

Nye burettslover

Føredrag på generalforsamlinga i Stor-Bergen Boligbyggelag 28. april 2004.

Emnet eg har fått oppgjeve for dette føredraget, er forma som to spørsmål: ”Hvorfor fikk vi en ny lov, og er den nye loven bedre for Stor-Bergen og dets medlemmer?”. Det første spørsmålet er det ikkje så vanskeleg å svara på – det andre, om den nye lovgjevinga er betre for Stor-Bergen og medlemmene, kan det sikkert vera fleire meiningar om. Ein som har vore med på lovarbeidet, vil rimeleg nok håpe at svaret er ja.

Før vi ser nærare på bakgrunnen for dei nye burettslovene, kan det vera greitt å minne om kva vi skal med lover på eit område som dette. Lovene set rammer for kva vi kan gjera, lovene byr på løysingar der det kjem opp interessekonfliktar som vi ikkje har tenkt på eller iallfall ikkje laga avtalar for på førehand, og lovene kan leggje til rette for aktivitetar og verksemd.

Både dei gamle og dei nye burettslovene gjev døme på alle desse tre funksjonane. Lovene set rammer for kva fleirtalet kan tvinge mindretalet med på, og for kva bustadbyggjelaget som profesjonell part kan avtala med andelseigarane som forbrukarar. Lovene stiller opp løysingar der anna ikkje er avtala eller vedtektsfesta, til dømes om kven som skal halde bustader og fellesareal ved like. Eit døme på tilrettelegging kan vera dei nye reglane om burettsregister, som sikrar rettane for ein kjøpar eller ein panthavar, og som dermed kan redusere risikopremien ved eit låneoptak.

Ei omfattande lovreform som dette tek tid. Regjeringa oppnemnde eit lovutval sommaren 1997. I utvalet var det folk med bakgrunn frå Norske Boligbyggelags Landsforbund, store bustadbyggjelag, tilknytte burettslag og frittstående burettslag, kommunal bustadforvaltning, statleg bustadadministrasjon, forbrukarråd og dessutan ”nøytrale” juristar. Lovutvalet gjennomførte eit par store høyringsmøte med representantar både frå bustadsamvirket og andre, og utvalet fekk nokre innspel elles også. Utvalet la fram ei tilråding etter tre år. Den tilrådinga vart sendt ut på formell høyring, og mange uttala seg. Deretter kunne departementet ta fatt på sitt lovutkast, odelstingsproposisjonen. Den var ferdig ved juletider 2002. Dei nye lovene om bustadbyggjelag og burettslag vart vedtekne i Stortinget våren etter, men særleg fordi det må lagast forskrifter om dei nye burettsregistra, kan iverksetjing først skje 1. januar 2005 – slik det ser ut no. Da er det altså gått seks og eit halvt år sia arbeidet med nye lover tok til. Ikkje noko imponerande tempo, vil sikkert mange meine, men tidsbruken er ikkje unormal for så store lovarbeid.

Spør vi om bakgrunnen for lovreforma, bør vi først sjå på mandatet for lovutvalet. Dei spørsmåla utvalet vart bede om å greie ut, var i hovudsak desse:

Sjølvkostprinsippet. Det vart vist til at sjølvkostprinsippet ved nybygging hadde vore diskutert, og lovutvalet vart bede om å klargjera prinsippa for prisfastsetjing.

Plan- og byggjeprosessen. Utvalet vart bede om å vurdere endringar i måten planlegging og bygging av nye bustader vart gjennomført på.

Krav om tryggleik. Det vart vist til dei store tapa i bustadkooperasjonen rundt 1990, og utvalet vart bede om å vurdere om lovgjevinga kunne bidra til ei meir rasjonell risiko- og tapsfordeling i slike situasjonar.

Forvaltning av midlar. Utvalet skulle vurdere rammeverket for korleis bustadsamvirket skal forvalte midlar for medlemmene.

Uoppseielege forretningsførarkontraktar. Dette spørsmålet har vore omstridt heilt frå den første lovgjevinga om burettslovene, og utvalet vart bede om å vurdere behovet for ordninga.

Disposisjonsrett over burettslagsbustader. Utvalet vart bede om å sjå på reglane om kven som kan eige andelar i burettslag, rett til framleige, prisfastsetjing og føresegner om forkjøpsrett.

Bumiljøtiltak. Utvalet skulle vurdere om lovreglane kan leggje betre til rette for bumiljøtiltak, medrekna slikt som oppdeling av store burettslag og samanslåing av bustader.

Rettsregister for burettslagsandelar. Utvalet skulle vurdere reglar om rettsregister etter mønster av reglane for fast eigedom.

Friviljug oppløysing av burettslag. Oppløysing av burettslag har også vore eit omstridd spørsmål gjennom mange år, og utvalet skulle sjå på reglane om dette.

Utvalet tok opp alle desse spørsmåla og fleire til. Vi skal koma tilbake til nokre av dei.

Vi bør merke oss at lovrevisjonen ikkje hadde bakgrunn i misnøye med bustadsamvirket. Tvert om vart det framheva i mandatet at eit nytt lovverk skulle leggje til rette for at ”bustadbyggjelag og burettslag kan drive verksemda si på ein måte som tar vare på føremålet med laga, sikrar interessene til partane og dessutan kan gje ei rasjonell planlegging og drift”. Det vart også peikt på at bustadbyggjelaga har fordelar som medlemsorganisasjonar, og at bustadsamvirket kan fremje sosial bustadbygging.

Skal vi forstå kvifor det likevel var behov for ei gjennomgripande lovreform, bør vi – som lovutvalet også gjorde – sjå litt på korleis situasjonen har endra seg for bustadsamvirket i dei vel førti åra som er gått sia dei første og enno gjeldande burettslovene vart gjevne i 1960.

Bustadsamvirket som vi kjenner det i dag, voks fram i mellomkrigstida, mest etter ein svensk modell. I bustadreisninga etter andre verdskrigen vart bustadbyggjelag viktige verkemiddel, saman med husbanken og ein aktiv tomtepolitikk. Før 1960 hadde ein ikkje eiga lovgjeving for bustadbyggjelag og burettslag, men vedtektspraksis og kontraktsmodellar var etter kvart nokså standardiserte, og lovene frå 1960 var i mangt ei vidareføring av den praksisen.

Dei største endringane i rammevilkår og særleg i oppfatninga av burettslaget som bustadform, knyter seg – direkte og indirekte – til prisreguleringa. I store delar av landet, og mest i dei områda der bustadsamvirket var viktigast, var det ei relativt streng maksimalprisregulering på burettslagsbustader heilt fram til tidleg 1980-tal, da avviklinga tok til. Prisreguleringa hadde sjølvstendig samanheng med den bustadmangelen ein hadde i denne perioden. Nye bustader, til ein pris som gjerne var påverka av subsidiert tomt og subsidiert finansiering, vart fordelte etter ventelister, dels lister i bustadbyggjelaga, dels også ventelister i kommunen, som ofte hadde ein kvote til fordeling. Når den ”heldige” mottakaren seinare skulle flytte frå bustaden, var det – omtrentleg sagt – ikkje lov å ta høgare pris for bustaden enn ein sjølv hadde gjeve, justert for inflasjon, påkostingar og nedbetaling av fellesgjeld. Den prisen låg normalt godt under prisen for andre bustader, og når det i tillegg var dårleg bustaddekning, kunne ein alltid rekne med at nokon ville bruke den forkjøpsretten som andre andelseigarar i burettslag og bustadbyggjelag hadde. Det vanlege var da også at andelseigaren ”sa opp” når han skulle flytte – han leverte så å seie bustaden tilbake til bustadbyggjelaget, som så fordelte bustaden på ny til den som hadde best ansiennitet. Prisen var oftast ikkje noko diskusjonstema; det var maksimalprisen.

I denne situasjonen var det nok ikkje berre det at bruksretten til bustaden var ein leigerett, som gjorde at mange kjende det slik at burettslagsbustader var noko ein hadde meir til låns enn til eige. Det var mange som rett og slett trudde at bustadene tilhørte bustadbyggjelaget, og at andelseigarane berre var leigarar.

Etter kvart vart eigarseksjonane vanlege, og folk såg at både eigarseksjonar og einebustader var gode investeringar som ein kunne selje til fri pris og med høg fortjeneste, og det galdt enda om dei ofte var subsidierte like mykje som burettslagsbustadene. Burettslagsbustadene vart ei prisregulert øy i ein marknad som vart meir og meir fri, og der bustaden etter kvart vart viktig som investeringsobjekt, ikkje berre som tak over hovudet. Det vart eit sterkt press mot prisreguleringa med pengar under bordet og mange krumspring for å koma utanom forkjøpsrett og prisregulering. Unntaket for bustadbyte førte til svært så fantasifulle overdragingar i mange tilfelle; det var visst berre fantasien som sette grenser. Buretthavarar såg at det var hundretusenvis av kroner – etter pengeverdien den gongen – å vinne ved å løyse opp burettslaget og seksjonere bustadene, men det fekk dei i utgangspunktet ikkje lov til. Eitt av dei meir barokke innslaga var ein eigedomsmeklar som drog land og strand rundt med ei oppskrift på korleis ein skulle koma rundt oppløysingsforbodet. Så lenge det varte, førte det til bitre interne stridar i mange burettslag.

Det kunne ikkje vare. Avviklinga av prisreguleringa var omdiskutert, men i ettertid kan vi nok seie at det ville ha vore uråd i lengda å halde oppe ei prisregulering berre for den eine bustadforma.

Etter nokre fredelege år på 1980-talet var bustadkooperasjonen på nytt ute i hardt vêr rundt 1990. Vi fekk ein kombinasjon av internasjonal nedgangskonjunktur, arbeidsløyse, tilstramming av skattepolitikken og eit fall i bustadprisane som visst ingen kunne hugse maken til. Bustadbyggjelaga vart sitjande med nye bustader som det var vanskeleg å selje, og med prosjekt som det var lagt ned millionar i, men som no ikkje kunne realiserast. Eitt bustadbyggjelag gjekk konkurs, eit anna var gjennom ein tvangsakkord. I det sistnemnde laget var det burettslag og dermed andelseigarar som tapte pengar fordi bustadbyggjelaget hadde sete med burettslagsmidlar i usikra mellomrekning. Vidare var det burettslag som tapte pengar på husleigerestansar som ikkje kunne dekkjast. Eit par burettslag som var resultat av byfornyninga i Oslo, gjekk konkurs. Det var visst første gongen burettslag gjekk konkurs her i landet, men det fenomenet var alt velkjend i Sverige. Staten gjekk inn med 125 millionar kroner til støtte- og omstillingstiltak i bustadkooperasjonen og hindra kanskje på den måten at tapa vart enda større.

Denne utviklinga, både når det galdt burettslagsbustadene og det økonomiske uføret bustadbyggjelaga hadde vore gjennom, var noko av bakgrunnen for at ein ville gå grundig gjennom burettsløvene. Ein annan del av bakgrunnen var dei omfattande endringane ein etter kvart hadde fått i anna lovgjeving om bustader. Eigarseksjonsforma vart regulert først i ei lov frå 1983, deretter ei ny frå 1997. Husleigelova frå 1939 vart avløyst av ei ny lov frå 1999. Avhendingslova frå 1992 regulerer forholdet mellom kjøpar og seljar av fast eigedom, medrekna eigarseksjonar og einebustader, men lova gjeld ikkje for burettslagsbustader. Bustadoppføringslova frå 1997 innførte eit detaljert forbrukarvern for den som får bygd bustad eller kjøper ny bustad med grunn, men den lova gjeld heller ikkje for burettslagsbustader. Reglane i burettsløvene frå 1960 om rettsforholdet mellom andelseigar, bustadbyggjelag, burettslag og entreprenør er svært så kompliserte – dei er vanskelege å forstå for juristar og er sikkert ikkje enklare for skikkelege folk. Det vart etter kvart eit paradoks for både bustadsamvirket og andre at forbrukarvernet er dårlegare for den som gjer avtale om ny burettslagsbustad, enn for den som skaffar seg ein annan bustad.

Kva kom så ut av lovarbeidet? Formelt er det to heilt nye lover om bustadbyggjelag og om burettslag, men nokon revolusjon er det ikkje. I hovudsak kan verksemda i bustadsamvirket først vidare etter same liner som før. Men justeringar er det rimeleg nok, og vi kan først ta fram nokre av dei som gjeld burettslag, før vi ser på endringar for bustadbyggjelag.

Med tanke på reglane om burettslag, var det eitt spørsmål ein måtte ta standpunkt til før noko anna: Har vi bruk for både eigarseksjonsforma og burettslagsforma, eller kan vi nøye oss med eigarseksjonane, eventuelt med nokre justeringar? Lovutvalet og departementet peikte på tre punkt der burettslagsforma skil seg frå seksjonane, nemleg brukareigeprinsippet, ansvarsavgrensinga og felles finansiering. Brukareigeprinsippet inneber at det er bebuarane som skal eige bustadene; i seksjonssameiger kan ein godt ha reine utleigebustader, medan hovudregelen i burettslag er at andelseigaren skal bu i bustaden sjølv. Ansvarsavgrensinga inneber at andelseigarane ikkje svarar for den gjelda laget har; i verste fall kan andelseigaren seie opp og forlata både burettslagsbustaden og ansvaret for felleskostnadene. Felles finansiering er mogleg ved at burettslaget tek opp lån, gjerne mot pant i eigdommen, medan iallfall felles pantsetjing er praktisk sett umogleg i seksjonssameiger.

Konklusjonen vart at det var behov for ei buform med desse særdraga, og burettslagsforma vart vidareført.

Reglane om burettslag vart likevel samordna med reglane om seksjonssameiger. Klårast kjem det kanskje fram ved at andelseigarens rett til bustaden ikkje lenger skal reknast som ein leigerett, men som ein bruksrett av eige slag, ein burett. Dei praktiske konsekvensane ser ein mest i mishaldstilfelle. Burettslaget kan ikkje lenger bruke reglane i husleigelova om oppseiing eller reglane om utkastning etter leigepåkrav. Ein må gå vegen om pålegg om sal, på same måte som for eigarseksjonar, og har andelseigaren innvendingar som ikkje er klårt grunnlause, må spørsmålet avgjerast av retten før andelseigaren mistar retten til bustaden.

Endringa fører til ei styrking av andelseigarens stilling, mest prosessuelt, men også materielt i nokon grad når det gjeld betalingsmishald. Dagens reglar, som inneber at andelseigaren kan miste retten til bustaden etter nokså barske reglar som er laga for inndrivning av husleige, kan ikkje godt sameinast med ei oppfatning av burettslagsbustaden som ein eigarbustad.

I andre samanhengar er overgangen frå leigerett til burett ikkje så mykje ei reell endring, men meir ei påminning om at andelseigaren er eigar på line med andre bustadeigarar. Vi har vore inne på at oppfatninga av burettslagsbustader alt har endra seg mykje også utan lovendringar. No har vi ikkje lenger grunn til å meine at råderetten over ein burettslagsbustad er annleis enn råderetten over ein eigarseksjon, med eit visst atterhald for brukareigeprinsippet, som vi skal sjå. Det er nok alt slutt på den tida da du søkte styret om å få lov til å pusse opp badet – og kanskje måtte skrive under på at du ville setje badet tilbake i opphavleg stand når du skulle flytte. Men framleis heng noko av det gamle att og medverkar til at burettslagsbustadene ikkje blir oppfatta som fullt så fornemme som eigarseksjonar og einbustader. Uskikken med universalnøklar er kanskje det beste dømet. Det er ikkje sikkert at alle burettslagsstyre veit at det er ulovleg – og straffbart – å låse seg inn i andres bustad utan samtykke, og det er heller ikkje sikkert at forretningsførarane har vore flinke til å opplyse burettslagsstyra om det. Du ser deg gjerne litt mistenksomt rundt når du kjem heim til ein bustad der du veit at ikkje berre du sjølv, men også vilt framande menneske går rundt med nøkkel. Kanskje kan det vera Stor-Bergens bidrag til styrking av renommeeet for burettslagsforma: Ut med systemlåsane!

Verre er det å finne balansen mellom eigarrett og brukareigeprinsipp. Også etter dei nye lovene er hovudregelen at andelseigaren skal bu i bustaden sjølv. Burettslaget er ei

samanslutning av bebuarar, ikkje ei samanslutning av utleigarar. På den andre sida blir det opplagt for strengt om andelseigaren skal ha valet mellom å selje og å lata bustaden stå tom om han sjølv ikkje kan bu der ein periode. Etter no gjeldande lov kan ikkje laget nekte andelseigaren å overlata bruken til andre dersom nektinga er usakleg eller verkar urimeleg. Det er ein nokså uklår regel; dei fleste burettslag har nok godteke framleige for eit par år, men praksis har variert. Etter den nye burettslagslova kan andelseigaren overlata bruken til andre for opp til tre år om gongen dersom han sjølv eller nærstående har brukt bustaden i minst eitt år. I nærare bestemte tilfelle kan andelseigaren overlata bruken til andre utan slike avgrensingar i tid; særleg viktig er det nok at foreldre heretter kan kjøpe burettslagsbustader og leige bort til borna, og tilsvarande at vaksne born kan eige bustader som gamle foreldre skal bruke.

På andre område kjem burettslagsbustadene til å likne meir på andre eigarbustader. Vi har alt vore inne på at dei nye reglane om rettsregistrering vil gjera omsetninga sikrere. Rettar i burettslagsandelar skal no registrerast omtrent som rettsstiftingar i fast eigedom blir registrerte i grunnboka. Avhendingslova blir gjort gjeldande for burettslagsbustader og regulerer avtalen mellom kjøpar og seljar. Bustadoppføringslova skal òg gjelde for burettslagsbustader, og bustadbyggjelaget får same ansvar overfor forbrukaren som andre utbyggjarar har.

I den nye lovgjevinga er det lagt betre til rette for at også andre enn bustadbyggjelag kan bruke burettslagsforma ved utbygging. Vi har lenge sett at det har vore interesse for dette, men etter gjeldande burettslagslov er det mesta uråd å få det til. I praksis har ein vriar som ligg på eller over grensa for det lovlege; reelt sett er ikkje det så skadeleg i dette tilfellet, men kjem det opp tvistar, blir løysingane fort usikre når ein har valt modellar som strengt teke ikkje er tillatne. Vi skal ikkje sjå bort frå at burettslagsforma kjem til å bli meir utbreidd i dei komande åra.

Bustadbyggjelaget skal også førast vidare stort sett etter same liner som før. Av formelle endringar kan vi nemne at representantskapet ikkje lenger er obligatorisk. Den viktigaste rolla for representantskapet har vore tilsyn og kontroll med verksemda i laget. I tillegg har mange bustadbyggjelag overlata til representantskapet å velje fleirtalet i styret. Ein kan nok også seie at representantskapet kan brukast til å trekkje fleire personar aktivt inn i arbeidet i laget. Tilsyn og kontroll med styret er det i første rekkje revisor som skal stå for; dessutan kan andelseigarane på nærare vilkår setje i verk gransking av verksemda i laget. Å leggje styrevalet til representantskapet kan nok skapa stabilitet i laget, men på den andre sida kan ein seie at det blir lang veg mellom andelseigarane og leiinga dersom ein har både delegertordning, som dei fleste større lag har, og i tillegg eit representantskap. Etter den nye lova kan laget vedtektsfeste at det skal ha representantskap, og i tilfelle kan også val av styremedlemmer leggast dit.

Ser vi nærare på andre endringar som gjeld bustadbyggjelaget, er det rimeleg først å nemne spørsmålet om uoppseieleg forretningsførsel. Det var vanleg også før lovene frå 1960 at bustadbyggjelaget sikra seg uoppseieleg forretningsføraravtale på eit tidspunkt da bustadbyggjelaget var einaste eigar i burettslaget. Lovene frå 1960 opna for at denne praksisen kunne gjennomførast, men det var det mest omstridde spørsmålet da lovene vart vedtekne. Gjennom åra har det vore fleire framlegg om å forby uoppseieleg forretningsførsel, og for Burettslovutvalet var dette rimeleg nok eitt av dei viktigaste spørsmåla. Utvalet samla seg om ei løysing som inneber at bustadbyggjelaget kan sikre seg forretningsførsel for opp til ti år frå stiftinga av burettslaget, og at oppseiing eventuelt skal skje etter prosedyrar som sikrar god oppslutning i burettslaget. Eksisterande forretningsføraravtalar blir oppseielege etter ein overgangsperiode. Denne løysinga vart generelt godt motteke og vart lagd til grunn også av departement og Storting.

Den uoppseielege forretningsførselen er berre eitt av fleire element i eit meir samansett tilknytingsforhold mellom bustadbyggjelaget og dei burettslaga det har stifta. Kanskje det viktigaste elementet er forkjøpsretten; bustadbyggjelaget plar ta inn ein klausul i vedtektene i burettslaget om at andelseigarar i bustadbyggjelaget har forkjøpsrett ved overføring av andelar i burettslaget. Denne forkjøpsretten har vist seg å vera attraktiv også etter at prisreguleringa vart avvikla. Etter den nye burettslagslova kan ordninga med slik forkjøpsrett først vidare, og forkjøpsretten kan ikkje takast bort utan at bustadbyggjelaget godtek det. Heller ikkje ved eventuell oppløysing av burettslaget fell forkjøpsretten bort; bustadbyggjelaget kan krevje at tilsvarande forkjøpsrett blir hefta på eigarseksjonar eller einebustader som blir resultatet av oppløysinga av burettslaget.

Eit anna element i tilknytingsforholdet er kravet om dobbeltmedlemskap. Etter dei nye lovene er dette sjølv kjennemerket på eit tilknytt burettslag: Andelseigaren i burettslaget må også vera andelseigar i bustadbyggjelaget. Det er denne tilknytninga som gjer at mange av dei som sit her i generalforsamlinga i eit bustadbyggjelag, nettopp er utsendingar frå burettslag.

Vi ser at det framleis er eit innslag av "tvang" i tilknytingsforholdet. Burettslaga kan ikkje einsidig kvitte seg med forkjøpsretten. Det er ein rett til fordel for dei andre andelseigarane i bustadbyggjelaget, og det er vanleg i andre samanhengar òg at det må avtale til for å ta bort ein slik rett.

Det er nok viktigare at forretningsførselen blir oppseieleg. Om det blir mange oppseiingar, står att å sjå; sjølv trur eg ikkje det. Men forretningsførselen er noko burettslaga, og dermed andelseigarane, betaler for, og da bør det vera slik at partane kan gå kvar til sitt om dei ikkje blir samde om pris og andre vilkår. Bustadbyggjelaga må no tilby tenester som i kvalitet og pris kan konkurrere med tenestene frå andre.

Det fører oss over til spørsmålet om kva oppgåver bustadbyggjelaga skal ha i åra framover. Etter den nye lova skal det å skaffe andelseigarane bustader framleis vera eit hovudføremål. I tillegg blir forvaltning av bustader framheva som det andre hovudføremålet. I dag er forvaltningsoppgåva viktigare for dei fleste bustadbyggjelag enn bygging av nye bustader.

Å drive med bygging og forvaltning skal altså vera hovudføremålet for bustadbyggjelag. Men i tillegg kan laget drive med anna verksemd til beste for andelseigarane. Laga står nokså fritt til å drive med det andelseigarane vil, så lenge hovudføremålet ikkje blir endra, og så lenge ein passar på at vedtektene opnar for verksemda.

Bustadbyggjelaga driv med så mangt alt i dag. Ikkje minst Stor-Bergen er eit godt døme på det, med Vestkanten, Vannkanten, Brann Stadion og meir til. Det er ikkje noko i den nye lovgjevinga som hindrar Stor-Bergen i å halde fram slik; tvert om kan ein nok seie at den nye lova gjer det enda klårare at laget kan drive med meir enn bygging og forvaltning.

Og her kan vi sjå litt ut over dei nye lovene og jussen: Kva bør bustadbyggjelaga drive med? Kva er det bustadbyggjelag kan betre enn andre?

Det er framleis viktig at bustadbyggjelaga er profesjonelle bustadbyggjarar. Dei har dyktige folk og har magasinert mykje røynsle både tidlegare byggjeprojekt. Kunnskapar frå forvaltningsverksemda er også verdifulle i bygginga. Men vi må nok gå med på det i dag er mange andre dyktige aktørar som byggjer bustader. Konkurransen er hard, og krava til effektivitet er strenge. Vi kan ikkje vera sikre på at bustadbyggjelaga greier å byggje betre og billegare bustader enn andre. Bustadbyggjelaga kan lytte til medlemmene, det er så, men også andre utbyggjarar veit å undersøkje kva kundane ønskjer. I tillegg kjem at nybygging er

risikofylt verksemd, og for bustadbyggjelaga er det ikkje enkelt å hente inn kapital. Forsikringsordningar og andre fellestilltak i bustadsamvirket hjelper eit stykke på veg, men løyser ikkje alle problem.

Bustadbyggjelaga er også profesjonelle bustadforvaltarar. Her er det neppe mange andre som kan tilby dei same tenestene fullt ut, men det kan bli konkurranse for delar av verksemda. Den reine forretningsførselen, med innkrevjing av tilskot til felleskostnader, betaling av utgifter, føring av rekneskap osv., er det også andre enn bustadbyggjelag som kan ta seg av. Rådgjeving om vedlikehald, rehabilitering m.m. kan mange tilby. Når det gjeld bustadomsetninga, har konkurransen frå eigedomsmeklarane vist seg å vera hard i fleire år.

Det er når ein kjem til bustadforvaltning i vidare tyding, at bustadbyggjelaga har ein heilt eineståande kompetanse. Ikkje minst har Stor-Bergen vist det. Der andre forvaltarar kan ta seg av eitt og eitt burettslag eller einskilde seksjonssameiger, kan bustadbyggjelaget sjå større område i samanheng. Dei fleste her kjenner utviklinga i Loddefjord-området og har sett korleis målmedviten innsats har gjeve ei imponerende standardheving av det fysiske miljøet og ny optimisme og framgang i det sosiale miljøet. Det gjeld burettslaga, men det gjeld også utviklinga av Vestkanten og no sist av Vannkanten og den komande Iskanten. Stor-Bergen har ikkje vore åleine om dette, men det er vanskeleg å tenkje seg nokon annan organisasjon som kunne ha samordna innsatsen for eit område på ein tilsvarande måte. Nærast ligg det å tenkje på det offentlege, men vi veit at det er trøgt om plassen på kommunale budsjett, og at det kan vera vanskeleg for kommunale organ åleine å gå inn på den måten det er gjort her.

No skal vi ikkje tru at alle bustadbyggjelag kan snu opp ned på ein bydel. Satsinga i Loddefjord-området må ha kravt ein profesjonell organisasjon og ein solid økonomi. Ikkje alle bustadbyggjelag har samla så mange av sine tilknytte bustader på eit avgrensa område som Stor-Bergen har hatt her. Og ikkje minst kan vi sjå bort frå at alle bustadbyggjelag kan få kvar sitt forretningssenter med eige badeland og det heile. Vi må tru at dette har kravt dristig leiarskap, mykje pågangsmot – og sikkert også at ein iallfall ikkje har hatt direkte uflaks.

Likevel, sjølv om dette er eit nokså spesielt eksempel, illustrerer det den styrken bustadbyggjelaga har som interesseorganisasjonar for medlemmene. Det er ikkje andre organisasjonar som på same måten har som hovudoppgåve å ivareta bustadinteressene for medlemmene. Vi veit at organisasjonar spelar ei viktig rolle. Bak moteord som ”NGO” og ”sivilsamfunnet” finn vi harde realitetar: Den som vil ha innverknad, kan ikkje nøye seg med det formelle politiske systemet. Vi kan like dette eller ikkje, men slik situasjonen er i dag, er bustadsamvirket ein viktig kanal for praktisk bustadpolitikk. Samtidig er det slik at bustadbyggjelag og andre samvirkeføretak ikkje er kva som helst foreining eller klubb. Samhandelen med medlemmene er ei økonomisk verksemd som gjev plattform og økonomiske ressursar for interesserepresentasjonen. Kombinasjonen av økonomisk verksemd og interesseorganisasjon er særmerkt for samvirkeføretaka.

Vi kan også minne om at samvirkeføretaka som økonomiske aktørar har ein stabilitet og ei varig lokal tilknytning som kan vera vanskeleg å få til i andre samanhengar. Den førre direktøren i NBBL, Per Eggum Mauseth, brukte å framheve at ingen kan kjøpe opp eit bustadbyggjelag.

Framtida for bustadsamvirket ligg neppe i at ein kan byggje og forvalte bustader billegare enn andre. Bygging og forvaltning er hovudføremålet, og desse aktivitetane må drivast profesjonelt og effektivt, men det er heile tida tale om bygging og forvaltning *for medlemmene*, og der ligg det særigne for bustadbyggjelaga.

Vi kan tillitsfullt ønske Stor-Bergen lykke til med denne generalforsamlinga og mange komande generalforsamlingar.