



Dato: 30.10.2018 Arkivkode: Bilag nr: Arkivsak ID: 18/12282 J.post ID: 18/105055
Saksbehandler: Liv B. Hansteen
Saksansvarlig: Kristine Hjellup Horne

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	05.11.2018	068/18
Hovedutvalg for bistand og omsorg	12.12.2018	100/18
Formannskapet	18.12.2018	218/18

Omsorgsboliger og valgfrihet – leie eller eie

Formannskapet-18.12.2018- 218/18

Vedtak:

1. For nye omsorgsboliger for mennesker med utviklingshemming innføres mulighet til å velge mellom leie og eie innenfor de rammer som beskrives i rådmannens redegjørelse i denne saken.
2. Boligene skal primært organiseres som borettslag der dette er juridisk gjennomførbart.
3. Prisfastsettelse ved videresalg (ikke førstegangsoverdragelse) av bolig reguleres i henhold til prisutviklingen basert på Eiendom Norges boligprisindeks for Asker/og Bærum, justert med påslag/fradrag for oppgradering/ påkostninger og slitasje. Opprinnelig investeringstilskudd kommer til fradrag i salgspris før regulering.
4. Ordningen evalueres etter tre år. I evalueringen vurderes også om ordningen bør videreføres eller avvikles, og om den bør utvides til andre typer omsorgsboliger.

Hovedutvalg for bistand og omsorg-12.12.2018- 100/18

Vedtak:

1. For nye omsorgsboliger for mennesker med utviklingshemming innføres mulighet til å velge mellom leie og eie innenfor de rammer som beskrives i rådmannens redegjørelse i denne saken.
2. Boligene skal primært organiseres som borettslag der dette er juridisk gjennomførbart.
3. Prisfastsettelse ved videresalg (ikke førstegangsoverdragelse) av bolig reguleres i henhold til prisutviklingen basert på Eiendom Norges boligprisindeks for Asker/og Bærum, justert med påslag/fradrag for oppgradering/ påkostninger og slitasje. Opprinnelig investeringstilskudd kommer til fradrag i salgspris før regulering.
4. Ordningen evalueres etter tre år. I evalueringen vurderes også om ordningen bør videreføres

eller avvikles, og om den bør utvides til andre typer omsorgsboliger.

Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne-05.11.2018- 068/18

Vedtak:

Saken tas til orientering.

Hovedutvalg for bistand og omsorg-12.12.2018-100/18

Vedtak:

1. For nye omsorgsboliger for mennesker med utviklingshemming innføres mulighet til å velge mellom leie og eie innenfor de rammer som beskrives i rådmannens redegjørelse i denne saken.
2. Boligene skal primært organiseres som borettslag der dette er juridisk gjennomførbart.
3. Prisfastsettelse ved videresalg (ikke førstegangsoverdragelse) av bolig reguleres i henhold til prisutviklingen basert på Eiendom Norges boligprisindeks for Asker/og Bærum, justert med påslag/fradrag for oppgradering/ påkostninger og slitasje. Opprinnelig investeringstilskudd kommer til fradrag i salgspris før regulering.
4. Ordningen evalueres etter tre år. I evalueringen vurderes også om ordningen bør videreføres eller avvikles, og om den bør utvides til andre typer omsorgsboliger.

Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne-05.11.2018-068/18

Vedtak:

Saken tas til orientering.

Rådmannens forslag til vedtak:

1. For nye omsorgsboliger for mennesker med utviklingshemming innføres mulighet til å velge mellom leie og eie innenfor de rammer som beskrives i rådmannens redegjørelse i denne saken.
2. Boligene skal primært organiseres som borettslag der dette er juridisk gjennomførbart.
3. Prisfastsettelse ved videresalg (ikke førstegangsoverdragelse) av bolig reguleres i henhold til prisutviklingen basert på Eiendom Norges boligprisindeks for Asker/og Bærum, justert med påslag/fradrag for oppgradering/ påkostninger og slitasje. Opprinnelig investeringstilskudd kommer til fradrag i salgspris før regulering.
4. Ordningen evalueres etter tre år. I evalueringen vurderes også om ordningen bør videreføres eller avvikles, og om den bør utvides til andre typer omsorgsboliger.

SAKEN I KORTE TREKK

Saken følger opp tidligere politiske vedtak om omsorgsboliger og valgfrihet. Saken beskriver rammer for gjennomføring av ordningen.

Tidligere behandling

Sektorutvalg for bistand og omsorg vedtok i sak [83/14 Omsorgsboliger og valgfrihet](#) følgende:

1. *Rådmannens redegjørelse om opphør av muligheten til å videreformidle investeringstilskudd til byggeprosjekter i privat regi tas til orientering.*
2. *Det gjennomføres utredning om mulighet for at beboere i nye anlegg med omsorgsboliger kan velge om de vil eie eller leie leiligheter som er oppført med investeringstilskudd fra Husbanken.*
3. *Konsekvenser og muligheter bør utredes nøye. Det er viktig med en bred og god dialog med aktuelle interessegrupper og organisasjoner.*

Vedtaket ble fulgt opp i formannskapssak [102/15 Omsorgsboliger og valgfrihet](#), hvor formannskapet fattet følgende vedtak:

1. *Det innføres en ordning med mulighet til å velge mellom å eie eller leie sin omsorgsbolig. Ordningen utformes innen de rammer som beskrives i rådmannens redegjørelse.*
2. *Mulighet til å velge mellom eie og leie innføres for de planlagte nye samlokaliserte omsorgsboliger for mennesker med utviklingshemming – første prosjekt planlagt ferdigstilt i 2018/2019.*
3. *Det gjennomføres etter 2–3 års erfaringer en evaluering av ordningen, inklusive en vurdering av om ordningen også er egnet for andre brukergrupper i omsorgsboliger.*

Redegjørelse

Det er stort påtrykk for å skaffe omsorgsboliger for mennesker med utviklingshemming i handlingsprogramperioden, og det arbeides med flere konsepter og lokasjoner i tillegg til regulering av aktuelle tomter. Det skaffes omsorgsboliger gjennom rehabilitering/ombyggingsprosjekter, oppføring av boliger på egen tomt i regi av Bærum kommune eller ved kjøp hos private boligutviklingsaktører.

I følgende konkrete prosjekter som er under planlegging eller bygging kan det gis tilbud om eie eller leie; Saubakken, Gabbroveien, Meglergården, Elias Smiths plass, Brynsveien og Elgefaret. Det har vært gjennomført flere dialogmøter med foreldregrupper og brukere om modellene og hva dette innebærer.

Kommunen arrangerer informasjonsmøter med brukere og pårørende om det konkrete prosjekt. Der det informeres om ordningen og hvilke konsekvenser leie- og eiemodell medfører, og hvor bruker og pårørende kan velge om de ønsker å leie eller eie. På bakgrunn av valget bruker og pårørende tar vil modell bestemmes ut fra hva som er juridisk mulig i det konkrete prosjekt. Rammene for ordningen er i hovedsak fastsatt i [formannskapssak 102/15](#). Under del 2, «Mer om saken» beskrives nærmere de viktigste rammene og avklaringene som legges til grunn for muligheten til å velge mellom å leie og eie omsorgsboliger for mennesker med utviklingshemming. For at det skal være mulig for kommunen å gi tilbud til brukere om å eie sin egen bolig må det etableres juridiske enheter, noe som innebærer at kommunen ikke skal forvalte eiendommen men at den skal forvaltes via et styre. Kommunen må derfor blant annet sikre at Husbankens vilkår for investeringstilskudd blir ivaretatt med hensyn til bruk i 30 år og at kommunen har tildelingsrett.

De viktigste punktene som det må tas hensyn til oppsummeres her:

- Boligene må organiseres som borettslag eller eierseksjonssameie.
- Rådmannen har vurdert borettslagsmodellen til å være den foretrukne organiseringsformen av omsorgsboligene, der dette er juridisk gjennomførbart.

Organisering som borettslag vil av flere grunner være mest hensiktsmessig, særlig basert på finansieringsmodell. I et borettslag kan kommunen eie opp til 30 prosent av andelene. Finansieringsløsningen er så gunstig for kjøper at borettslag vil være å anbefale selv om det er begrensingen i kommunens adgang til å eie borettslagsandeler. I borettslag kombinerer man investeringstilskudd og grunnlån fra Husbanken. Grunnlån fra Husbanken vil utgjøre borettslagets fellesgjeld. Investeringstilskudd vil være egenkapital. Borettslag kan ta opp felles lån ved behov for fremtidig vedlikehold/rehabilitering. Kostnaden ved overdragelse av bolig er vesentlig lavere ved borettslagsmodellen. Dette har betydning både for kjøper ved førstegangs kjøp av boligen, og ved videresalg til ny bruker eller tilbakekjøp av kommunen.

- Husbanken støtter valget om at borettslagsmodellen blir benyttet ved etablering av boliganlegg til målgruppen.
- I et eierseksjonssameie må kjøper ta opp privat lån. Del av kjøpesum kan finansieres via investeringstilskudd fra Husbanken og eventuelt ved Startlån. Startlån vil være behovsprøvd. Ved fremtidig behov for midler til vedlikehold/rehabilitering må det tas opp private lån.
- Rådmannen vil fastsette salgspris for de enkelte prosjekter med utgangspunkt i totale kostnader til tomt, utvikling og oppføring av boligen. (Der kommunen kjøper seg inn i prosjekter, legges kommunens totale kjøpesum til grunn for salgsprisen.) Investeringstilskuddet fra Husbanken vil benyttes til å utjevne salgspriser mellom prosjekter, og til delfinansiering av fellesrom og personalarealer.
 - Rådmannen anbefaler at investeringstilskuddet til den enkelte omsorgsbolig maksimalt kan utgjøre 37 % av salgsprisen (eks. omkostninger). Med dagens statlige støtteordninger betyr dette at en leilighet med salgspris fra kr 4,5 millioner og oppover kan få 100% investeringstilskudd (gjeldende sats for 2018 er kr 1 661 000). En rimeligere leilighet vil få en mindre andel av investeringstilskuddet.
- Rådmannen mener det vil være riktig å regulere senere salg i henhold til prisutviklingen på grunnlag av Eiendom Norges boligprisindeks for Asker/Bærum, justert med påslag/fradrag for oppgradering/ påkostninger og slitasje. Opprinnelig investeringstilskudd kommer til fradrag i salgspris før regulering. Pris ved senere salg vil da følge både vekst og nedgang i boligprisene i området og investeringstilskuddet følger boligen. (I [formannskapssak 102/15](#) er det lagt opp til at prisregulering ved senere salg skjer etter konsumprisindeksen, KPI. Endringen er derfor tatt inn som vedtakspunkt.) Bestemmelse om prisregulering ved omsetning av boligene skal inntas i vedtekter, kjøpekontrakt og ved tinglysing.
 - Vilkåret for Husbankens investeringstilskudd er at kommunen har tildelingsrett i 30 år. Siden det er kommunen som selger til en redusert pris (med noen fastsatte vilkår), kan kommunen også velge å fastsette krav om tildelingsrett ut over disse 30 årene.

DEL 2 – MER OM SAKEN:

Rådmannen vil her oppsummere rammene for gjennomføring av ordningen som gir beboerne mulighet til å velge mellom å eie eller leie sin bolig. Dersom man velger å leie gis en tidsbestemt

(evigvarende) leiekontrakt. Muligheter og konsekvenser av alternativet om å eie redegjøres for i det følgende.

Organisering

For å gi muligheten til å eie selv, må boliganlegget organiseres som eierseksjonssameie eller borettslag.

En eierseksjon er en sameiedel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Sameiet må ha egne vedtekter og et styre. Sameiet kan ikke ta opp felleslån med pant i den enkelte bolig. Man får utstedt skjøte og pant kan tinglyses.

Et borettslag er et samvirkeforetak hvor beboerne eier en andel i selve foretaket. Til eierandelen er det knyttet en eksklusiv bruksrett til egen bolig. Den enkelte andel består av fellesgjeld og innskudd (egenkapital). Andelen og pant i andelen kan tinglyses. Borettslaget må ha egne vedtekter og et styre. Borettslaget kan ta opp felleslån med sikkerhet i eiendommen som sådan.

Følgende forskjeller har størst betydning for valg av organiseringsform for omsorgsboligene i denne saken:

- Finansieringsløsning
- Kommunens adgang til å eie andeler/seksjoner
- Kostnad ved overdragelse/eierskifte av boligene

Finansieringsløsning

Et borettslag kan ta opp lån (felleslån) opp til 75 % av totalkostnad og det kreves 25 % egenkapital. For finansiering av felleslån kan det søkes om grunnlån i Husbanken. Egenkapital er tenkt dekket via investeringstilskudd fra Husbanken. På denne måten kan kommunen, med dagens støtteordninger fra staten, tilby en løsning for fullfinansiering for kjøper ved førstegangsetablering. Ved et fremtidig behov for rehabilitering/vedlikehold kan borettslaget ta opp felleslån med pant i eiendommen.

Ved organisering som eierseksjonssameie må den enkelte seksjonseier personlig ta opp lån med pant i sin seksjon, med den risiko det vil være på bakgrunn av bankenes krav til betalingsevne. Del av kjøpesum kan finansieres via investeringstilskudd fra Husbanken. Øvrig kapital må privatfinansieres. Husbanken tillater ikke at det gis etableringstilskudd sammen med investeringstilskudd. Kommunen kan eventuelt gi startlån (behovsprøvd). Ved et fremtidig behov for rehabilitering/vedlikehold må den enkelte seksjonseier ta opp privat lån. Et eierseksjonssameie kan ikke ta opp felles lån med pant i eiendom.

Kommunens adgang til å eie andeler/seksjoner

I borettslagsloven er det bestemmelser som begrenser kommunens adgang til å eie andeler. Juridiske personer, herunder kommuner, kan eie inntil 30 prosent av boligene i borettslag med fem eller flere andeler. Er det fire eller færre boliger i borettslaget, kan ikke kommunen eie andeler i det hele tatt.

I eierseksjonsloven er det ingen begrensning i hvor mange boliger/seksjoner kommunen kan eie. Hvorvidt borettslagsmodellen kan benyttes må det derfor avklares på forhånd med de aktuelle brukerne tiltenkt de ulike prosjektene. Dersom minst 70 prosent av brukerne vil eie egen bolig kan borettslagsmodellen benyttes. Dersom det ikke oppnås tilstrekkelig antall som vil eie, må boligene i stedet organiseres som et eierseksjonssameie ved eiemodell.

Personalareal

Kommunen ønsker primært å eie personalareal. For at kommunen skal kunne eie personalareal i en borettslagsmodell, må eiendommen av juridiske årsaker seksjoneres først. Boligseksjonene kan så legges inn i et borettslag, og kommunen kan beholde personalareal som en næringsseksjon. Er det

av juridiske eller praktiske årsaker ikke mulig å seksjonere eiendommen, og det dannes et borettslag for boligene (uten seksjonering først), kan ikke kommunen av juridiske årsaker eie personalarealet, men må leie arealet av borettslaget.

Kostnad ved overdragelse av boligene

Ved kjøp av bolig i eierseksjon tilkommer dokumentavgift på 2,5 % av kjøpesummen, samt tinglysingsgebyr på skjøte med kr.525,-. I tillegg kommer eventuelt tinglysning av pantedokumenter (lån) med kr. 525,-.

Ved tinglysning/hjemmelsoverføring av andel i borettslag tilkommer ingen dokumentavgift, kun tinglysingsgebyr på skjøte med kr. 430,-

Kostnaden ved overdragelse av bolig er vesentlig lavere ved borettslagsmodellen. Dette har betydning ved senere tilbakekjøp av kommunen.

Prisfastsettelse

Ved første gangs salg

Prisen som kjøper skal betale vil bli fastsatt som en nettoppris, der investeringstilskuddet i hovedsak benyttes til å redusere prisen kjøper betaler for leiligheten i forhold til kommunens anskaffelseskostnad.

I [formannskapssak 102/15](#) er det lagt til grunn at investeringstilskuddet i en viss utstrekning også benyttes til å utjevne priser mellom forskjellige prosjekter:

«Fysisk likeverdige bygg/leilighetsanlegg kan ha forskjellig byggekostnad, avhengig av tomtepris og tomtens beskaffenhet. I praksis betyr det at det i noen områder vil bli dyrere å anskaffe omsorgsleiligheter enn andre deler av kommunen. Ved behandling av sak 49/14 Behovsplan for bo- og behandlingssentre, omsorgsboliger og velferdsboliger 2014–2033 vedtok sektorutvalg bistand og omsorg å be om å få en redegjørelse om hva som er den mest hensiktsmessige løsning vedrørende størrelse og plassering for omsorgsboliger for utviklingshemmede.

Rådmannen legger til grunn at det ikke vil være hensiktsmessig å lokalisere omsorgsboliger for mennesker med utviklingshemming utelukkende ut fra hensyn til rimeligst mulig tomtekostnad. Konsekvensen av dette vil være at fysisk likeverdige boliger kan ha betydelig forskjell i anskaffelsespris, avhengig av beliggenhet.

Rådmannen foreslår at det ved prisfastsettelse for salg av boliger åpnes for å utjevne salgsprisene for leilighetene. Det vil ikke nødvendigvis bety at alle leiligheter skal selges for samme pris, uavhengig av beliggenhet, men at dyrere tomt ikke automatisk slår ut i tilsvarende økt pris på leiligheten. I praksis betyr dette at det kan variere hvor stor del av investeringstilskuddet som benyttes til å redusere prisen på leiligheten, og hvor stor del som benyttes til å dekke kostnader til fellesarealer og personalbase. I prosjekter med høye tomtekostnader vil dette bety at kommunen selv blir sittende igjen med større del av kostnadene for personalbase og fellesarealer enn i prosjekter med lave tomtekostnader»

Rådmannen vil fastsette salgspris for de enkelte prosjekter basert på totale kostnader til tomt, utvikling og oppføring av boligen. Der kommunen kjøper seg inn i prosjekter, legges kommunens totale kjøpesum til grunn for salgsprisen. Investeringstilskuddet fra Husbanken vil benyttes til å utjevne salgspriser mellom prosjekter, og til delfinansiering av fellesrom og personalarealer.

Prisfastsettelse ved videresalg

Investeringstilskudd fra Husbanken er en ordning som skal bidra til å sikre at bygg for aktuelle samfunnsformål kan realiseres til lavere pris enn markedspris. I utgangspunktet gis tilskuddet til kommunen som eier av bygget. På denne måten er det sikret at alle fremtidige brukere kan nyte godt av effekten av tilskuddet, i form av en kostnad som kan være lavere.

Dersom det innføres en mulighet for at den enkelte bruker selv kan eie sin omsorgsbolig, må det

samtidig innføres mekanismer som sikrer at den grunnleggende hensikten med tilskuddene ivaretas. Tilskuddene er ikke ment som et etableringstilskudd/egenkapitalgave til den enkelte eier, men som et virkemiddel for at omsorgsboliger skal være oppnåelig både for første eier og fremtidige eiere.

I [formannskapssak 102/15](#) er det lagt opp til at prisregulering ved senere salg skjer etter konsumprisindeksen, KPI. Bakgrunnen var at KPI vil ha en utvikling som samsvarer mer med utvikling av beboernes inntektsnivå enn en eventuell boligindeks vil gjøre, siden boligindeksen kan variere mye mer.

Etter nærmere vurdering har rådmannen kommet til at det vil være riktigere å regulere senere salg i henhold til prisutviklingen på grunnlag av Eiendom Norges boligprisindeks for Asker/Bærum, justert med påslag/fradrag for oppgradering/ påkostninger og slitasje. Opprinnelig investeringstilskudd kommer til fradrag salgspris før regulering. Pris ved senere salg vil da følge både vekst og nedgang i boligprisene i området og investeringstilskuddet følger boligen.

Bestemmelse om prisregulering ved omsetning av boligene skal inntas i vedtekter, kjøpekontrakt og ved tinglysning.

Mva-kompensasjon/justeringsrett

I de tilfeller hvor kommunen selv er byggherre, vil momskompensasjon ikke komme til fradrag i kjøpesummen. Dette er begrunnet med at momskompensasjon ikke kan benyttes til å finansiere enkeltprosjekter, men skal gå til totalfinansiering av kommunens investeringsregnskap.

I de tilfeller hvor kommunen kjøper leiligheter i prosjekteringsfasen av private utbyggere, kan justeringsretten overføres til borettslaget/eierseksjonssamiet. Kommunen må i disse tilfellene be utbygger utarbeide en justeringsoppstilling i forbindelse med kjøpet av leilighetene.

Justeringsretten påhviler borettslaget/eierseksjonssameiet som sådan, men kommer beboerne indirekte til gode i form av f.eks lavere felleskostnader.

Tildelingsrett

Vilkåret for Husbankens investeringstilskudd er at kommunen har tildelingsrett i 30 år. Siden det er kommunen som selger til en redusert pris (med noen fastsatte vilkår), kan kommunen også velge å fastsette krav om tildelingsrett ut over disse 30 årene.

Dersom tildelingsretten opphører etter 30 år, vil det bety at kommunen ikke lenger har kontroll over beboersammensetning og dermed tjenestebehov/driftsforutsetninger i et bofelleskap som kan bestå av både kommunale og private leiligheter. Derfor vil rådmannen legge til grunn at det ikke settes noen tidsbegrensning for kommunens tildelingsrett, slik at den kan opprettholdes så lenge det er hensiktsmessig for å sikre godt bomiljø og hensiktsmessige tjenester for alle beboerne i bofelleskapet. Kommunens tildelingsrett skal sikres både gjennom vedtektsbestemmelse, kjøpekontrakt og tinglysninger.

Vedtekter, forkjøpsrett og tinglysning

Vedtekter

For å sikre kommunens tildelingsrett må det vedtektsfestes at bare personer med enkeltvedtak fra kommunen om tildeling av omsorgsbolig kan eie eller bruke bolig. Det skal også inntas bestemmelse om kommunal forkjøpsrett (tilbakekjøp) samt prisregulering i vedtektene. Samtidig må det sikres at vedtektene ikke kan endres på disse punktene.

For borettslag følger det direkte av borettslagsloven § 7-12 at kommunen kan gis vetorett mot endring av bestemmelser i vedtektene som gjelder vilkår for å være andelseier, forkjøpsrett til andel i laget og pris ved overføring av andel. Kommunens tildelingsrett kan dermed sikres gjennom et slik vedtektsveto uten at kommunen trenger å være andelseier.

For eierseksjonssameiet må det vedtektsfestes at endring av bestemmelser om kommunal forkjøpsrett og prisregulering krever enstemmighet. Skal man sikre at ikke vedtektene endres på disse punktene betyr det at kommunen til enhver tid må være eier av minst en seksjon for å kunne

utøve en slik vetorett.

Forkjøpsrett

En forkjøpsrett er som utgangspunkt ikke gyldig lengre enn i 25 år, jf lov om løysingsrettar § 6. I en borettslagsmodell vil kommunen være sikret evigvarende forkjøpsrett. I et eierseksjonssameie vil i utgangspunktet en vedteksfestet forkjøpsrett bortfalle etter 25 år, men kommunens tildelingsrett vil fremdeles være sikret i form av at boligen er klausulert for personer med enkeltvedtak fra kommunen, samt at kommunen har tinglyst urådighet.

Kjøpekontrakt og tinglysning

For å sikre kommunens disposisjonsrett/tildelingsrett ved videresalg fra førstegangskjøper skal det i kjøpekontrakten med førstegangskjøper tas inn bestemmelse som pålegger kjøper å videreføre bestemmelse om kommunens disposisjonsrett ved enhver form for overdragelse av boligen. Det skal også inntas bestemmelse om at kommunen skal godkjenne kjøpekontrakt ved videresalg, og at denne bestemmelsen pliktes videreført i kontrakten med ny erverver.

Kjøpekontrakten skal inneholde bestemmelse om at overdragelse av omsorgsboligen etter vedtak om tildeling i kommunen skal skje som et direkte salg fra selger til ny bruker. Dette er særlig viktig for eierseksjoner for å hindre at kommunen må betale unødvendig dokumentavgift.

Kommunens disposisjonsrett/tildelingsrett sikres også ved tinglysning av en urådighetserklæring til fordel for kommunen. Urådighetserklæringen må tinglyses senest ved første gangs overdragelse av andelen/seksjonen. En slik urådighetserklæring hindrer kun tinglysning av frivillige avtaler, ikke tvangsforretninger. Den gir ikke vern mot hjemmelshavers kreditorer.

Aktuelle bestemmelser i vedtekter og kjøpekontrakt som kan tinglyses, skal tinglyses for å sikre rettsvern.

Videresalg og skifte av beboer

Begrensing i valgfriheten ved senere skifte av beboer

Ved skifte av beboer der tidligere beboer har eid og ny beboer ønsker å leie, må kommunen kjøpe tilbake boligen. Er boligene organisert som et eierseksjonssameie er et slikt tilbakekjøp uproblematisk, men det vil påløpe dokumentavgift på 2,5 % av kjøpesum ved tinglysning av skjøte i tillegg til tinglysingsgebyr. Er boligene organisert som borettslag, og kommunen allerede eier andeler tilsvarende 30 prosent i borettslaget, kan kommunen *ikke* kjøpe leiligheten. Boligen må da tilbys en beboer som ønsker å eie. Det kan da oppstå situasjoner der den som i utgangspunktet var tiltenkt bolig i det aktuelle borettslaget, men som ønsker å leie, i stedet må tildeles bolig i et annet boligkompleks med leiemulighet.

Videresalg – oppgjør og ansvar for fellesutgifter og lån

Et tema som kan komme opp ved eierskifte, er ansvar for kostnader (felleskostnader, lån, strøm osv for tom leilighet) i perioden fra beboer flytter ut til ny beboer overtar boligen, jf. kjøpekontraktens overtakelsestidspunkt.

Dersom en leilighet blir ledig ved flytting eller dødsfall, kan det ta noe tid før ny beboer med tjenestebehov som passer inn i den aktuelle gruppens tjenesteprofil har fått tildelt leilighet og flyttet inn. Dette er utenfor eierens kontroll. Det er kommunen som har tildelingsrett, og som dermed har kontroll over hvor lang tid det tar før ny beboer er på plass og kan betjene leilighetens husleie/fellesutgifter. Det vil i slike tilfeller være rimelig at kommunen overtar det økonomiske ansvaret for kostnader fellesutgifter/lånekostnader mv., dersom ny eier ikke er på plass innen 3 måneder fra eier/dødsbo/arvinger har sendt skriftlig varsel til kommunen om at boligen er ledig for ny tildeling. I tilfeller hvor boligen ikke er solgt og overtatt av ny kjøper innen 3 måneder, vil kommunen kjøpe boligen med umiddelbart oppgjør og overtakelse for selger.

Løpende administrasjonsoppgaver i borettslag og eierseksjonssameier

Det medfører en viss administrasjon dersom boligene tilbys som eierleilighet gjennom sameie eller borettslag. Eiendommen skal da forvaltes av et styre. Dette innebærer at også eiendomsdrift for

alle boligene, også de kommunen selv eier, må forvaltes via borettslagets/eierseksjonssameiets styre og generalforsamling/årsmøte. Styret består normalt av seksjonseiere/andelseiere, men personer utenfor kan også ha styreverv. Dersom det er et fåtall som ønsker å eie sin egen leilighet, og kommunen vil stå som eier av flere leiligheter, er det naturlig at kommunen tar en aktiv rolle i styrearbeidet.

I borettslag er generalforsamlingen øverste organ, og består av alle andelseierne i borettslaget. Alle andelseiere har en stemme. Selv om en eier (kommunen), eier flere andeler (leiligheter) har kommunen kun én stemme. I et eierseksjonssameie er årsmøtet øverste organ, og hver seksjon har én stemme. Det betyr at dersom kommunen eier flere seksjoner har de også tilsvarende mange stemmer på årsmøtet.

Styret står for den daglige driften av borettslaget eller eierseksjonssameiet. Alle oppgaver som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer, faller inn under styrets myndighet.

Hvis kommunen blir sittende som eier av mange andeler/seksjoner, må kommunen ha medarbeidere som representanter til generalforsamlingen/årsmøtet og styret, og til den daglige drift. Ressursbehov avhenger også om kommunens representant(er) skal være styreleder. Med flere borettslag/eierseksjonssameier kan dette medføre en del mer arbeid enn dagens løsning med direkte oppfølging av omsorgsboliger fra kommunens eiendomsenhet.

Det er krav om at borettslag og eierseksjonssameier fører eget regnskap. Det er styrets oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet på generalforsamlingen/årsmøtet, og ivareta vedlikehold av bygningene og fellesarealene. Oppsummert er de viktigste oppgavene til styret å holde oversikt over økonomien, kreve inn fellesutgifter, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver, forvalte bygningsmassen og kalle inn til og holde styremøter.

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Styret må videre innkalle til ordinær generalforsamling/årsmøte en gang i året.

Generalforsamlingen/årsmøtet kan velge å knytte seg til en profesjonell forvalter som kan ta seg av forretningsførsel og tilby andre tjenester. Forretningsfører kan ha ansvar for å kreve inn borettslagets/eierseksjonssameiets månedlige fellesutgifter.

Forretningsfører står for regnskapsføring, håndterer eventuelle lån og forsikringsaker og kan gi styret teknisk, juridisk og økonomisk rådgivning.

Det er styret som har den daglige ledelse, men styret plikter å rette seg etter de instruksene de får fra generalforsamlingen/årsmøtet. Ordinær generalforsamling/årsmøte skal holdes én gang i året. På ordinær generalforsamling/årsmøte behandles blant annet årsregnskapet og årsberetningen. I tillegg behandles saker som styret finner nødvendig eller som andelseierne/seksjonseierne har sendt inn.

Evaluering av ordningen

Tiltaket skal evalueres etter 2–3 år. Det må antas at det vil ta noe tid før det er mulig å høste erfaringer, og rådmannen foreslår at evaluering gjennomføres ved utgangen av 2021.

Formannskapetets vedtak i sak 102/15 fastsetter at evalueringen skal vurdere erfaringer med av ordningen, og en vurdering av om ordningen også er egnet for andre brukergrupper i omsorgsboliger. Evalueringen bør vurdere erfaringer fra brukernes perspektiv, samt erfaringer med praktisk oppfølging av boligene fra kommunens side, kommunens kostnader til deltakelse i styrer mm. Evalueringen bør også se på om rammebetingelser, kontraktsvilkår, vedtekter har fungert hensiktsmessig for å ivareta intensjonene med ordningen – at beboerne skal ha en reell mulighet til å velge mellom å leie eller eie sin omsorgsbolig selv.

Votering:

Innstillingen punkt 1,2 og 4 ble enstemmig vedtatt.

Innstillingen punkt 3 ble vedtatt mot 2 stemmer (SV, MDG).

Formannskapet-18.12.2018- 218/18:**Vedtak:**

1. For nye omsorgsboliger for mennesker med utviklingshemming innføres mulighet til å velge mellom leie og eie innenfor de rammer som beskrives i rådmannens redegjørelse i denne saken.
2. Boligene skal primært organiseres som borettslag der dette er juridisk gjennomførbart.
3. Prisfastsettelse ved videresalg (ikke førstegangsoverdragelse) av bolig reguleres i henhold til prisutviklingen basert på Eiendom Norges boligprisindeks for Asker/og Bærum, justert med påslag/fradrag for oppgradering/ påkostninger og slitasje. Opprinnelig investeringstilskudd kommer til fradrag i salgspris før regulering.
4. Ordningen evalueres etter tre år. I evalueringen vurderes også om ordningen bør videreføres eller avvikles, og om den bør utvides til andre typer omsorgsboliger.

Behandlingen i møtet 12.12.2018 Hovedutvalg for bistand og omsorg**Votering:**

Enstemmig vedtatt.

Hovedutvalg for bistand og omsorg-12.12.2018- 100/18:**Vedtak:**

1. For nye omsorgsboliger for mennesker med utviklingshemming innføres mulighet til å velge mellom leie og eie innenfor de rammer som beskrives i rådmannens redegjørelse i denne saken.
2. Boligene skal primært organiseres som borettslag der dette er juridisk gjennomførbart.
3. Prisfastsettelse ved videresalg (ikke førstegangsoverdragelse) av bolig reguleres i henhold til prisutviklingen basert på Eiendom Norges boligprisindeks for Asker/og Bærum, justert med påslag/fradrag for oppgradering/ påkostninger og slitasje. Opprinnelig investeringstilskudd kommer til fradrag i salgspris før regulering.
4. Ordningen evalueres etter tre år. I evalueringen vurderes også om ordningen bør videreføres eller avvikles, og om den bør utvides til andre typer omsorgsboliger.

Behandlingen i møtet 05.11.2018 Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne**Votering:**

Rådmannens forslag ble enstemmig tatt til orientering.

Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne-05.11.2018- 068/18:**Vedtak:**

Saken tas til orientering.

