



Innst. 234 S

(2010–2011)

Innstilling til Stortinget fra kommunal- og forvaltningskomiteen

Dokument 8:45 S (2010–2011)

Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om representantforslag fra stortingsrepresentantene Sonja Mandt, Inga Marte Thorkildsen og Steinar Gullvåg om å vurdere endringer i lov om bustadbyggjelag eller annet lovverk for å hindre innsidehandel og spekulasjon

Til Stortinget

Sammendrag

I dokumentet fremmes følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen vurdere om det er behov for endringer i lov om bustadsbyggjelag eller i annet lovverk, regelverk eller retningslinjer for å forhindre innsidehandel og spekulasjon, eller at det reises mistanke om slikt.»

Det vises til dokumentet for nærmere redegjørelse for forslaget.

Komiteens behandling

Kommunal- og forvaltningskomiteen ba i brev av 10. desember 2010 om kommunal- og regionalministerens vurdering av forslaget. Statsrådets svarbrev av 10. januar 2011 følger vedlagt.

Komiteens merknader

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Lise Christoffersen, Håkon Haugli, Hilde Magnusson, Ingalill Olsen og Eirik Sivertsen, fra Frem-

skrittspartiet, Per-Willy Amundsen, Gjermund Hagesæter og Anne June Iversen, fra Høyre, Elizabeth Skogrand og Michael Tetzschner, fra Sosialistisk Venstreparti, lederen Heikki Holmås, fra Senterpartiet, Ola Borten Moe, og fra Kristelig Folkeparti, Geir Jørgen Bekkevold, viser til at forslagsstillerne i Dokument 8:45 S (2010–2011) tar opp en konkret sak, knyttet til et boligbyggelag i Tønsberg, og dens tildeling av borettsleiligheter i St. Olavs borettslag til interesserte kjøpere.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, mener forslagsstillerne reiser en generell problemstilling av stor betydning for kommunesektoren. Å forhindre innsidehandel og spekulasjon er viktig i seg selv, men også viktig for å sikre tillit til politiske beslutningsorganer.

Flertallet viser til vedtak i Tønsberg bystyre 19. mai 2010 der bystyret sluttet seg til kontrollutvalgets vedtak. I vedtaket heter det blant annet:

«Kontrollutvalget finner å kritisere at intensjonene i vedtak om etablererleiligheter i St. Olav Borettslag i formannskapet og bystyret av 1999 ikke er fulgt opp av Tønsberg kommunes ledelse. Styret i Tønsberg Omegn Boligbyggelag (TOBBL) kan heller ikke fritas helt for ansvar. Videreføring av avtalen som forutsatt mellom partene av 03.01.2000, har kommet etter tildelingen av leilighetene og dermed alt for sent. Følgen av dette er at føringene ikke er ivarettatt vedr. etablererleiligheter for unge. Resultatet av dette er at målgruppen er for dårlig profilert i markedsføringen og har banet vei for at enkeltpersoner med nær tilknytning til og informasjon om saken har kunnet kjøpe leiligheter som opprinnelig var tiltenkt kjøpere under 35 år.

Politikere og andre med nær tilknytning til styret og saken bør av prinsipp være tilbakeholdne med å

være delaktige i kjøp og salg som kan innebære risiko for kritikk. I så måte vil kontrollutvalget hevde at de impliserte kjøpere ikke har begått direkte feil, men ikke utvist behørig etisk skjønn i sine verv i denne saken.»

Flertallet vil understreke den enkelte tillitsvalgtes og ansattes selvstendige ansvar for å foreta en etisk vurdering av egne handlinger. Selv om man rent juridisk opptrer korrekt, legger flertallet til grunn at tillitsvalgte og ansatte i en kommune også selv må foreta avveininger mellom egne økonomiske interesser og fellesskapets interesser. Flertallet viser i den sammenheng til uttalelsen fra Kommunesektorens Etikktvalg:

«Når en tillitsvalgt eller ansatt i en kommune på egne vegne inngår økonomiske avtaler som har nær tilknytning til offentlig virksomhet, må det vises høy grad av lojalitet overfor de kommunale formål. Det er ikke tilstrekkelig at en avtale er juridisk korrekt. De tillitsvalgte må handle slik at egne særinteresser ikke får fortrinn fremfor de kommunale fellesinteressene.

Etter utvalgets syn må det stilles særlig høye krav til den øverste lederen, i dette tilfellet ordføreren. Ordføreren hevder at han kjøpte leiligheten med sikte på datterens behov. Det er ikke uvanlig at en far kjøper en leilighet til en datter, selv om hun ikke har et umiddelbart behov for leiligheten. Men en posisjon som tillitsvalgt vil i mange tilfelle innebære bånd på handlefriheten, som for eksempel i dette tilfellet.»

Flertallet har også merket seg at blant annet OBOS har interne etiske regler når det gjelder ansattes mulighet til kjøp av boliger i byggeprosjekter de selv er med på å utvikle.

Flertallet vil peke på de endringene i lovverket som er iverksatt den senere tiden. Loven for å hindre såkalte spekulasjonsavtaler trådte i kraft fra 1. januar 2011. I brevet til komiteen fra kommunal- og regionalministeren slår hun fast at:

«spekulantane» kan til dømes vere ein juridisk person som ikkje har rett til å bli andelseigar i burettslaget, eller ein fysisk person som ikkje har rett til å eige meir enn ein andel. Eit hovudformål med forslaget er å verne andelseigarar i burettslag. Formålet er også å sikre brukareigepriippet.»

Flertallet har merket seg at leilighetene, som i 2005 ble kjøpt av flere sentrale politikere i Tønsberg samt av personer med tilknytning til boligbyggelagets sitt styre eller direktør – med ett unntak – ble solgt noen år senere, uten at kjøperne selv hadde bodd der og med varierende fortjeneste. Det omtalte brukereierprinsippet skal sikre at kjøperen av en bolig selv skal bruke boligen. Flertallet mener dagens lovverk ville hindret kjøp av den karakter som er bakgrunnen for dette representantforslaget.

Flertallet vil også peke på at Stortinget har gjort endringer i habilitetsreglene i forvaltningslo-

ven. Det sikrer at det fra 1. november 2011 er de samme habilitetsreglene for engasjement i offentlige selskap som for private selskap.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti mener det har vært nødvendig å gå nærmere inn i saken i Tønsberg.

Disse medlemmer viser til at Tønsberg kommune solgte en tomt til Tønsberg-Nøtterøy Boligbyggelag (TNBBL; siden januar 2010 OBOS) for kostpris uten konkurranse i 1999/2000. Som ledd i Tønsberg kommunes ønske om å tilgodese unge boligsøkere ble det bestemt at 24 av leilighetene i St. Olav Borettslag skulle tilbys unge mellom 18 og 35 år i Tønsberg som hadde bodd i kommunen minst 2 år. Under ellers like vilkår ville ungdom med lengst ansiennitet i TNBBL gå foran.

Kommunen overlot til TNBBL å forestå tildelingen på basis av kontraktsforutsetningene fra kommunen. Etter at forkjøpsfristen for unge mennesker mellom 18 og 35 år var utløpt, ble flere (6) av «etablererleilighetene» kjøpt av personer som var bystyremedlemmer (3 personer), herunder ordfører og/eller andre som hadde nær tilknytning til boligbyggelagets ledelse.

Disse medlemmer viser videre til at ledelsens kjøp av leilighetene ble tatt opp av Tønsberg Blad, som har hatt en rekke oppslag om saken. Den har også vært behandlet i Tønsberg bystyre og i kommunens kontrollutvalg. Kontrollutvalget bestilte en rapport fra KPMG som forelå i april 2010.

I KPMG-rapporten heter det bl.a.:

«På bakgrunn av foreliggende informasjon fremstår det som (NN, NN, NN etc.). ervervet sine respektive boliger i tråd med de retningslinjer og prosedyrer som TNBBL hadde etablert i forbindelse med tegning av bolig. I forhold til kommunens etiske retningslinjer foreligger det ikke konkrete holdepunkter for brudd på disse. På bakgrunn av den informasjon som er fremkommet i løpet av undersøkelsen kan det på objektivt grunnlag ikke sies at ervervene representerer brudd med fattede vedtak, eller at de omtalte personene har forholdt seg illojalt til vedtak som er truffet.

Det vil være en skjønnsmessig vurdering om ervervene eventuelt er med på å undergrave innbyggernes tillit og holdning til kommunen, som beskrevet i punkt 2. i de etiske retningslinjene.»

Tønsberg bystyre vedtok 19. mai 2010 å be Kommunesektorens Etikktvalg om å se på saken. Utvalget ble bedt om en vurdering av de etiske retningslinjene.

I juni 2010 konkluderte Etikktvalget med bl.a. følgende:

«Det må presiseres at det her ikke er tale om utnyttelse av fortrolig informasjon, leilighetene var

lagt ut for salg, og alle vesentlige opplysninger var tilgjengelige.»

«Men (...) som medlem av styret i TNBBL har (han) som oppgave å bidra til at de forutsetningene som lå til grunn for tomtosalget, faktisk blir realisert. Det synes klart at det her dreiet seg om attraktive leiligheter som var rimelige i forhold til boligmarkedet på den tiden. Det var leiligheter som kommunen hadde ønsket skulle gå til unge etablerere. Fristen for forkjøpsretten var kort, og det var lite fokus på disse etablererleilighetene i annonsene. I stedet for å søke å bidra til at leilighetene gikk til unge mennesker i etableringsfasen slik meningen var, valgte de politiske tillitsmennene selv å kjøpe leilighetene til tross for at de ikke tilhørte målgruppen.»

«Det er ikke tilstrekkelig at en avtale er juridisk korrekt. De tillitsvalgte må handle slik at egne særinteresser ikke får fortrinn fremfor de kommunale fellesinteressene.»

«Det er utvalgets oppfatning at alle de tre tillitsvalgte politikerne burde unnlatt å kjøpe leilighetene, og at de dermed ikke har opptrådt fullt ut etisk forsvarlig. Etter utvalgets mening kan det også hevdes at de ved sine handlinger har vært med på å undergrave innbyggernes tillit og holdning til kommunen, og for så vidt har handlet i strid med punkt 2 i de etiske retningslinjene for Tønsberg kommune.»

Disse medlemmer viser til at Tønsberg kommune ikke har hatt eierandel i TNBBL. TNBBL er et selvstendig rettssubjekt som Tønsberg kommune i noen grad har valgt å bruke som gjennomføringsorgan for et kommunalt ønske om å gjøre det lettere for ungdom å etablere seg i bolig. I dette tilfellet fikk TNBBL en tomt til kostpris uten konkurranse, mot å øremerke 24 leiligheter i et boligbyggelag til en målgruppe. Husbanken har ytet ordinær finansiering. Kommunen overlot også til TNBBL å administrere tildelingen til unge boligsøkere. Forholdet mellom kommunen og TNBBL hviler på et rent avtalemessig grunnlag.

Disse medlemmer vil peke på at TNBBL kjente til at det for kommunen var en grunnleggende forutsetning at 24 leiligheter skulle tildeles unge under 35 år med minst 2 års botid i kommunen. Den korte fristen og annonseringen peker klart i retning av at TNBBL administrerte tildelingen med tanke på egne medlemmer som allerede fylte kriteriene, mens det av bystyrevedtaket fremgår at man hadde tenkt en fortrinnsrett for alle kommunens unge med oppfylt botid. Under enhver omstendighet skulle lojalitetsplikten i avtaleforhold tilsi at TNBBL av eget tiltak hadde orientert kommunen om at det kunne bli problematisk å oppfylle hele kommunens forutsetning om 24 klausulerte leiligheter. Dette ville gitt kommunen anledning til å overveie hvordan tilbudet kunne gjøres kjent for målgruppen, eller eventuelt overfor andre svakerestilte på boligmarkedet.

Disse medlemmer mener at dersom kommunen hadde frafalt sin interesse i prosjektet, hadde det vært naturlig at tilbudet om å kjøpe de resterende leilighetene hadde gått ut til medlemmene på nytt uten alderskriterier, men etter vanlig ansiennitet. Det er ingen grunn til å oppstille noen begrensning i boligbyggelagets styremedlemmers mulighet til å kjøpe leiligheter, hvis de når opp i prioritet i likestilt konkurranse med alle andre medlemmer av laget. Hvis det er flere leiligheter til salgs enn medlemmene etterspør, er det selvfølgelig først-til-mølla-prinsippet som gjelder. Dette forutsetter selvsagt at det er gjort en ordinær offentlig annonsering slik at de som har nær kontakt med selskapet, ikke får urimelige fordeler.

Det kan tenkes at boligbyggelaget har ment «kommunen» var informert i og med at fremtredende representanter fra kommunen satt i styret. Slik uformell kunnskap vil ikke kunne erstatte behovet for en formell henvendelse til rett instans i kommunen i egenskap av avtalepart.

Disse medlemmer mener saken er en påminnelse om hvor viktig det er å unngå dobbeltrepresentasjon som kan skape uklarhet om roller.

Disse medlemmer viser til at problemet i det foreliggende tilfellet ikke synes å være at styremedlemmene har mottatt fordeler på bekostning av det selskap de leder, men at man i for liten grad har fulgt opp kommunens forutsetninger ved tomtetildelingen.

Disse medlemmer viser for øvrig til de uttalelser som er avgitt av Kommunesektorens Etikikutvalg.

I brev av 10. januar 2011 viser Kommunal- og regionaldepartementet til at det allerede fra 1. januar 2011 har trådt i kraft lovendringer som skal motvirke spekulasjon i kjøp av borettsleiligheter, bl.a. at de før ferdigstillelse bare kan eies av fysiske personer som vil kunne oppfylle kriteriene for å bli borettsshavere, og at det i mellomtiden er kommet strengere habilitetskrav i kommunale selskaper.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet er forundret over at denne saken er fremmet for landets nasjonalforsamling. Disse medlemmer mener her at Stortinget ikke bør gå inn i saksbehandling av enkeltsaker, men bør styre med lovverk og budsjetter. Disse medlemmer antar at det er politisk populisme som er motivene for forslaget og synes derfor det er ekstra spesielt at det er representanter for noen av regjeringspartiene som har tatt initiativ til dette forslaget. Disse medlemmer viser til at KPMG på oppdrag fra kontrollutvalget i Tønsberg bystyre har gjennomgått fakta i den aktuelle saken. På bakgrunn av den informasjon som er fremkommet i løpet av undersøkelsen, kan det på objektivt grunnlag ikke sies at ervervene represen-

terer brudd med fattede vedtak, eller at de omtalte personene har forholdt seg illojalt til vedtak som er truffet, slik forslagsstillerne har lagt til grunn. Disse medlemmer har tillit til rapporten fra KPMG og viser til at tomten som er grunnlaget for prosjektet er solgt til over kostpris, samt at Fremskrittspartiet stemte mot et salg som gikk på utsiden av det ordinære markedet. Det vises videre til at Tønsberg kommune ikke har deltatt i dette prosjektet, noe som betyr at det ikke er gitt økonomisk støtte fra kommunen eller gjennom statlige tilskuddsordninger.

Disse medlemmer viser videre til at de omtalte leilighetene ble kjøpt i det åpne markedet, samt at disse hadde vært gjenstand for omfattende annonsering, noe TBBL bekrefter i underlagsmaterialet til KPMG-rapporten.

Disse medlemmer ser videre grunn til å påpeke at en av de involverte i saken kjøpte leiligheten til sin datter, som tilfredsstilte kravene for målgruppen i prosjektet. Dette i motsetning til representanter fra andre partier som forslagsstillerne representerer.

Disse medlemmer er av den oppfatning at forslagsstillerne har valgt å overse viktige elementer fra KPMG-rapporten, som i realiteten frikjenner de involverte i saken, både juridisk og etisk. Dette underbygger bare det faktum at motivet for å fremme et slikt representantforslag i landets nasjonalforsamling fremstår som merkelig. Spesielt sett i lys av at forslagsstillerne kommer fra partier som utgjør en flertallsregjering, og dermed har mulighet til å endre landets lover, som samtlige innbyggere er forpliktet å forholde seg til.

Disse medlemmer kan ikke se at det er fremmet lovendringsforslag i tråd med det syn som forslagsstillerne åpenbart innehar, noe som muligens skyldes forslagsets svake innholdsmessige karakter.

Disse medlemmer viser til at det er en lang rekke saker der det er reist spørsmål ved enkeltpolitikeres handlinger knyttet til lovlighet.

Disse medlemmer har registrert en rekke enkeltsaker der media har reist kritikk mot politikere som på ulikt vis er beskyldt for å ha satt opp byggverk uten tilstrekkelig godkjenning. Disse medlemmer mener dette representerer et alvorlig tillitsbrudd overfor befolkningen, all den tid det gjøres av personer som selv er tilhengere av en streng bygge- og arealpolitikk. Når fremtredende folkevalgte gjør seg skyldig i slike brudd, kan det reise spørsmål ved

om regelverket er for strengt, og om Stortinget på bakgrunn av disse bør vurdere loven på nytt. Dette er tema som er sentrale for Stortinget.

Disse medlemmer mener slike saker er særlig alvorlige når de involverer ordførere i kommuner som er spesielt berørt av strenge utbyggingsregler.

Disse medlemmer viser blant annet til at SV-ordføreren på Nesodden innrømmet å ha satt opp en carport ulovlig, til tross for at eiendommen i sin helhet lå innenfor 100-meterssonen og grenset direkte til fjorden. Til Akershus Amtstidene 15. september 2009 innrømmet ordføreren på direkte spørsmål at han bevisst hadde omgått lovverket.

«– Betyr dette at du bevisst har omgått lovverket?

– Ja, i praksis så gjør det det.

– Er ikke det veldig alvorlig for en ordfører?

– Ja, det er det.»

(Kilde: http://www.amta.no/lokale_nyheter/article4587306.ece)

Disse medlemmer viser videre til at Arbeiderpartiets nestleder Helga Pedersen til Dagbladet 26. august 2009 innrømmet at det var «pinlig» at ikke alle papirer rundt bruksendringen av boligen hennes var i orden. Saksbehandleren i Tana kommune bekreftet til samme avis at det var «... brudd på loven at det ikke er søkt om ferdigattest ...(..) før boligen ble tatt i bruk.»

Disse medlemmer peker på at de nevnte enkeltsakene viser at det finnes forhold hvor det er grunnlag for å reise spørsmål på bakgrunn av oppslag i media. Det er imidlertid ikke alltid at medienes referat av sakene er fullgode som bevis på at det er grunnlag for å gå videre med saken i Stortinget. Disse medlemmer mener at i dette tilfellet er motivasjonen bak forslaget ene og alene en politisk markering mot en politisk motstander, og ønsket om å spre negative påstander.

Disse medlemmer er glad for at Norge så langt har vært spart for ensidige, negative kampanjer mot enkeltpolitikere, der løsrevne påstander blir brukt i et systematisk angrep på personlig integritet.

Disse medlemmer advarer mot en slik utvikling i det politiske klimaet.

Komiteen slutter seg til Kommunal- og regionaldepartementets vurderinger.

Komiteen foreslår på denne bakgrunn at forslaget vedlegges protokollen.

Komiteens tilråding

Komiteen har for øvrig ingen merknader, viser til representantforslaget og rår Stortinget til å gjøre slikt

v e d t a k :

Dokument 8:45 S (2010–2011) – representantforslag fra stortingsrepresentantene Sonja Mandt, Inga Marte Thorkildsen og Steinar Gullvåg om å vurdere endringer i lov om bustadbyggjelag – vedlegges protokollen.

Oslo, i kommunal- og forvaltningskomiteen, den 24. februar 2011

Heikki Holmås

leder

Michael Tetzschner

ordfører

Vedlegg

Brev fra Kommunal- og regionaldepartementet v/statsråden til kommunal- og forvaltningskomiteen, datert 10. januar 2011

Representantforslag nr. 8:45 (2010-2011) frå representantane Sonja Mandt, Inga Marte Thorkildsen og Steinar Gullvåg om å vurdere endringar i lov om bustadbyggjelag eller i anna lovverk, regelverk eller retningslinjer for å hindre innsidehandel og spekulasjon

Eg viser til brev frå Stortingets Kommunal- og forvaltningskomité dagsett 10. desember 2010 til Kommunal- og regionaldepartementet, der komiteen ber departementet vurdere eit representantforslag frå stortingsrepresentantane Sonja Mandt, Inga Marte Thorkildsen og Steinar Gullvåg (Dokument nr. 8:45 S (2010-2011)). Forslaget, som er dagsett 30. november 2010, lyd slik:

”Stortinget ber regjeringen vurdere om det er behov for endringer i lov om bustadbyggjelag eller i annet lovverk, regelverk eller retningslinjer for å forhindre innsidehandel og spekulasjon, eller at det reises mistanke om slikt.”

1. *Bakgrunnen for framlegget - kort om ”Ungbo-saka” i Tønsberg kommune*

Det har vore mange presseoppslag med fokus på kjøp av bustader i eit byggeprosjekt i Tønsberg. Eg vil nemne nokre av faktaopplysingane om saka. Framstillinga byggjer på opplysingar i nyheitene og ein rapport frå KPMG AS. Rapporten er dagsett 15. april 2010. KPMG AS vart engasjert av kontrollutvalet i Tønsberg kommune for å undersøkje saka.

Tønsberg kommune gjorde i 1999 vedtak om å selje ei tomt til Tønsberg-Nøtterøy boligbyggelag (TNBBL). Vedtaket hadde ulike føringar, mellom anna om at det skulle byggjast 24 rimelege bustader for ungdom under 35 år. Prosjektet fekk ikkje direkte økonomisk støtte for å sikre rimelege bustader.

Bustadene vart organisert i St. Olav burettslag. Burettslagsbustadene vart først tilbydd medlemmer av bustadbyggjelaget (BBL-medlemmer) som oppfylte kriteria. Det viktigaste kriteriet var at kjøparen skulle vere under 35 år. Teikningsfristen var 31. mai 2005. Etter at teikningsfristen var gått ut vart alle bustadene lagt ut på den opne marknaden slik at også personar utanfor den eigentlege målgruppa kunne kjøpe.

Fleire sentrale politikarar samt personar med tilknytning til bustadbyggjelaget sitt styre eller direktør kjøpte bustader i St. Olav burettslag i 2005 etter utløpet av teikningsfristen. Desse personane - med eitt

unntak - selde bustaden nokre år seinare utan å ha budd der sjølv, og med varierende fortjeneste.

Den siste ”ungdomsbustaden” vart selt 9. mai 2006. Det var altså bustader til sals i det same prosjektet nesten eit år etter at politikarane hadde kjøpt bustadene.

Kontrollutvalet i kommunen sette i verk undersøking av gjennomføringa av vedtaket om å selje St. Olav-tomta til Tønsberg-Nøtterøy Boligbyggelag. KPMG AS avla 15. april 2010 rapporten *”Bistand til undersøkelse i forbindelse med etablererleiligheter i St. Olav Borettslag”*.

Ein av konklusjonane i rapporten var:

”På bakgrunn av den informasjonen som er fremkommet kan det på objektivt grunnlag ikke sies at ervervene av boliger ved politikere i Tønsberg representerer brudd på vedtakene. Hvorvidt ervervene eventuelt er med på å undergrave innbyggernes tillit og holdning til kommunen forblir en skjønsmessig vurdering.”

Tønsberg kommune bad på bakgrunn av KPMG-rapporten KS sitt etiske utval om å sjå på Ungbo-saka som ei prinsippsak for kommunesektoren. Eg gjengir følgjande frå utvalet sin uttale:

”Når en tillitsvalgt eller ansatt i en kommune på egne vegne inngår økonomiske avtaler som har nær tilknytning til offentlig virksomhet, må det vises høy grad av lojalitet overfor de kommunale formål. Det er ikke tilstrekkelig at en avtale er juridisk korrekt. De tillitsvalgte må handle slik at egne særinteresser ikke får fortrinn fremfor de kommunale fellesinteressene. Etter utvalgets syn må det stilles særlig høye krav til den øverste lederen, i dette tilfellet ordføreren. Ordføreren hevder at han kjøpte leiligheten med sikte på datterens behov. Det er ikke uvanlig at en far kjøper en leilighet til en datter, selv om hun ikke har et umiddelbart behov for leiligheten. Men en posisjon som tillitsvalgt vil i mange tilfelle innebære bånd på handlefriheten, som for eksempel i dette tilfellet.

Det er utvalgets oppfatning at alle de tre tillitsvalgte politikerne (Per Arne Olsen, Pål Wilhelm Olsen, Rolf Storm-Solberg) burde unnlatt å kjøpe leilighetene, og at de dermed ikke har opptrådt fullt ut etisk forsvarlig. Etter utvalgets mening kan det også hevdes at de ved sine handlinger har vært med på å undergrave innbyggernes tillit og holdning til kommunen, og for så vidt har handlet i strid med punkt 2 i de etiske retningslinjene for Tønsberg kommune.”

Det er ikkje opp til meg å vurdere om enkeltpersonar har handla etisk forsvarleg. Derimot vil eg gje ei oversikt over og ei vurdering av det lovverket vi

har. Eg vil også kort orientere om framlegg til forbe-
tringar som allereie ligg føre.

2. Vurdering av lovverket

Spørsmålet er om det er behov for lovendringar for å hindre innsidehandel og spekulasjon ved kjøp av burettslagsbustader.

I Noreg har vi eit godt utbygd regelverk på området. Det finnes mange lovreglar som set grenser for kven som kan kjøpe burettslagsbustader, også reglar som avgrensar mogelegheitene for spekulasjon med burettslagsbustader. I tillegg har vi habilitetsreglar og etiske reglar for kommunal verksemd. For å styrke regelverket ytterlegare, har regjeringa det siste året teke initiativ til fleire tiltak. Vi har gjort framlegg om fleire regelendringar som kan ha betyding for den kommunale verksemda og mogelegheitene for spekulasjon med burettslagsbustader.

Mi vurdering så langt er difor at det ikkje er behov for ytterlegare regelendringar for å hindre spekulasjon med burettslagsbustader. Nedanfor vil eg gi ei oversikt over ein del reglar som gjeld i slike saker.

2.1 INHABILITETSREGLAR

2.1.1 Generelt om inhabilitetsreglar

Høg etisk standard i kommunal verksemd legg grunnlaget for tillit frå innbyggjarane og eit godt omdømme. Gjennom eit hensiktsmessig regelverk kan staten leggje til rette for etisk forsvarleg praksis i kommunal verksemd. Det viktigaste arbeidet for å skape tillit lokalt må likevel skje i den enkelte kommune.

2.1.2 Dagens inhabilitetsreglar

Forvaltningslova har inhabilitetsreglar. Ein offentlig tenestemann er inhabil til å tilretteleggje grunnlaget for ei avgjerd eller til å treffe avgjerd i ei forvaltningssak når han er medlem av styret for eit selskap som er part i saka og som ikkje heilt ut eigast av stat eller kommune, jf. forvaltningslova § 6 første ledd litra e. "Selskap" vil også omfatte bustadbyggjelag. Denne regelen vil kunne hindre at ein styremedlem i eit bustadbyggjelag stemmer for å selje ei tomt frå kommunen til bustadbyggjelaget samstundes med at vedkommande er styremedlem i det same bustadbyggjelaget.

Til dette kjem den generelle habilitetsregelen i forvaltningslova § 6 fjerde ledd:

"Likeså er han ugild når andre særegne forhold foreligger som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet; blant annet skal legges vekt på om avgjørelsen i saken kan innebære særlig fordel, tap eller ulempe for ham selv eller noen som han har nær personlig tilknytning til. Det skal også legges vekt på om ugildhetsinnsigelse er reist av en part."

2.1.3 SKJERPA HABILITETSREGLAR FOR STYREMEDLEMMER I KOMMUNALE SELSKAP

Det er vedtatt skjerpa habilitetsreglar for styremedlemmer. Stortinget gjorde 10. juni 2009 vedtak om endringar i habilitetsreglane i forvaltningslova § 6. Vedtaket byggjer på regjeringa sitt forslag i Ot.prp. nr. 50 (2008-2009) og vil tre i kraft 1. november 2011, jf. kongelig resolusjon 19. juni 2009.

Lovendringa inneber at folkevalte og tenestemenn ikkje kan handsame ei sak i kommunen som gjeld eit offentlig eid selskap, når dei sjølve har ei leiande stilling eller sit i styret eller bedriftsforsamlinga i selskapet. Etter § 6 første ledd litra e i forvaltningslova er det i dag eit unntak frå inhabilitetsreglane for styremedlemmer i selskap som er *fullt ut offentlig eigd*. Frå 1. november 2011 vil det altså gjelde same habilitetsreglar for engasjement i offentlege selskap som for private selskap.

Lovendringa byggjer på synspunktet om at det bør gjelde same reglar for folkevalte og tenestemenn sitt engasjement i offentlig eigde selskap som i private selskap. Endringa skal gjere rollene innanfor kommunal verksemd tydelegare, noko som er viktig for innbyggjarane sin tillit til kommunesektoren. Om ein folkevalt eller tenestemann har fleire roller i ei sak, kan det stillast spørsmål ved vedkommande sin habilitet og nøytralitet. Lovendringa vil bidra til at det blir klarare kva for interesser vedkommande skal ivareta når saker som gjeld eit aktuelt selskap skal handsamast i kommunen.

2.2 KOMMUNALE ETISKE RETNINGSLINJER

Etiske retningslinjer kan famne tilfelle som ikkje vert ramma av forvaltningslova sine habilitetsreglar. Det er ikkje lovfesta krav om at kommunar skal ha eigne etiske retningslinjer, men mange kommunar har slike. Til dømes har Tønsberg kommune slike retningslinjer.

KS sentralt gir etikk i kommunesektoren stor merksemd i sitt arbeid. I si etikkrettleiing oppmodar KS alle kommunar til å arbeide bevisst med etikk og til å utarbeide sitt eige etiske regelverk. Eg viser til omtala av KS sitt etikkutval sin uttale ovanfor.

2.3 BUSTADBYGGJELAGA SINE RETNINGSLINJER

Bustadbyggjelag kan også ha etiske retningslinjer for si verksemd. Eg er kjend med at nokre bustadbyggjelag har retningslinjer som gjeld for styremedlemmer og tilsette. Til dømes har OBOS reglar som forbyr tilsette å kjøpe bustader i prosjekt den tilsette er med å utvikle. Det aktuelle bustadbyggjelaget i Tønsberg er no fusjonert med OBOS.

2.4 BURETTSLAGSLOVA

2.4.1 Reglane i dag

Burettslagslova har reglar om kjøp av andelar. Utgangspunktet er at berre fysiske personar kan kjøpe bustad i burettslag og at berre fysiske personar kan vere andelseigarar. Andelseigar kan ikkje overlate bruken av bustaden til andre utan å søkje samtykke frå styret. Ein seier difor at det gjeld eit *brukareigeprinsipp* i burettslag. Kjøparen skal bruke bustaden sjølv. Enkelte reglar tillèt likevel at andre disponerer bustaden, mellom anna kan slektningar i rett opp- og nedstigande linje disponere burettslagsbustaden.

2.4.2 Ytterlegare skrankar

Eit lovforslag om å forby såkalla speulasjonsavtaler i burettslag er vedteke av Stortinget. Lovendringa trådde i kraft 1. januar 2011. Med ”speulasjonsavtaler” meiner ein kjøpsavtaler som gir kjøpar rett til å overta ein bustad som er eller skal knytast til andel i burettslag, til tross for at burettslagslova ikkje tillèt denne kjøparen å bli andelseigar, eller ikkje tillèt at kjøpar blir eigar av det talet på andeler som avtalen omfattar. ”Spekulantane” kan til dømes vere ein juridisk person som ikkje har rett til å bli andelseigar i burettslaget, eller ein fysisk person som ikkje

har rett til å eige meir enn ein andel. Eit hovudformål med forslaget er å verne andelseigarar i burettslag. Formålet er også å sikre brukareigeprinsippet. Brot på denne regelen skal etter forslaget føre til at seljar eller kjøpar kan bli erstatningsansvarleg for tap som burettslaget eller dei andre andelseigarane måtte li. Dersom ein av bystyrerepresentantane hadde kjøpt meir enn ein bustad i det prosjekterte burettslaget, ville kjøpet i dag ha vore ramma av dette forbodet. Det same ville gjelde dersom bustadene hadde vore klausulerte for ”ungdom”, og bystyrerepresentanten hørte til eit anna alderssegment.

3. Konklusjon

Min konklusjon blir etter dette at ein neppe gjennom ytterlegare lovregulering utover det regjeringa har fått på plass dei siste åra, kan hindre at enkeltpersonar i kommunesektoren opptre etisk tvilsamt og eventuelt også i strid med bindande lovreglar. Fleire nye lovreglar har sett grenser for mogelegheitene for innsidehandel og spekulasjon med burettslagsbustader. Eg meiner at det alt i alt står fram som lite føremålstenleg å skjerpe eksisterande reglar enda meir eller foreslå nye reglar på dette feltet no, ettersom lovverket har vorte skjerpa dei siste åra.