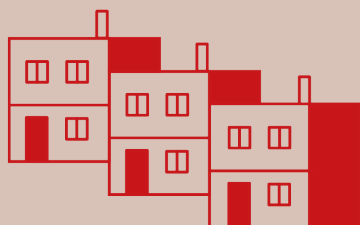


En veileder til



LEIEBOER- SAMVIRKER



Leieboerforeningene

Leieboerforeningen har utarbeidet en ikke-kommersiell leie-modell som vi har kalt leieboersamvirke. I en bolig utviklet og driftet av et leieboersamvirke er leieboerne medlemmer av samvirket og dermed også deltakende i forvaltningen av boligen og samvirket. Leieboermedvirkning er en sentral del av modellen. Modellen har vært utviklet i flere faser, og med økonomisk støtte fra Kommunal- og distriktsdepartementet, og Husbanken.

Gjennom de ulike fasene av arbeidet har vi sett både på den svenske kooperative leiesektoren og den danske allmennboligsektoren ^{Ordliste}. Vi har undersøkt overførbarheten fra Sverige og Danmark til en norsk kontekst, og tatt lærdom av hva som fungerer og hva som fungerer mindre godt.

Vi har også sett på den norske borettslagsmodellen, slik den fungerte før den ble overført til markedet, og tatt høyde for de fallgruvene som prosessen med kommersialisering av borettslagsmodellen ^{Ordliste} synliggjorde.

Resultatet av dette arbeidet er en robust modell for leieboliger som møter det stadig økende behovet for trygge, gode og rimelige utleieboliger for en stor del av befolkningen. Leieboersamvirke er en bolig-modell som vil gagne enkeltmennesker, familier, lokalsamfunn og samfunnet i sin helhet.

Vi har laget en modell der et mangfold av ikke-kommersielle aktører kan spille en rolle i boligutvikling for allmennheten, der formålet er

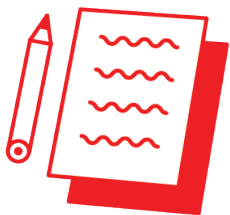
å skape et trygt og rimelig boligtilbud. Norge kjennetegnes av geografisk differensierte boligmarkeder, med skille mellom mer eller mindre tettbygde strøk. I tillegg har vi et liberalt boligmarked, høye boligpriser i sentrale områder, og et sterkt kulturelt og politisk fokus på målsettingen om at alle skal eie egen bolig, den såkalte eierlinja. Det har resultert i en underprioritert leiesektor som påvirkes sterkt av markedssvingninger, og en husleielov som gir leieboere et svakt oppsigelsesvern.

Samvirkeforetak (SA)

Et samvirkeforetak er en sammenslutning med hovedformål å fremme medlemmenes økonomiske interesser. Medlemmene fremmer sin økonomiske interesse ved at de deltar i foretakets virksomhet, enten som forbrukere, leverandører eller på annen lignende måte. Medlemmenes økonomiske gevinst vil i dette tilfelle være en relativt sett rimelig bolig. Avkastningen i et samvirkeforetak blir værende i virksomheten, eller fordelt mellom medlemmene på bakgrunn av deres omsetning med foretaket. Ingen av medlemmene har personlig ansvar for foretakets forpliktelser. I dette tilfelle med leieboersamvirke vil eventuell avkastning forbli i virksomheten.

Kilde: Brønnøysundregistrene

Den kommunale leiesektoren i urbane områder i Norge har i all hovedsak markedsbaserte husleier,



tidsbegrensede leieavtaler, er sterkt behovsprøvd, og økonomiske støttetiltak er selektive rettet mot individet og ikke sektoren¹. Dette bidrar til å holde folk i fattigdom, i frykt for å miste behovsprøvde goder og ikke minst hjemmet sitt.

De høye boligprisene ved salg bidrar til at sosio-økonomiske forskjeller går i arv gjennom boligmarkedet, og det er svært få muligheter for personer uten tilgang på betydelig egenkapital **Ordliste** til å etablere seg i en trygg og langsiktig bolig. Det er på høy tid å begynne arbeidet med å skape gode og rimelige leieboliger der man kan bli boende så lenge man vil, og skape seg et trygt og langsiktig hjem. Leieboersamvirke er et svar på denne utfordringen.

En allmenn boligsektor i Norge?

Vi har i rapporten som har ledet opp til denne veilederen, sett på den danske modellen for allmennboliger, hvor det er flere momenter som fremstår overførbare til leieboersamvirkemodellen, spesielt hva angår beboerdemokratiet. I Danmark bor hver sjettede person i en allmennbolig, hvilket tilsvarer nesten en million beboere². Til sammenligning er antallet beboere i allmennboligsektoren i Danmark så godt som tilsvarende det totale antallet leieboere i Norge³.

Den danske allmennboligmodellen innebærer i de fleste tilfeller at beboerne i et boligprosjekt danner et eget valgt styre blant beboerne, som blant annet har i oppgave å utarbeide budsjettforslag for boligprosjektet for årsmøtet. Budsjettforslagene skal så igjen godkjennes av organisasjonsbestyrelsen, som er valgt av boligselskapets generalforsamling. Det er organisasjonsbestyrelsen som har det overordnede økonomiske og juridiske ansvaret for hele det allmene boligselskapet⁴.

I den danske modellen er det boligorganisasjonen som bygger boligene, og som har det formelle økonomiske og juridiske ansvaret. Skjøte på eien-

dommen ligger i hver avdeling, men hver avdelings budsjetter må godkjennes av boligorganisasjonen, og det er boligorganisasjonen som gjør avtaler med entreprenører angående vedlikehold etc. Avdelingsstyret har ikke myndighet til å inngå avtaler med eksterne, men kommer med forslag til nødvendig vedlikehold og budsjett for dette på bakgrunn i førstehåndskunnskap med bygningsmassen. I tillegg finnes en teknisk avdeling som både utfører daglig vedlikehold, og som bistår avdelingsstyret med å utarbeide en plan for vedlikehold og budsjettering for dette.

Vi anser dette som en trygg og bærekraftig ansvarsfordeling, som både tar hensyn til beboerdemokratiet og for trygg økonomisk styring av boligmassen.

Modellen leieboersamvirke

Boligmodellen organiseres som et samvirkeforetak (SA). **Faktaboks** Modellen utformes i et juridisk handlingsrom mellom obligasjonsleilighet **Ordliste** (som ikke lengre er lov) og borettslagsmodellen (som ikke lengre er ikke-kommersiell). Vi forstår modellen med leieboersamvirke som en form for «housing commons», heretter allmennboliger på norsk. Ved å benytte begrepet «commons» impliserer vi blant annet en kollektiv forvaltning av eiendommene, hvor kollektivet er en definert gruppe mennesker⁵. Som idealtipe er kollektiv eiendomsforvaltning (common property regime) når en ressurs forvaltes av et definert fellesskap som er gjensidig avhengige



1. Sørvoll, J., Osnes, S. M., Brattbakk, I. 2024. Needs-Tested and Market-Based Social Rented Housing: The Extreme Case of Norway? Tidsskrift for boligforskning. 7, 1., s. 84-104.

2. Se tall fra Danmarks Almene Boliger: [Analyser og tal | BL - Danmarks Almene Boliger](#) [Lest: 22.10.24]

3. Se tall fra Statistisk sentralbyrå: [Boforhold, registerbasert - SSB](#) [Lest: 22.10.24]

4. Se informasjon fra Københavns almene boliger: [Kompetence og ansvarsfordeling i beboerdemokratiet](#) (kab-bolig.dk) [Lest: 22.10.24]

5. Ostrom, E. 1990. Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action. Cambridge University Press, UK.

av hverandre, som ekskluderer utenforstående og regulerer bruken av ressursen internt mellom fellesskapets medlemmer⁶.

Vi skiller mellom frittstående leieboersamvirker og kjedede leieboersamvirker.

Faktaboks Frittstående leieboersamvirker står fritt til å definere sine egne tildelingskriterier **Ordliste**, mens leieboersamvirker med flere boligprosjekter skal administrere ventelister etter ansiennitet eller andre gjennomsiktede og vedtektsfestede prinsipper. Frittstående leieboersamvirker bør for øvrig også ha vedtektsfestede prinsipper for tildeling av leieavtaler, selv om disse kan defineres spesifikt for det enkelte frittstående leieboersamvirke.

I frittstående leieboersamvirker hvor det enten er styret eller beboerne i fellesskap som tildeler leieavtaler, vil tilknytning til eksisterende beboere og bofellesskapets verdigrunnlag **Ordliste** antagelig være en del av tildelingskriteriene. Når tildelingskriteriene er vedtektsfestet, vil det imidlertid være klart hvilke kriterier som er gjeldende og det vil være mulig å forutberegne sine muligheter som søker. Både frittstående og kjedede leieboersamvirker må tilslutte seg vedtekter utformet for å opprettholde ikke-kommersialitet over tid. I alle fall dersom leieboersamvirkene skal få tilgang på gunstig finansiering, eller direkte eller indirekte subsidier tilpasset ikke-kommersielle leieboliger.

Vi anbefaler en ansvarsfordeling som bygger på den danske allmenneboligmodellen, slik at det er primærsamvirket (eksempelvis plassert i en medlemsorganisasjon) som forvalter det juridiske og overordnede økonomiske ansvaret, men med systematisert beboermedvirkning på de forhold som angår avdelingen/boligprosjektet direkte. Forvaltning av

Frittstående leieboersamvirker

Leieboersamvirker som ikke er tilknyttet andre leieboersamvirker.

Kjedede leieboersamvirker

Leieboersamvirker som er tilknyttet andre leieboersamvirker gjennom et primærsamvirke, og ett eller flere sekundærsamvirker.

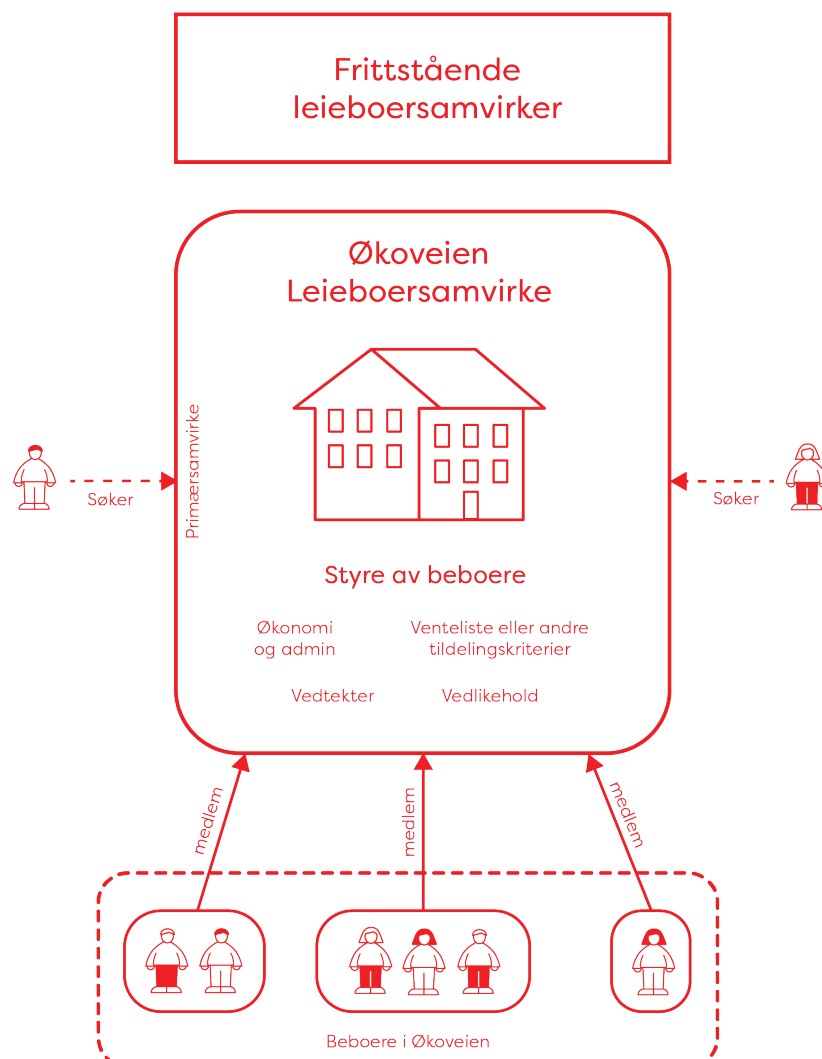
ventelister og utdeling av leieavtaler bør også ligge hos primærsamvirket, og ikke i hver avdeling, for å unngå nepotisme **Ordliste** og «penger under bordet».

Ordliste

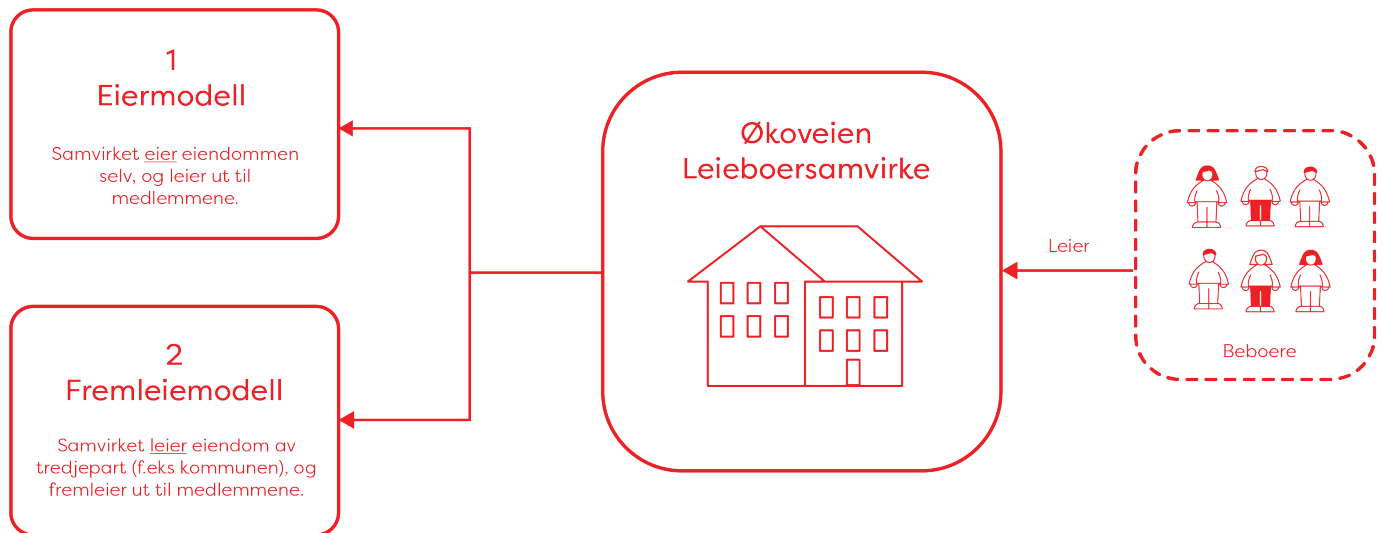
Ved frittstående leieboersamvirker vil imidlertid alle disse oppgavene tilfalle styret i det aktuelle frittstående leieboersamvirket.

Det er mulig å utvikle leieboersamvirker både som eiermodell og som en fremleiemodell **Illustrasjon**. Eiermodellen innebærer at leieboersamvirke eier eiendommene de leier ut til sine medlemmer. Fremleiemodellen innebærer at leieboersamvirke leier hele eiendommen av en tredjepart, og fremleier boenhetene til sine medlemmer.

Vi anbefaler i hovedsak eiermodellen, da vi anser at denne formen vil gi best mulighet til å tilby langsiktige og trygge boforhold for medlemmene. Der tredjeparten er en kommune med boligreserver som



6. Blomley, N. 2008. Enclosure, Common Right and the Property of the Poor. *Social & Legal Studies*. 17, 3., s. 311-331



kan leies ut, kan fremleiemodellen allikevel være et godt utgangspunkt for samarbeid med leieboersamvirker, da særlig i form av festeavtaler [Ordliste](#).

På grunn av juridiske begrensninger i muligheten for beboere til å betale inn innskudd for opprettelse av leieboersamvirke, vil det for frittstående leieboersamvirker kunne bli vanskelig å skaffe egenkapital til å kjøpe eller bygge samvirkeboligene. Dermed kan en fremleiemodell være mest aktuell for frittstående leieboersamvirker, med mindre det blir tilgang på fullfinansiering av ikke-kommersielle leieboliger. I så fall må de frittstående leieboersamvirkene oppfylle kravene til ikke-kommersialitet over tid, for å kunne motta gunstig finansiering for ikke-kommersielle leieboliger.

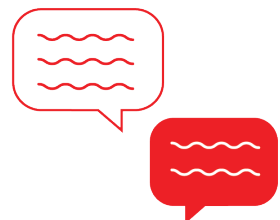
Hvilke utfordringer og problemer skal modellen løse?

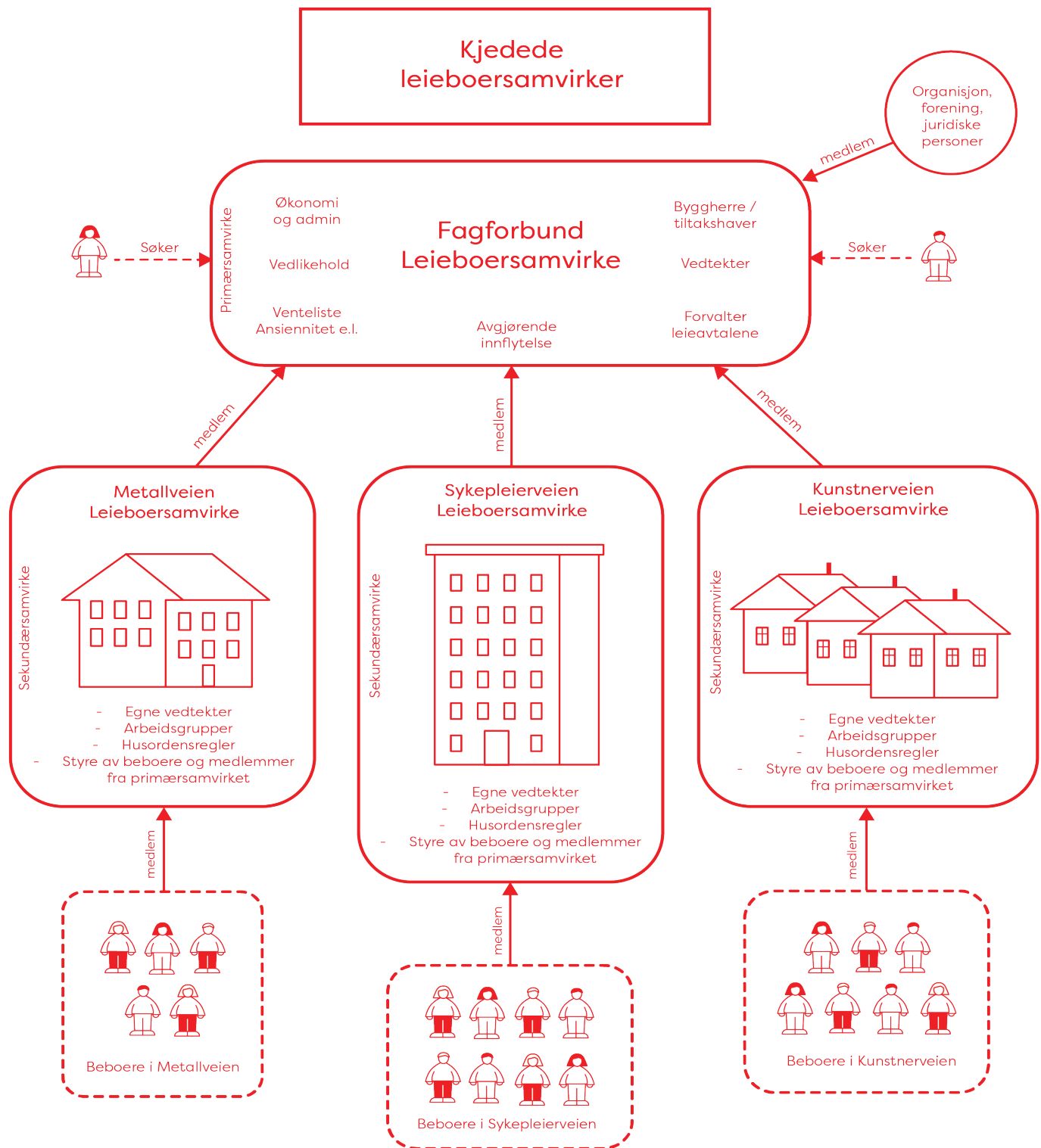
Modellen med leieboersamvirke representerer et alternativ innenfor en tredje boligsektor [Ordliste](#) eller allmenn boligsektor, alt etter hva man ønsker å kalle en ikke-kommersiell leiesektor i Norge. Dersom vi skal klare å bygge opp en robust ikke-kommersiell leiesektor i betydelig skala, trenger vi et mangfold av modeller som svarer ut ulike behov. Både med tanke på boligbehov for ulike grupper, geografiske

områder, og styringsbehov.

Leieboersamvirket skal tilby en modell der ideelle/ ikke-kommersielle boligaktører; medlemsorganisasjoner, beboergrupper, ideelle velferdsaktører etc., samlet kan bidra til en boligforsyning av rimelige, trygge og gode leieboliger, der beboerne kan skape seg livslange hjem. I et profittdrevet boligmarked vil det i perioder der lønnsomheten går ned, logisk sett også føre til at byggetakten [Ordliste](#) går ned. En ikke-kommersiell boligsektor bestående av ideelle boligaktører vil ikke ha den samme utfordringen, og vil dermed med sannsynlighet bidra til økt boligforsyning også i nedgangstider.

Et sterkt beboerdemokrati er innebygget i modellen leieboersamvirke, samtidig som muligheten for å spekulere i (eller forvente) realiserbar boligprisvekst er fjernet. Vi mener at dette logisk sett vil gi medlemmene av leieboersamvirke gode muligheter til å bygge opp en sektor hvor rimelige, langsiktige, trygge og gode boliger er målbærende elementer. Vi har tatt lærdom av pro-





sessene rundt da borettslagsmodellen ble overført til markedet, og lagt inn sterk beskyttelse av det ikke-kommersielle vilkåret i vårt forslag til vedtekter. Det ville være dårlig ressursbruk å igjen legge inn betydelige subsidier inn i en boligsektor hvor subsidiene i fremtiden vil kunne realiseres privat ved salg, slik som ble gjort med borettslagsmodellen da den ble overført til markedet. Borettslagsmodellen ble bygget opp for felles verdier mens realiseringen av verdiene ble tatt ut privat, og samtidig ble stigen inn til en trygg og rimelig bolig trukket opp sammen med den private realiseringen av boligprisveksten.

For alle modeller som skal motta eventuell subsidiering, direkte eller indirekte, av oppbygning av en ikke-kommersiell leiesektor, er det dermed viktig å sikre at eventuelle subsidier låses til bygningsmassen og ikke kan tas ut av sektoren.

Leieboersamvirket innebærer en kollektiv forvaltning **Rapport** av eiendommene, hvor det juridiske eierskapet ligger i samvirket selv, og forvaltes av medlemmer og vedtekter. I de store byene i verden preges bolig- og næringseiendom av finansialisering ⁷, og også i Oslo er det påvist risiko for at fast eiendom benyttes til hvitvasking og korrupsjon. En modell med bred demokratisk forvaltning av eiendommene som også er ikke-kommersiell, slik som i leieboersamvirket, kan dermed bidra til å motvirke hvitvasking og korrupsjon i eiendomsbransjen ⁸. Modellen for leieboersamvirket har først og fremst som formål å skaffe til veie rimelige, langsiktige og gode boliger for sine medlemmer. Sekundært bør modellen også gi noe tilbake til nabolaget og lokalmiljøet der boligene bygges eller på annen måte etableres, det kan være i form av å benytte lokal arbeidskraft eller lærin-

ger, lokale materialer eller andre tjenester, fasader eller lokaler i førsteetasjer som gir noe tilbake til nabolaget, utearealer som er delvis offentlige, etc. Dette i tillegg til å ha både ambisiøse og gjennomførbare klima- og miljøløsninger for bygningsmassen og videre drift.



Organisatorisk oppbygning av kjedede leieboersamvirker innenfor samvirkeloven

Ifølge samvirkeloven må et samvirkeforetak stiftes av minst to personer og alltid ha minst to medlemmer, og både juridiske personer **Ordliste** og fysiske personer kan være medlem.

Dersom en medlemsorganisasjon, ideell boligaktør e.l. skal utvikle leieboersamvirker for sine medlemmer eller målgrupper, anser vi det som hensiktsmessig at det stiftes et *primærsamvirke* **faktaboks** som er byggherre/tiltakshaver. Primærsamvirket kan bestå av juridiske og/eller fysiske personer, og det kan gjerne være to eller flere foreninger (juridiske personer) som er stiftere.

Med mindre det legges opp til offentlige tilskudd som dekker inn nødvendig egenkapital, vil foreningene måtte legge inn egne midler i primærsamvirket for å ha tilfredsstillende egenkapital for å bygge det første boligprosjektet/sekundærsamvirket.

På sikt vil leieboersamvirket gå i pluss, og midlene vil dermed kunne benyttes til å bygge flere sekundærsamvirker.

Primærsamvirke

I dette tilfelle et overbyggende samvirke som er tiltakshaver/byggherre, som har avgjørende innflytelse over sekundærsamvirkene, men som ikke i seg selv er et boligprosjekt. Det vil ikke være mulig å få leieavtale i primærsamvirke, men primærsamvirkene tildeler leieavtaler etter vedtektsfestede kriterier for de tilknyttede sekundærsamvirkene.

Sekundærsamvirke

I dette tilfelle er sekundærsamvirkene der boligprosjektene organiseres. Hvert boligprosjekt i kjedede leieboersamvirker er organisert som et sekundærsamvirke, og når primærsamvirkene tildeler en leieavtale, så er det i et tilknyttet sekundærsamvirke. Sekundærsamvirkene har vedtekter som gir det tilknyttede primærsamvirket avgjørende innflytelse over sekundærsamvirket.

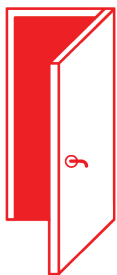
⁷. Se artikkel av Saskia Sassen i The Guardian: [Who owns our cities – and why this urban takeover should concern us all](#) | Saskia Sassen | The Guardian [Lest: 22.10.24]

⁸. Se rapport fra Transparency International Norge: [Hvem-ei-er-Oslo-1.pdf](#) (squarespace.com) [Lest: 22.10.24]

Primærsamvirket skal ha oversikt over ventelister og ansiennitet ^{Ordliste}, og/eller eventuelle andre vedtektsfestede kriterier for tildeling av leieavtaler. Det kan være en definert ventelisteavgift, som ikke bør være veldig høy, eksempelvis et par hundre kroner årlig.

Primærsamvirke bygger for eksempel ut Metallveien leieboersamvirke som et sekundærsamvirke ^{faktaboks}, og medlemmer/målgruppen med venteliste plass prioriteres etter vedtektsfestede kriterier. Primærsamvirket kan med fordel kun ha forbund/organisasjoner som medlemmer, mens sekundærsamvirkene skal kun ha fysiske personer som medlemmer fordi vi forutsetter at kun personer med boligbehov skal være medlemmer av sekundærsamvirket. Medlemskap i sekundærsamvirkene er betinget av at man er tildelt leieavtale i sekundærsamvirket.

Sekundærsamvirkene ^{faktaboks} har vedtekter som gjør at primærsamvirket har avgjørende innflytelse ^{Ordliste} over sekundærsamvirkene. Vi anser dette som nødvendig for å sannsynliggjøre at medlemsorganisasjonene skal være villige til å legge inn egne midler i oppstarten/bygging, og for at de skal anse det som formålstjenlig å investere i drift av boligene med sin arbeidskraft.



Vi anser primærsamvirkenes avgjørende innflytelse over sekundærsamvirkene som ønskelig for å ha en kontrollfunksjon med tanke på gjennom-siktige og reglemen-

terte avtaler med eksterne tilbydere av varer og tjenester, slik at sekundærsamvirkenes budsjetter og økonomi sikres.

I de tilfellene der sekundærsamvirkenes styrer har nødvendig kompetanse og fungerer etter hensikten, vil primærsamvirkets avgjørende innflytelse kun være en formalitet. I de tilfellene der sekundærsamvirkene mangler nødvendig kunnskap, vil primærsamvirkets avgjørende innflytelse både kunne ha en kontrollfunksjon, samt for opplæring og overføring av kunnskap.



De av organisasjonens medlemmer som har fått tildelt leieavtale i Metallveien leieboersamvirke, blir med det medlemmer av Metallveien leieboersamvirke med de rettigheter og plikter det medfører. Det velges medlemmer til styret i Metallveien leieboersamvirke blant beboerne, mens primærsamvirket har flertall i styret for å sikre avgjørende innflytelse. Når et medlem flytter ut, tildeles en ny leieavtale til neste på ventelisten over boligsøkere. Vi mener det er viktig at det er primærsamvirket som forvalter leieavtalene til sekundærsamvirkene, for å unngå nepotisme og «penger under bordet». Ut over styret, og blant medlemmer i styret fra beboerne, bør det dannes arbeidsgrupper tilpasset bygningsmassen og beboermassen for å utføre den daglige praktiske organiseringen av sekundærsamvirket.

Vi har laget en trinnvis oversikt over noen av stegene man må igjennom når man skal starte opp en pilot for et leieboersamvirke. Det er viktig å huske på at innenfor alle disse stegene er det egne utfordringer og nyanser, men oversikten er egnet til å gi et inntrykk av fremgangsmåten og kompleksiteten, og sier også noe om når det er naturlig å søke bistand fra rådgivere.

→ Byggherre

Tiltakshaver er byggherre. Tiltakshaver kan være en beboergruppe, et byggefelleskap ^{Ordliste}, en ikke-kommersiell boligaktør som eksempelvis et fagforbund eller andre medlemsorganisasjoner, ideelle velferdsaktører, ikke-kommersielle boligbyggelag, en kommune, eller andre. Tiltakshaver bør ha med seg en jurist på laget for å hjelpe til med å lage avtaler og avklare ansvarsforhold tidlig i prosessen.

→ Prosjektlos

Tiltakshaver kan deretter ta kontakt med en prosjektlos ^{Ordliste} eller en prosjektutvikler som i samarbeid finner en tomt og før kjøp undersøker mulighetene på tomten, gjerne også i samarbeid med en arkitekt. En prosjektlos skal bistå oppdragsgiver i hele prosjektperioden, også i idéfasen, og kan både foreslå byggrådgivere ^{Ordliste} og bistå i valg av entreprenør.

→ Arkitekt og rådgivere

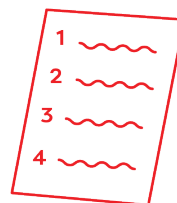
Deretter er det klart for å ta kontakt med et arkitektkontor som sammen med tiltakshaver og en eventuell beboergruppe kan lage et skisseprosjekt. Hvis reguleringsplanen ^{Ordliste} for tomten tillater bolig kan skisseprosjektet i neste fase videreutvikles til en rammesøknad. Hvis tomten må reguleres er det en egen prosess som arkitekt

kan bistå med. Det tar vanligvis noen år. Arkitektkontoret er ansvarlig søker i en rammesøknad ^{Ordliste}. Utover rådgivere som brannkonsulent og bygningsingeniør er det klokt å avvente å få flere rådgivere med i tidlig fase. Om prosjektet ønsker en samspillsfase ^{Ordliste} for å kna prosjektet til en målpris (som stemmer med samvirket sitt budsjett) kan entreprenør ^{Ordliste} kontaktes allerede i denne fasen for å gi innspill til kalkyle og prisjusteringer.



→ Anbudsdokumenter

Arbeidet med å samordne ulike rådgivere trenger ofte en prosjekteringsgruppeleder (PGL). Det kan være et eget firma eller arkitekt. En prosjekteringsgruppeleder representerer byggherre, har kontrakt med byggherren og skal ikke ha kontraktsmessig tilknytning til andre rådgivere i prosjektet. PGL sørger for at byggherren har innsyn og medvirkningsmulighet i hele planleggings- og prosjekteringsprosessen. Prosjekteringsgruppeleder henter inn nødvendig ekspertkunnskap.





→ Anbud

Når prosjektet er beskrevet i tekst, enten en funksjonsbeskrivelse

Ordliste eller en

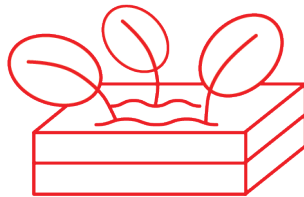
NS3420 beskrivelse **Ordliste** er det klart til å sendes ut på anbud. I anbudet til entreprenør, som vil være utførende part (UTF), stiller oppdragsgiver i tillegg ulike krav til gjennomføringen av prosjektet. I anbudet legges det inn føringer for byggeprosessen, som arbeidsvilkår, materialvalg, fremdrift etc. I anbudet kan man også stille andre føringer for prosjektet, som grad av ombruk av materialer, krav om å benytte lokale læringer, eventuelle andre vilkår som vil styrke lokalmiljøet og medvirkningen i prosjektet, samt andre krav til underleverandører.

Det vil også være viktig å ha gode kontrakter med entreprenør, som sikrer framdrift og som gir mulighet for oppdragsgiver for å gi dagbøter dersom framdriften ikke opprettholdes etter avtalen.

→ Økonomi

Men alt dette har økonomiske kostnader, og ofte er det manglende mulighet til å stille sikkerhet for å ta opp byggelån som stopper den videre prosessen. Selv om man skulle få innvilget lån fra for eksempel Husbanken for boligprosjektet, får man ikke utbetalt det lånet før prosjektet er ferdigstilt og godkjent. Et byggelån for å få gjennomført selve byggeprosessen og betale entreprenør, må tas opp privat, og er en form for mellomfinansiering.

Men allerede før byggelån er det reelle utgifter for byggherre/oppdragsgiver, ved eventuell prosjektlos



og utvikling av skisseprosjekt til rammesøknad sammen med rådgivere. I tillegg må det avklares hvordan overtakelse av tomten skal finansieres og gjennomføres. Dersom det lages en festeavtale, er det en årlig festeavgift som vil bli utgiften. Skal tomten derimot kjøpes, må det enten tas opp lån til å kjøpe ut tomten før bygging, da kan det stilles sikkerhet i selve tomten, om långiver godtar det. Eventuelt kan man få en opsjonsavtale **Ordliste** på tomten med tomteeier, slik at tomten kan betales ut etter at byggeprosjektet er ferdigstilt.

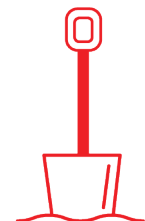
→ Husbanken

I rapporten som leder opp til denne veilederen har vi blant annet undersøkt hvilke økonomiske virkemidler som kan tilrettelegge for utvikling av en ikke-kommersiell leiesektor, og laget et forslag til ny låneramme fra Husbanken. Dersom disse virkemidlene blir en realitet, vil det bidra til å forbedre de finansielle rammene for opprettelse av nye leieboersamvirker og andre ikke-kommersielle leieboliger.

Sjekkliste for juridisk organisering

For å ha en grundig forberedelse av samvirkeforetakets aktivitet må det utarbeides en forretningsplan som grunnlag for denne aktiviteten. Forretningsplanen skal beskrive mål og virkemidler for å sette virksomheten i gang og å drive virksomheten etter opprettelsen.

Forretningsplanen er ikke et juridisk dokument i den forstand at det gir rettigheter og/eller forpliktelser til de som utarbeider den. Forretningsplanen bør imidlertid fastsette hvilke juridiske dokumenter som blir nødvendige eller



hensiktsmessige og fordeling av rettigheter og/eller forpliktelser som skjer ved de juridiske dokumentene. Forretningsplanen vil også fungere som en beskrivelse overfor andre som skal delta i aktiviteten enten det er som deltakere eller medlemmer i

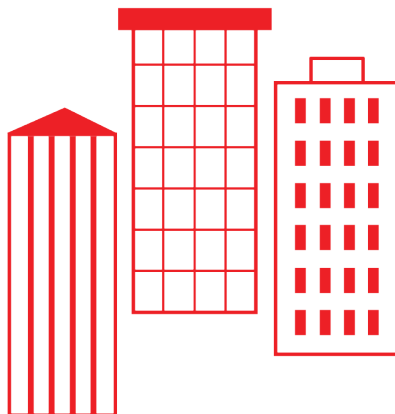
samvirkeforetaket, långivere, kontraktsparter eller andre som skal fatte avgjørelser med virkning for samvirkeforetakets aktivitet. Dette gjør at vi har inkludert forretningsplanen i sjekklisten for juridisk organisering av samvirkeforetaket under ↓

Dokumentets art / innhold / rolle	Ansvarlig for dokumentutarbeidelse	Tidspunkt	Pliktig
Forretningsplan	Stiftere av samvirkeforetaket	Før opprettelsesdato	Nei
Stiftelsesdokument	Stiftere av samvirkeforetaket	Opprettelsesdato	Ja
Vedtekter	Stiftere av samvirkeforetaket	Opprettelsesdato og senere årsmøte	Ja
Styresammensetning	Stiftere av samvirkeforetaket	Opprettelsesdato og senere årsmøte	Ja
Daglig leder	Stiftere av samvirkeforetaket eller styret	Opprettelsesdato og senere årsmøte / styremøte	Nei
Forretningsfører	Stiftere av samvirkeforetaket	Opprettelsesdato og senere styremøte	Nei
Signatur	Stiftere av samvirkeforetak / styre	Opprettelsesdato og senere årsmøte / styremøte	Nei
Prokura	Stiftere av samvirkeforetak	Opprettelsesdato og senere årsmøte / styremøte	Nei
Revisor	Stiftere av samvirkeforetak	Opprettelsesdato og senere årsmøte	Nei / ja
Regnskapsfører	Stiftere av samvirkeforetak / styre	Opprettelsesdato og senere årsmøte / styremøte	Nei / Ja
Registrering	Styret	Senest 3 mnd etter opprettelse	Ja
Medlemsregister	Styret	Snarest	Ja
Styreinstruks	Styret	Selvvalgt	Nei / Ja
Representantskap	Stiftere av samvirkeforetak	Opprettelsesdato og senere årsmøte	Nei / Ja
Kontrollkomité	Stiftere av samvirkeforetak	Opprettelsesdato og senere årsmøte	Nei / Ja
Styreprotokoller	Styret	I tråd med styreinstruks	Ja
Tertialrapport	Daglig leder	Hver 4. mnd	Nei / Ja

De sentrale juridiske dokumentene i forbindelse med opprettelsen og den etterfølgende driften av et samvirkeforetak som beskrevet, vil i all hovedsak være temmelig likt med tilsvarende dokumenter ved enhver oppstart av økonomisk aktivitet. Dette omfatter alt fra stiftelsesdokumentet med tilhørende dokumenter til avtaler og bekreftelser av forskjellig art som kan være enten pliktige eller valgfrie avhengig av vedtektenes innhold.

I tillegg har samvirke-loven enkelte bestemmelser om nødvendige eller valgfrie organer/roller, og andre særlover som regnskapsloven eller revisorloven tilsvarende. I tabellen for sjekklister for juridiske dokumenter, er det for enkelte av dokumentene/rollene angitt at de både er/ikke er pliktige

og valgfrie. I slike tilfeller er den eventuelle plikten tilknyttet til tilleggsvilkår som omsetning, antall ansatte eller inntekt. Der hvor det er opp til vedtektenes å bestemme om det er pliktig eller kan unnlates så har vi ansett rollen/organet/dokumentet for å være valgfritt.



Utover de fastsatte dokumenter, vil det også følge av samvirke-loven og annen lovgivning at den løpende aktiviteten av samvirkeforetaket påfører flere plikter. Dette omfatter alt fra rapportering til offentlige myndigheter til protokollering av samvirkeforetaket «indre liv», men disse er i liten grad inkludert i tabellen på forrige side.

Veilederen er skrevet av Leieboerforeningen ved samfunnsgeograf Mari Løken. Juridisk sjekklister er utarbeidet av ansvarlig advokat i Leieboerforeningen Tom. O. Risa. Trinnsvis oversikt for oppstart av pilot er utarbeidet og skrevet med rådgivning fra arkitektkontoret Fragment. Formgivning og illustrasjoner er laget av Fragment.

Veilederen er finansiert av Husbanken.

Takk til Husbanken for muligheten til å utvikle et så morsomt og fremtidsrettet prosjekt, og takk til Fragment for gode diskusjoner underveis i prosessen.

Allmennboligmodellen → de danske allmennboligene er ikke behovsprøvet for spesielle grupper, men er tilgjengelige for alle. Allmennboligene er ikke-kommersielle hvor ingen tar ut profitte på utleien, og husleien er utelukkende satt så den dekker drift og vedlikehold (kostnadsbasert leie). Samtidig har beboerne i allmennboliger medbestemmelse gjennom beboerdemokratiet, og langsiktige og trygge boforhold. *Kilde: [Hvad er en almen bolig?](#) / BL - Danmarks Almene Boliger*

Ansiennitet → er et arbeidsrettslig uttrykk for hvor lang tid en arbeidstaker har vært ansatt hos en arbeidsgiver. I dette tilfellet betyr det hvor lenge et medlem i et primærsamvirke har stått på venteliste for å få leie bolig.

Borettslagsmodellen → et borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett (boret) til egen bolig i lagets eiendom. Borettslaget er én type boligselskap, og denne selskapsformen er definert og regulert i borettslagslova. I dag selges andeler i borettslag til markedspris i et åpent marked, selv om det noen ganger er forkjøpsrett for medlemmer av et boligbyggelag eller borettslag. *Kilde: [Store norske leksikon](#)*

Byggetakt → hvor mange boliger som oppføres innen et gitt tidsrom.

Byggfellesskap → et byggfellesskap er en betegnelse på et formalisert samarbeid mellom privatpersoner om planlegging og oppføring av bygg, som de samme aktørene senere tar i bruk. Byggfellesskapet blir da tiltakshaver. *Kilde: [Wikipedia](#)*

Byggrådgivere → byggrådgivere kan eksempelvis være brannkonsulent, bygningsfysiker, geotekniker, akustiker, bygningsingeniør, energirådgiver, rådgivende ingeniør elektro (RIE) og rådgivende ingeniør VVS (RIV).

Egenkapital → som en hovedregel skal bankene ikke låne ut mer enn 85 % av kjøpesummen. Det betyr at du må ha 15 % egenkapital når du skal kjøpe bolig. I tillegg må du dekke omkostningene ved kjøpet. Hvor mye du må betale i omkostninger, avhenger av hvilken type bolig du kjøper (informasjonen gjelder 2024).

Entreprenør → det firmaet som oppfører en bygning eller bygninger. Entreprenører vil ofte også ha underentreprenører som utfører ulike spesifikke oppgaver, som grunnarbeider, vinduer, innredning, og landskap.

Festeavtale → er en juridisk avtale mellom to parter som innebærer at noen andre enn grunneieren får rett til å benytte grunneierens eiendom til ett eller flere formål. Det normale er at det betales en årlig leie for en slik avtale. Hvis eiendommen som festes vekk er bebyggd, må det sammen med festekontrakten også sendes inn et skjøte hvor bebyggelsen overføres fra grunneier til fester. *Kilde: [Store norske leksikon](#)*. En utfordring er imidlertid at feste av tomt for oppføring av bolig innebærer at fester har rett til å kjøpe tomta etter et gitt antall år, noe som gjør at mange kommune- og bystyrer vil være skeptisk til å feste bort verdifulle tomter til en utbygger.

Funksjonsbeskrivelse → er en forenklet beskrivelse av en bygning hvor det defineres hvilke kvaliteter og bruksområder (funksjon) et bygg skal ha. En entreprenør gir en fastpris på bygget i henhold til funksjonsbeskrivelsen og innhenter selv de rådgivere de måtte ønske. Det er likevel mulig for en tiltakshaver å bruke sine foretrukne rådgivere ved å kreve at entreprenør bruker visse rådgivere (tiltransporterer). Flere entrepriseformer gjennomgås på nettsidene til [Direktoratet for byggekvalitet](#).

Juridisk person → er et rettssubjekt som ikke er en fysisk person, men en stat, kommune, fylkeskommune, selskap, institusjon, stiftelse, forening eller lignende. *Kilde: [Store norske leksikon](#)*

Nepotisme → er det å gi slektninger urettmessige fordeler, for eksempel ved tildeling av embeter og andre stillinger. En slik praksis kan i grove tilfeller betegnes som en form for diskriminering eller korrupsjon og vil i slike tilfeller være lovstridig eller straffbart. Nepotisme blir også brukt i en utvidet forstand om situasjoner der den som blir begunstiget, ikke er en nær slektning, men for eksempel en venn eller bekjent av den som tildeler noen andre en fordel. I en slik utvidet forstand kan nepotisme brukes som et synonym for kameraderi eller nettverkskorrupsjon (på engelsk cronyism). *Kilde: [Store norske leksikon](#)*

Obligasjonsleilighet → er en form for leiebolig hvor leietageren har ytt utleieren et lån for å få leie leiligheten. Som sikkerhet for lånet får leietageren en pantobligasjon i eiendommen på lånebeløpet (derav obligasjonsleilighet). Det følger av husleieloven § 3-7 at det i dag ikke lenger er lov å etablere obligasjonsleiligheter. *Kilde: [Store norske leksikon](#)*

Opsjonsavtale → vil si at en tiltakshaver avtaler med en tomteeier fortrinnsrett på kjøp av tomta innen for eksempel 2 år. Da blir det mulig å gjennomføre prosjektering og søknadsarbeidet før tomta kjøpes, og en del av kostnadene til lån reduseres.

Penger under bordet → sikter til skjult betaling for å overta en rettighet. I dette eksempelet, en leieavtale.

Prosjektlos → en prosjektlos er en uavhengig prosjektleder som leder en tiltakshaver, ofte et byggfellesskap, fra idéfase til innflytningsklart bygg. En prosjektlos håndterer gruppedynamikk, kontrakter, anbefaler egnet arkitekt og entreprenør, og er tiltakshavers ombudsmann i hele fasen.

Rammesøknad → er en søknad om å få lov til å oppføre en bygning eller andre tiltak. Man søker om tiltakets ytre rammer, og kommunen kan stille krav til hva rammesøknaden skal inneholde. Vanligvis inneholder en rammesøknad situasjonsplan, plantegninger, snitt, illustrasjon og selve søknaden med redegjørelse og eventuelle dispensasjoner.

Reguleringsplan → reguleringsplan er en plan som er bindende for fremtidig arealbruk og bebyggelse innenfor et nærmere avgrenset område. Reguleringsplaner brukes i kommunal planlegging. *Kilde: [Store norske leksikon](#)*

Samspillsfase → kjennetegnes ved at tiltakshaver og entreprenør finner en målpris for et bygg og entreprenør blir invitert med i tidlig fase hvor de gir innspill til innsparinger og justeringer for å oppnå omforent målpris. Denne modellen kan være særlig godt egnet når tiltakshaver har stram økonomi, men ønsker å prioritere kvaliteter og funksjoner i tidlig fase og før bygningen rammesøkes.

Tildelingskriterier → definerer hvem som skal prioriteres ved tildeling av bolig i et leieboersamvirke. Det kan knyttes opp mot verdigrunnlaget eller ansiennitet, eller andre forhold som leieboersamvirket beslutter.

Tredje boligsektor → omfatter frivillige organisasjoner og andre private virksomheter, som ikke drives for fortjeneste. En tredje boligsektor er derfor ikke-kommersielle boligaktører, som leier ut boliger med tidsubestemte kontrakter og kostnadsbasert leie. *Kilde: [Wikipedia](#)*

Verdigrunnlag → er noe som fortrinnsvis avtales medlemmene imellom, men kan også være forankret forut for initiativet til å starte et leieboersamvirke. Det kan også eksempelvis være ønsket om å bo miljøvennlig, inkludere vanskeligstilte, eller bo med større grad av deling. Verdigrunnlag kan derimot ikke være knyttet til: religion, kjønn, språkkunnskaper, fravær av funksjonshemming, nasjonalt eller etnisk opphav, eller seksuell legning, seksuell leveform eller seksuell orientering (diskriminering).

Leieboerforeningen har utarbeidet en ikke-kommersiell leiemodell som vi har kalt leieboersamvirke. I en bolig utviklet og driftet av et leieboersamvirke er leieboerne medlemmer av samvirket og dermed også deltakende i forvaltningen av boligen og samvirket. Leieboermedvirkning er en sentral del av modellen. Modellen har vært utviklet i flere faser, og med økonomisk støtte fra Kommunal- og distriktsdepartementet, og Husbanken.