.000	2.000	3.000
Sum byggekost. pr. kvm.	69.500	76.500	91.500
Sum byggekost. prosjekt	79.925.000	87.975.000	105.225.000

¹ Steinar Moe Eiendom AS, Grunnsteinen AS samt tall fra Boligutviklingsanaylsen vår 2023 utført av Union.no

² Vilkår for utbygging

I tillegg til at husleiene skal dekke alle lånekostnader knyttet til bygging og kjøp av tomt m.m., skal boligene også ha en god drift og forvaltning. Vi har fått opplyst at noen kalkulerer inn om lag 24% av de samlede leieinntektene til drift og forvaltning, mens andre ligger betydelig lavere. Vi velger i det videre å sette drift og forvaltning til 500 kroner pr. kvm. pr. år i Skien, 650 kroner pr. kvm. pr. år i Ullensaker og 700 kroner i pr. kvm. pr. år i Oslo. Vi legger videre til grunn en skattesats på overskudd på 22%. Husleiene og kostnader til forvaltning/drift justeres med KPI på 3% pr. år.

Vi har beregnet husleieinntektene slik at de skal gi positiv likviditet i regnskapsår 1 eller i år 5. Etter dette tidsrommet vil husleiene skape overskudd, etter hvert også betydelige overskudd. Dette illustrerer tydelig at det er de første årene som er kritiske i samvirkemodellen. Avdragsfrihet ville derfor trolig være meget gunstig for disse prosjektene. Vi har ikke kapasitet eller verktøy til å gå dypere inn i disse beregningen, men noen enkle modelleringer tyder på at dette vil gi svært interessante resultater.

Vi forutsetter videre at prosjektet kan finansieres med Husbankens grunnlån tilsvarende det man oppnår ved nye utleieboligprosjekter (tilvisningsmodellen). Husbanken opplyser på sine nettsider at utbygger maksimalt kan oppnå 85 prosent grunnlansfinansiering med en løpetid på 50 år og vi legger dette til grunn. Vi har gitt grunnlånet 3 % rente som tilsvarer dagens flytende rente. Hadde vi lagt inn fastrente hadde renten vært om lag 0,8 % høyere.

I beregningene har vi satt opp 85 prosent finansiering gjennom Husbanken. Det betyr at prosjektet trenger ytterligere 15 prosent kapital for å kunne realiseres. Kapitalbehovet for prosjektene er hhv. 12. mill. i Skien, 13,2 mill. i Ullensaker og 15,8 mill. i Oslo. Pr. boligenhet er kapitalbehovet hhv. 600.000 kroner, 660.000 kroner og 790.000 kroner.

Eksempel 1: Byggprosjekt finansiert med grunnlån i Husbanken kombinert med privat låneopptak/leieboerinnskudd

I dette eksempelet tenker vi oss at egenkapitalen på 15% finansieres gjennom et leieboerinnskudd. Vi forutsetter at beboerne må lånefinansieres dette til 5 prosent rente og 30 års løpetid. Det er lite sannsynlig at det ville bli gitt et slikt lån til beboere da det ikke ville ha den nødvendige sikkerheten som finansieringsinstitusjonen krever. Eksempel 1 er likevel nyttig å ta med da det viser kostnadene ved 100% lånefinansiert boligbygging.

Vi beregner deretter størrelsen på husleieinntektene for at prosjektet skal ha enten positiv likviditet i år 1, og deretter i år 5. I tabellen har vi også ført opp antatt markedsleie for en tilsvarende ny leiebolig.

Tabell 2: Beregna tilnærmet husleie pr. måned i eksempelprosjekt 1

	Husleie Skien	Husleie Ullensaker	Husleie Oslo
Totale byggkost.	79.925.000	87.975.000	105.225.000
Husleie som gir pos. likviditet år 1	17.600	19.800	23.300
Husleie som gir pos. likviditet år 5	16.000	18.100	21.300
Antatt markedsleie 1. kv. 2023	12.500	13.000	16.300

Det vil ikke være mulig å føre opp et prosjekt med disse betingelsene. Husleienivået overstiger antatt markedsleie betydelig.

Som følge av at leiene justeres med KPI hvert år vil vi kunne legge inn lavere husleie om prosjektet kunne gått med underskudd de første årene. Vi har som tidligere nevnt ikke sett nærmere på effekten av å legge inn avdragsfrihet på grunnlånet, men en enkel og foreløpig beregning viser at fem

år med avdragsfrihet i Tabell 2 over ville medført at man i Oslo kunne reduseres husleien med 3.700 pr. mnd. (positiv likviditet år 1). I perioden med avdragsfrihet ville prosjektet kunne bygget opp en tilstrekkelig buffer til å klare avdragene når de kommer i år 6 og uten at den akkumulerte likviditeten blir negativ. For Skien og Ullensaker antar vi at husleiene kunne vært redusert tilsvarende med ca. 3.000 – 3.300 pr. mnd.

Eksempel 2: Byggprosjekt finansiert med utvidet grunnlån i Husbanken kombinert med privat låneoptak/leieboerinnskudd

Løpetiden på grunnlån i Husbanken er i dag 50 år. Samtidig er levetiden på et nybygg forventet å være mellom 50 – 100 år. Vi har sett på hvordan det ville slått ut om grunnlånet fikk en løpetid på 60 år.

Tabellen viser at en forlengelse av grunnlånets løpetid fra 50 til 60 år kan redusere husleiene med om lag 1.000 kroner pr. måned. De samlede bokostnadene vil tross dette være vesentlig høyere enn den tilsvarende antatte markedsleien.

Tabell 3: Beregnet tilnærmet husleie pr. måned i eksempelprosjekt 2 med utvidet løpetid på grunnlån

	Husleie Skien	Husleie Ullensaker	Husleie Oslo
Totale byggkost.	79.925.000	87.975.0000	105.225.000
Husleie som gir pos. likviditet år 1	16.600	18.700	22.000
Husleie som gir pos. likviditet år 5	15.100	17.100	20.100
Antatt markedsleie 1. kv. 2023	12.500	13.000	16.300

Eksempel 3: Byggprosjekt finansiert med ordinært grunnlån i Husbanken kombinert med tilskudd til utleieboliger

Egenkapitalen fremstår for leieboligsamvirke som det mest utfordrende elementet å komme rundt. Det er vanskelig med dagens ordninger å se hvordan man formelt og praktisk skal kunne skaffe til veie tilstrekkelig egenkapital. Samtidig er egenkapital også elementet som gjør at økonomien i prosjektet og bokostnadene blir urimelig høye.

Vi har derfor valgt å beregne hvordan det vill slått ut om vi kunne delfinansiere samvirkeleieboligene med tilskudd – altså et rente og avdragsfritt lån som avskrives over 30 år. Tilskudd til utleieboliger har lenge vært et viktig virkemiddel i Husbankens verktøykasse. Tilskudd til utleieboliger ble fjernet gjennom stortingets budsjettforhandling høsten 2022, men tatt inn igjen i revidert budsjett 2023 hovedsakelig som følge av de mange flyktningen fra Ukraina som skal bosettes. Tilskuddet er per i dag forbeholdt kommunalt eide eller disponerte boliger til vanskeligstilte.

I det neste eksempel tar vi ut av beregningene det som vi over har kalt leieboerinnskudd og erstatter det med et tilskudd til utleieboliger på 15%. Grunnlånets løpetid er på 50 år.

Tilskuddet pr. boenhet er:

Sted	Pr. kvm	Pr. boenhet	Hele prosjektet
Skien	10.425	600.000	12.000.000
Ullensaker	11.475	660.000	13.200.000
Oslo	13.725	790.000	15.800.000

Tabell 4: Beregnet tilnærmet husleie pr. måned i eksempelprosjekt 2 Grunnlån og tilskudd

Husleiedekning	Husleie Skien	Husleie Ullensaker	Husleie Oslo
Totale byggkost.	67.925.000	76.775.000	89.425.000
Husleie som gir pos. likviditet år 1	12.400	14.100	16.500
Husleie som gir pos. likviditet år 5	11.300	12.900	15.100
Antatt markedsleie 1. kv. 2023	12.500	13.000	16.300

Beregningen viser at et tilskudd i størrelsesorden 15% ville gitt husleier på omtrent samme nivået som dagens markedsleie, og også under markedsleie om man legger opp til positiv likviditet etter år fem.

Andre elementer som bidra til å redusere husleien

I ordinære borettslag og eierseksjoner vil beboerne få fradrag for rentekostnader som er knyttet opp mot fellesgjelden. Vi antar at beboerne i et leieboligsamvirke vil ha den samme adgangen.

Skattefradraget er 22% på alminnelig inntekt.

Vi knytter opp skattefradraget til våre tre ulike eksempler med utgangspunkt i positiv likviditet år 1. Rentekostnadene er som det det framkommer i tabellen under betydelige, men de vil avta med tiden. Uten utleietilskudd vil leiene fremdeles være høyere enn markedsleie. Med utleietilskudd vil husleiene ligge under markedsleie.

Tabell 4: Beregninger som viser skattefordel

Beregninger med skattefradrag (år 1)	Skien	Ullensaker	Oslo
Eksempel 1: Finansiert med Grunnlån i Husbanken og privat lån til leieboerinnskudd			
Husleie pr. mnd. uten skattefrd.	17.600	19.800	23.300
Skattefrd. (22%) alm. innt. pr. boenhet/år	29.000	31.900	38.200
Husleie pr. mnd. etter skattefrd.	15.200	17.200	20.200
Antatt markedsleie	12.500	13.000	16.300
Eksempel 2: Utvidet løpetid på grunnlån i Husbankens kombinert med privat lån			
Husleie pr. mnd. uten skattefrd.	16.600	18.700	22.000
Skattefrd. (22%) alm. innt. pr. boenhet/år	29.010	31.940	38.200
Husleie pr. mnd. etter skattefrd.	14.160	16.100	18.800
Antatt markedsleie	12.500	13.000	16.300
Eksempel 3: Ordinært grunnlån i Husbanken kombinert med tilskudd til utleieboliger			
Husleie pr. mnd. uten skattefrd.	12.400	14.100	16.500
Skattefrd. (22%) alm. innt. pr. boenhet/år	19.060	20.980	25.090
Husleie pr. mnd. etter skattefrd.	10.770	12.340	14.370
Antatt markedsleie	12.500	13.000	16.300

Tomtefeste

Som det framgår viser tabell 1 at tomteprisen en vesentlig kostnad i nye byggeprosjekter, og særlig i pressområdene. I Oslo utgjør tomteprisen i underkant av 22 % av de totale byggekostnadene, mens i Skien utgjør om lag 7 % .

Tomtefeste er en ordning der man leier tomtegrunn for oppføring av bygning man eier. Tomtefeste reguleres ved tomtefesteloven av 20. desember 1996, som blant annet bestemmer varighet,

festeavgift, innløsning og forlengelse av festeavtaler. Tomtefeste var lenge et viktig verktøy i gjenoppbygging årene etter 2. verdenskrig, men er mindre benyttet i dag. Dette skyldes at tomteeier ofte finner det økonomisk mer interessant å selge framfor leie ut tomt. Det er også andre fordeler og ulemper ved en slik ordning.

Det offentlige eier en del tomtegrunn, og det offentlige kan ha et mer nyansert syn på festeordningen. Om tomtefeste kan bidra til å realisere boligpolitiske mål som rimelige boliger i tredje boligsektor, og uten at aktørene kan få økonomiske fordeler, tror vi at noen kommuner er villig til å vurdere tomtefeste som en mulighet.

Det er flere måter å fastsette festeleien på, men utgangspunktet vil normalt være markedsverdi av råtomta (virkningene av innsats og investeringen fra festeren eller festerens forgjengere er trukket fra) og den såkalte festerenten (avkastningsrenten som følger av 10 års statsobligasjoner). Festerenten ligger typisk i intervallet 2-6%.

Med tomteprisene oppgitt i tabell 1 kan vi ta ut tomtekostnader som vil redusere prisen pr. boenhet med 287.500 kroner i Skien, 575.000 kroner i Ullensaker og 1.150.000 kroner i Oslo. Den årlige leiesummen for festerne vil med 6 % avkastningsrente bli hhv. kr 17.250, 34.500 og 69.000 pr. år.

I tabellen under har vi satt opp hvordan tomtefeste vil slå ut på husleiene. Som det fremgår, er effekten større jo høyere tomteprisene er.

Tabell 5 Beregninger som viser utslag ved tomtefeste

Beregninger med tomtefeste (år 1)	Skien	Ullensaker	Oslo
Eksempel 1: Finansiert med Grunnlån i Husbanken kombinert med privat lån			
Husleie pr. mnd. uten tomtefeste	17.600	19.800	23.300
Husleie pr. mnd. med tomtefeste	16.600	17.800	19.500
Antatt markedsleie	12.500	13.000	16.300
Eksempel 2: Utvidet løpetid på grunnlån i Husbankens kombinert med privat lån			
Husleie pr. mnd. uten tomtefeste	16.580	18.730	22.000
Husleie pr. mnd. med tomtefeste	15.680	16.920	18.420
Antatt markedsleie	12.500	13.000	16.300
Eksempel 3: Ordinært grunnlån i Husbanken kombinert med tilskudd til utleieboliger			
Husleie pr. mnd. uten tomtefeste	12.400	14.100	16.500
Husleie pr. mnd. med tomtefeste	11.754	12.880	14.080
Antatt markedsleie	12.500	13.000	16.300

Oppsummering

Leieboerforeningen har identifisert ulike elementer som kan bidra til å gjøre økonomien i et leieboersamvirke interessant. Disse elementene er:

- Utvidet løpetid fra 50 til 60 år på Husbankens grunnlån
- Tilskudd til utleieboliger
- Fradrag for rentekostnader på alminnelig inntekt
- Tomtefeste

I tillegg mener vi at avdragsfrihet på Husbankens grunnlån vil gi en meget markert effekt. Med unntak av tilskuddsmodellen vil ingen av enkeltelementene gi husleier som ligger under markedsleie.

Dette indikerer at vi er nødt til å benytte flere kostnadsreducerende elementer for å få priser som er betydelig under markedsleie. Vi oppfatter at beboere i et leieboligsamvirke allerede i dag bør kunne få rentefradrag for renter på fellesgjelden. Tomtefeste vil nok for offentlig myndigheter være et tveegget sverd, men det er også noe som kan gjennomføres per i dag. De øvrige innsatsene ville kreve endringer i forskrifter og regelverk.

Tilskuddet til utleieboliger vil om det var interesse for å vurdere dette, også innebære at myndigheten måtte gå i en dialog og avklaring med EUs konkurransemyndighetene for å sikre at dette ikke faller inn under ulovlig subsidiering av boliger. En rekke europeiske land subsidierer boliger og Leieboerforeningen mener det bør være fullt ut mulig å finne løsninger hvor dette kan gjennomføres.

En vurdering av relevant lovverk

Med utgangspunkt i prinsippene for leieboersamvirket nevnt i i)-ix), har Leieboerforeningens advokat gått igjennom relevant lovverk, vurdert til å være samvirkeoven, husleieloven, borettslagsloven og tomtefesteloven.

Slik samvirkeoven er lagt opp så er den en lov som skal være tilpasset enhver form for samvirke som ikke er særregulert slik som boligbyggelag og borettslag. Samvirkeoven er derfor en i svært stor grad fravikelig lov som i mange av sine bestemmelser åpner for at det kan vedtas/vedtektsfestes eller til og med inngås avtaler som innebærer andre løsninger. Lovens § 2 fastsetter at: «Føresegnene i denne lova kan fråvikast når det er særskilt fastsett i lova eller følgjer av samanhengen». For eksempel skal alle medlemmer behandles likt, samtidig som det er angitt at forskjellsbehandling krever saklig grunn. Dette betyr dermed at under gitte vilkår i vedtektene så kan det åpenbart forskjellsbehandles, eksempelvis mellom medlemmer som har leierett i Leieboersamvirkets eiendom og medlemmer som ikke har det. De prinsippene som samvirkeoven ikke selv sikrer, kan dermed vedtektsfestes. Samvirkeoven er ment å dekke alle former for samvirkeforetak, men ikke borettslag og boligbyggelag som dekkes av borettslovene som spesiallover. Samvirkeovens relative frie grad av fravikelighet der det er nevnt og «etter sammenhengen» taler også mot at det er noe behov for endringer i samvirkeoven for å bruke samvirkeformen i et norsk leieboersamvirke.

En vurdering av erfaringene med det svenske lovverket, (2002:93) Lag om kooperativ hyresrett, tilsier ikke at det nødvendigvis er en fordel med et nytt lovverk for å regulere leieboersamvirkene. Dette svenske lovverket er ikke i seg selv en suksess, og det er i svensk teori vist til at loven i seg selv har svakheter, kanskje særlig vedrørende finansieringen, som gjør at formen ikke har blitt særlig brukt i Sverige (Lunderup 2016). Det kan se ut som et eget lovverk derfor vil kunne være hemmende i stedet for fremmende.

Husleieloven vil regulere leieforholdene på samme måte som ved øvrige leieforhold. Det har ingen innvirkning på husleielovens anvendelse om boligene er eiet av et samvirkeforetak eller ikke. Det er også grunn til å tro at husleielovens kapittel 6, om beboerrepresentasjon, faktisk kan bli brukt. Ellers er husleieloven også, i hvert fall slik den fremstår per i dag, en utleiervennlig lovgivning med stor grad av fravikelighet. Dette gjør også at det er grunn til å forvente seg at husleieloven i det minste vil bli lagt til grunn i større grad i leieboersamvirker. Dette kan gjøre at forpliktelser knyttet til vedlikehold og utbedring av mangler blir oppfylt i tråd med husleielovens intensjoner. Følgen av å følge husleielovens intensjoner kan da forhindre bygningsmessig forfall og økonomisk utnyttelse, samt fremme bokvaliteten.

Det er ingen konflikt mellom husleieloven og samvirkeloven, i kombinasjon med vedtekter, for å sikre de angitte prinsippene. På samme måte som samvirkeloven er husleieloven i stor grad fravikelig og vedtektene kan dermed bli brukt for å regulere de forholdene som ikke er helt ut i tråd med prinsippene eller der disse prinsippene ikke er tilstrekkelig ivaretatt. Her vil det være anledning til å vedtektsfeste pantsettelsesforbud, overdragelsesforbud og til å ha krav om innskudd og at slike innskudd eventuelt først kan tilbakebetales ved tilbakelevering av boligen. Det vil også være mulig å gjøre vedtektene slik at omdannelser er avskåret og at en oppløsning i så fall medfører overgang av nettoverdier evt. bygningsmasse til tilsvarende kooperative enheter, annen forening eller annen enhet som vedtektene spesifiserer.

I utgangspunktet skulle det heller ikke være noe i veien for å bruke borettslagsformen for å ha leieboersamvirke. Borettslagsformen var opprinnelig et utleier – leieboer forhold og har bare i de senere tiårene blitt til en eierform. Imidlertid så forutsetter borettslagsloven at boligene i all hovedsak er knyttet til en andel i borettslaget, og ikke er rene leieboliger. Dette kan likevel dekkes ved at medlemmene i leieboersamvirket eier en andel i borettslaget. Andelen er imidlertid i så fall ikke overførbart, ikke pantsettelsesobjekt osv. Borettslagsloven § 2-8 forutsetter imidlertid rett til eierskifte, og tilsvarende § 4-4, og en rekke andre bestemmelser i så vel borettsloven som boligbyggelagsloven.

Det kan likevel være mulig å benytte seg av vedtektene også i borettslagsformen for å bestemme at andelene er uløselig knyttet til leieretten, at verken leierett eller andel er gjenstand for overdragelse av noen art, unntatt arv, samt forbud mot pantsettelse eller annen sikkerhetsstillelse. Når borettslovene i så stor grad er lagt opp til at det er overførbart for andeler og tilhørende bruksrett til leilighet, så kan vi ikke se formålet med å presse et kollektivt leieboerforhold inn i en eierkonstellasjon som borettslaget. Vi har også vurdert fordelene ved å ha et fastlagt system med borettslag og en langvarig praksis for borettslag og rettsregler omkring disse. Imidlertid så er disse fastlagte reglene og langvarige praksis basert på at dette er boliger som er overførbare sammen med andelen. Selve grunnlaget for leieboersamvirket blir dermed et annet, og borettslagsformen fremstår som uhensiktsmessig. I tillegg er det en fare for at slike borettslag som er leieboersamvirker kan bli misoppfattet, og dermed at enkeltpersoner kan anføre at de ikke trodde eierskifte var avskåret. Det blir et ekstra arbeid for leieboersamvirket i så fall å skille seg fra de øvrige borettslagene.

Det vil etter vårt syn være praktisk enklere å skille seg fra borettslagenes eierleiligheter i sin helhet fra begynnelsen, og derfor basere seg på å være et SA og ikke et brl.

Om tomtefesteloven

Som vi så i kapittelet over om økonomi, kan kjøp av tomt utgjøre en stor del av kostprisen for boligen, avhengig av tomtens sentralitet. Et tema for Leieboerforeningen er hvordan en samvirkemodell for utleieboliger kan fungere i praksis og hvordan dette kan gjøres på en økonomisk hensiktsmessig måte. Kostnaden ved å bygge nye boliger inkluderer tomteprisen, og en måte å unngå den store engangskostnaden tomteprisen utgjør kan være at leieboersamvirket leier tomten, at det blir inngått en avtale om tomtefeste.

Tomtefeste er leie av grunneiendom som er ubebygget. Det kan være mulig å feste også bebygget eiendom, men det er unntak og er ikke av betydning for gjennomgangen her. Den som eier grunnen, er også den som leier den ut. Begrepet som brukes for utleier av tomt er bortfester. Den som leier tomten, er fester. Leien som festeren betaler til bortfester er festeavgiften. Tomtefeste er regulert i tomtefesteloven av 1996.

Det har vært mange endringer av lovens bestemmelser, særlig knyttet til regulering. Det har vært mye konflikter i rettsvesenet og politisk med regulering og innløsning av festetomtene. Dette er fordi mange gamle festeavtaler var basert på utrolig lave verdier/festeavgifter og at disse ikke hadde fulgt med tiden, ofte var dårlige rent juridisk, og uten noen reguleringsadgang i avtalen. Derne st så utviklet tomteprisene seg slik at verdien av grunnen økte mye mer enn verdien av festeavgiften. Det ble dermed en økonomisk motsetning mellom grunneierne/bortfesterne som enten ville ha en økt festeavgift eller at innløsningssummen for en festetomt skulle gjenspeile verdien av tomten, og festerne som ville ha en regulering i tråd med de inngåtte avtaler/alminnelig pengeverdi og ikke som en avkastning av reell tomteverdi og som også ville innløse tomtene til en rimeligere verdi.

Tomtefesterforbundet, Norges Hytteforbund og Norges Huseierforbund har opplyst å arbeide for å forby nye festeavtaler for bolig- og fritidseiendommer, enklere innløsningsbestemmelser for eksisterende festeavtaler og å avvikle hele tomtefesteordningen. Dette har nok å gjøre med de klare skillelinjene og uenigheten i forhold til den økonomiske verdsettelsen. Selve tomtefesteinstituttet ser imidlertid ut til å fungere og nye festeavtaler kan bli inngått basert på en idé om hva markedsverdien er for tomten, *til den utnyttelsen den er festet bort til*. Dette siste kan være en hensiktsmessig saksopplysning for å bortfeste til et leieboersamvirke for boliger med et sterkere boligsosialt formål enn boligutbyggernes alminnelige overskuddsformål.

Ved inngåelse av ny festeavtale er det markedsverdien som er bestemmende. Det er imidlertid ofte vanskelig å fastsette markedsverdien, siden det er relativt få tilsvarende festeavtaler som blir inngått i samme område med samme vilkår. Tomtefesteloven sier at det skal ikke avtales festeavgift som er urimelig høy i forhold til det som vanligvis blir betalt på stedet ved nye festeavtaler for likeartet tomt med likeartede vilkår. Da er det nærliggende å se på hvordan festeavgiften blir fastsatt ved regulering av festeavgiften, og kanskje også å se på hva slags utnyttelse som er hensikten for festeren av tomten. Siden leieboersamvirke ikke har et økonomisk overskuddsformål, kan det være noe som reduserer markedsverdien for tomten og dermed også reduserer festeavgiften.

Selv om råtomtverdien er det som kan skape mye tvist ved festeavgiftsregulering, er kanskje renten viktigst for festeavgiftens størrelse. Prinsippet er at festeavgiften skal representere en rimelig avkastning av tomteverdien, og da er den festerenten som blir brukt avgjørende. I Høyesteretts dom fra 2001 (Rt. 2001 s. 149) sier Høyesterett: «[B]ortfester skal sikres det som ville ha vært en normal, rimelig avkastning av de verdier festearealet representerer, dersom arealet var blitt solgt og pengene plassert på annen måte.» Denne renten (festerenten) er en markedsbasert nominell rente på reguleringstidspunktet. Den kan også brukes for fastsettelse ved avtaleinngåelsen. For fastsettelse av festerente ved inngåelse av festekontrakt, kan man ta utgangspunkt i rentesats for en «langsiktig plassering med liten risiko, eksempelvis bankinnskudd på spesielle vilkår eller norske statsobligasjoner».

Det er dermed klart at det ikke er noe i veien for at tomtefesteavtaler kan bli inngått for å skaffe grunn, også der grunnen skal brukes til utleiebolig. Det kan være bolig eller næring. Det er heller ingen krav til hvordan boligen er rettslig regulert for eksempel borettslag, eierseksjon eller utleiegård, herunder leieboersamvirke. Men som angitt kan bruken av festetomten ha betydning for verdsettelsen av tomten og dermed av verdien som skal gi slik avkastning. Reguleringsintervallene i

festekontrakten vil videre være av betydning for festerentens størrelse. Lengre reguleringsintervaller innebærer større risiko enn ved kortere, for at rentenivået i markedet endrer seg frem til neste regulering. Til illustrasjon vil man se at renten for tiårige statsobligasjoner har vært høyere enn for eksempelvis femårige statsobligasjoner.

Ved fremtidig regulering av festeavgift er det i tomtefesteloven fastsatt at der formålet er «tomt til bustadhus», gjelder KPI-regulering om det ikke er tydelig avtalt en annen ordning uten regulering eller med lavere regulering enn KPI. Det har vært tvist om dette også gjelder ved leieboliger. Her er det avgjørelser i Høyesterett og Hålogaland lagmannsrett som innebærer at det kan avtales andre reguleringer enn KPI med høyere regulering, dersom utleier har et økonomisk formål med festeavtalen. For leieboersamvirke vil ikke dette være aktuelt, da leieboersamvirke ikke vil ha et formål å skaffe festeren (leieboersamvirket) eller leieboerne et økonomisk utbytte. Formålet er å skaffe leieboerne/medlemmene en bolig. Det vil dermed ikke være andre reguleringer enn de man har avtalt – og ikke mer enn KPI.

Leieboersamvirket vil være en vanlig fester av en bortfesters tomt, og vil betale en avtalt festeavgift fastsatt i henhold til markedsverdi for slike tomter til dette formålet. Det er ingenting i veien for inngåelse av slike festekontrakter, og i den grad størrelsen på festeavgiften kan/skal settes lavere der formålet er ikke-økonomisk eller i det minste ikke-kommersielt, så kan det være en rimeligere inngang til tomt enn ved regulært kjøp. Konklusjonen er dermed at det er ingen rettslige skranker for leieboersamvirkets anskaffelse av festetomt til oppføring av samvirkets boligbygg for utleie.

Vurdering av modellen i nedskalert format

I Norge har vi geografisk differensierte boligmarkeder med ulike utfordringer mellom mer eller mindre tettbygde strøk. I mindre sentrale kommuner er utfordringsbilde et annet enn i pressområder i de større byene. Boligprisene i mindre sentrale kommuner er gjerne langt lavere, og ofte er det et tapsprosjekt rent økonomisk å bygge hus fordi byggekostnadene overstiger markedspris ved salg. I tillegg er det få utleieboliger. Dette gir utfordringer med mobilitet henholdsvis fra og til områdene. Store forskjeller i pris gjør det vanskelig å flytte fra et sted med lave boligpriser til steder med høyere boligpriser, og få utleieboliger vanskeliggjør innflytting over kortere eller lengre perioder. Mangel på utleieboliger kan gjøre det vanskelig å rekruttere arbeidskraft til mindre sentrale kommuner, da kjøp av bolig innebærer en langt mer omfattende og forpliktende flytteprosess.

Leieboersamvirke kan forstås som en mellomting mellom leie og eie, i det at eierskapet er forvaltet av medlemmene i fellesskap, mens den enkelte leierett er eksklusiv. Innskuddet kan, dersom det er betydelig, være en terskel for innflyttere som i utgangspunktet ikke har planer om å bli over flere år. På den annen side så vil regulære utleieboliger innebære et depositum, samt at usikkerheten knyttet til leiesektoren, slik sektoren fungerer per i dag, kan være en «push-faktor» i seg selv. Innskuddet for overtagelse av leierett i leieboersamvirket tilbakebetales ved utflytting, og vil slik ikke være en tapt investering, samtidig som tidsbestemte leiekontrakter sørger for langsiktige boforhold. Modellen åpner dermed for at innflyttere kan teste ut en jobb og et område uten tapte investeringer, og samtidig ha muligheten for å bli boende i den samme boligen i det samme bomiljøet dersom det blir aktuelt.

Leieboersamvirke krever imidlertid at det er et boligfelleskap bestående av flere medlemmer og beboere, slik at eneboliger er uegnede for modellen. Mindre sentrale kommuner med en liten sentrumskerne, kunne legge til rette for etablering av leieboersamvirke i sentrumskjernen som ofte er i nærheten av skoletilbud, arbeidsplasser og andre tjenester. På den annen side er det usikkert hvorvidt det er mulig å fylle opp et større boligprosjekt, og det er økonomisk risikabelt å ha tomgang på leilighetene. På mindre steder kunne leieboersamvirke for eksempel ha en andel eldreboliger med omsorgstjenester knyttet til boligene, eller at modellen inkluderer en annen form for botilbud som kommunen uansett må tilby. Vi vet at mange av de svenske kooperative *hyresrättsforeningene* er boliger for eldre. På mindre steder kunne leieboersamvirkene dekket en kombinasjon av ulike boligbehov i kommunen, samlet i ett boligprosjekt for å unngå tomgang.

Seljord Bygdeutvikling ▸ Eigedom til sals/utleige i Vest-Telemark
i går kl. 08:17 · 🌐

Me får stadig henvendelser av nokon som leiter etter ein plass å leige 🏠 Har du eller kjenner du nokon som har noko ledig i Seljord?

Tips oss her på Facebook eller send ein mail til kristine@bygdeutviklar.no 📧

Del gjerne vidare!



👍 3 1 kommentar 1 deling

👍 Liker 💬 Kommenter ➦ Del

Ny lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet pålegger kommunene å ha oversikt over behovet for både ordinære og tilpassede boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet, og at oversikten inngår som grunnlag for arbeidet med kommunens planstrategi. Oversikten over boligbehovet kan fungere som utgangspunkt for å planlegge leieboersamvirkenes bolig- og beboersammensetning. Leieboersamvirkene kan med fordel kombinere boliger til vanskeligstilte med ordinære boliger, eller andre typer omsorgsboliger som ikke krever bemanning. Arbeidsgivere, både kommuner og private, i mindre tettbygde strøk, kan ha incentiver til å skape et boligtilbud for å lettere kunne tiltrekke seg nødvendig og ettertraktet arbeidskraft grunnet mangel på utleieboliger. På grunn av relativt små forhold kan det imidlertid hende at et samarbeid mellom det private og kommunale er hensiktsmessig, igjen for å ha dekning for alle leilighetene og lavest mulig tomgang i boligprosjektet.

Det er også mulig å se for seg løsninger der kommunen dekker flere behov i ett og samme boligprosjekt, i tillegg til boligbehovet for både innbyggere og tilflyttere. Det kan etableres næringslokaler i første etasjene som kan leies ut av leieboersamvirket, eksempelvis for å tilby lokale varer til lokalbefolkningen og turister.

I den nye stortingsmeldingen fra KDD, *Eit godt liv i heile Noreg*, kan vi lese at lån til utleieboliger i distriktskommuner med sentralitetsnivå 5 og 6 skal være et satsingsområde for Husbanken, og en av flere metoder for å tilrettelegge for levende lokalsamfunn. Mange distriktskommuner har fått utleieboliger, som kan være utfordrende for unge eller familier som ønsker å prøve ut et område eller en jobb før langsiktig etablering. Regjeringen vil medvirke til at kommuner kan tenke nytt om boligutviklingen og prøve ut nye metoder å jobbe på. I statsbudsjettet for 2023 har regjeringen bevilget midler til en ny ordning for boligutvikling i distriktene, hvor kommuner kan søke om tilskudd til blant annet testing av nye boligtiltak (Meld. St. 27 (2022-2023)).

Boligdugnaden

Lei ut bolig!

Har du plass til overs? Norge trenger flere utleieboliger til flyktninger, studenter og andre. Bli med på boligdugnaden! [Les mer](#)



1

Slik kommer du i gang

Så fint at du vil leie ut! Ditt bidrag er viktig for å gi husrom til en familie, student eller andre på boligjakt. Hva vil du leie ut?

2

Tips og råd ved utleie

Før du leier ut en bolig er det en del du må gjøre og ta stilling til. Her har vi samlet det du trenger å vite og huske på.

3

Finn din leieboer

Nå er det på tide å finne din nye leieboer. Se hvem som kan passe hos deg.

Boligdugnaden er utviklet av Direktoratet for byggkvalitet, Husleietvistutvalget og Kommunal- og distriktsdepartementet.

Skisse for videre arbeid med pilotering

Formålet med å videreutvikle modellen med leieboersamvirket vil være å utvikle nok kunnskap til at det kan startes et arbeid med pilotering i liten skala. Leieboerforeningen anser ikke samvirkemodellen alene for å være tilstrekkelig til å tilby utleieboliger for alle leieboere i Norge, men at det kan være et godt supplement i et presset leiemarked med mulighet for oppskalering av modellen på sikt. Ett av punktene i Norges bærekraftsmål nummer 11, om bærekraftige byer og lokalsamfunn, presiserer behovet for å forhindre sosiale forskjeller mellom bydeler og opphopning av utfordringer i visse områder. Vi vet at boligmarkedet, slik det fungerer i dag, er en driver for sosiale ulikheter. En samvirkemodell for utleieboliger vil kunne senke den økonomiske terskelen for å oppnå en trygg bolig med stor grad av medbestemmelse, og på den måten bidra til å redusere sosiale ulikheter som per i dag reproduseres gjennom boligmarkedet.

En videreutvikling av modellen vil basere seg på følgende punkter:

- Utarbeide et sett med vedtekter for leieboersamvirket for å ivareta nevnte prinsipper: i)-ix).
- Utrede på hvilken måte, og hvilke eksisterende organisasjoner som kan være aktuelle samarbeidspartnere for fremtidige leieboersamvirker, ved finansiering, oppføring og forvaltning av bygg, og eventuelt forvaltning av leieretter.
- Vurdere utforming av lånerammer og hvilke institusjoner som er aktuelle i den sammenheng, samt hvordan lånerammer, og eventuelle tilskudd, påvirker beboernes boutgifter (innskudd og leie), både på kort og lang sikt.
- Utrede modellens utforming opp mot miljø og klimahensyn, i sammenheng med «grønne lån» for finansiering.

- Utforme en standard leiekontrakt for leieboersamvirket.
- Utforme standard husordensregler for leieboersamvirke
- Lage en sjekklister for juridisk organisering av leieboersamvirke
- Utrede hvordan eldre og nyere boliger kan ha lignende kostnader på innskudd for leieretter ved selvkostprinsipp når byggekostnader øker over tid?
- Videreutvikle økonomisk analyse av modellen

Neste skritt etter videreutvikling av modellen basert på problemstillingene over, vil være å forberede grunnen for videre arbeid med pilotering. Det kan gjøres ved å utarbeide en veileder for pilotering av leieboersamvirket, som kan benyttes av både kommuner, private organisasjoner og eventuelt beboergrupper. Veilederen vil basere seg på arbeidet gjort med videreutviklingen av modellen, og bør innledningsvis inneholde en beskrivelse av modellen og gi en oversikt over hvilke utfordringer modellen kan bidra til å løse, og hvordan.

Det vil være viktig å produsere en trinnvis guide for hvordan det er mulig å gå frem dersom man ønsker å starte opp en pilot. Denne må inneholde blant annet en sjekklister for juridisk organisering av leieboersamvirke, men også hvordan man kan gå frem for å prosjektere og gjennomføre en bygge- eller rehabiliteringsprosess. Standard vedtekter for leieboersamvirke, standard utformet leiekontrakt, samt standard husordensregler kan inkluderes som vedlegg til veilederen. Etter utforming av veileder kan det opprettes samarbeid med en aktør som ønsker å teste ut en pilot for leieboersamvirke.

Litteratur:

BGO, Bydel Gamle Oslo. (2017) *Pilotbydel for gode boligsosiale løsninger: Internasjonal eksempelsamling og lokale løsninger for Bydel Gamle Oslo*. Tilgjengelig på: [Vedlegg - pilotbydel for gode boligsosiale løsninger.pdf \(oslo.kommune.no\)](#)

Kronborg, A-K. (Udatert 1 av 4). *Bolighistorien del 1 av 4*. Tilgjengelig på: [Bolighistorien – del 1 av 4: Boligsamvirket på begynnelsen – Mellom husene \(obos.no\)](#)

Kronborg, A-K. (udatert 2 av 4). *Bolighistorien del 2 av 4*. Tilgjengelig på: [Bolighistorien – del 2 av 4: Byggingen av velferdsstaten – Mellom husene \(obos.no\)](#)

Kronborg, A-K. (Udatert 3 av 4). *Bolighistorien del 3 av 4*. Tilgjengelig på: [Bolighistorien – del 3 av 4: Frislipp og forvirring i boligmarkedet – Mellom husene \(obos.no\)](#)

Lunderup, E. (2016) *Kooperativ Hyresrett: En användbar upplåtelseform för ökad nyproduktion i Sverige*. Tilgjengelig på: [Microsoft Word - Kooperativ hyresrett - En användbar upplåtelseform för ökad nyproduktion i Sverige.docx \(lu.se\)](#)

Meld. St. 27 (2022.2023). *Eit godt liv i heile Noreg: distriktspolitikk for framtida*. Kommunal- og distriktsdepartementet. Tilgjengelig på: [Meld. St. 27 \(2022–2023\) \(regjeringen.no\)](#)

Nagell, Hilde. (2019) *Samvirke i en ny tid*. Agenda Notat 02/2019. Tilgjengelig på: [Samvirke i en ny tid – Tankesmien Agenda](#)

NBBL, (Udatert). *Boligsamvirket og prisregulering*. Tilgjengelig på: [boligsamvirket-og-prisregulering.pdf \(nbbl.no\)](#)

PBE, Plan og bygningssetaten i Oslo kommune. (2021). *Selvbygging – byggfellesskap, beboergrupper og egeninnsats: Nye boligkvaliteter*. Tilgjengelig på: [Nye boligkvaliteter - Oslo kommune](#)

Sørvoll, J. 2021. *Norsk boligpolitikks fortid, nåtid og framtid (1945-2020). På vei mot et nytt systemskifte i boligpolitikken?* I Solstad, A. mfl., Boligsosialt Arbeid. Oslo: Universitetsforlaget, 203-223.

Wessel, T. (2002). *Fra leie til eie – konvertering av leiegårder i norske byer*. Tidsskrift for samfunnsforskning, 3/2002, 299–332.