

OSLO BYRÅD

Protokoll fra byråd

Torsdag 19.10.2023

Del II

Saker endelig avgjort av byrådet

Til stede fra byrådet:

Raymond Johansen (- sak 1102/23)
Rina Mariann Hansen
Omar Samy Gamal
Sirin Hellvin Stav
Sunniva Holmås Eidsvoll
Arild Hermstad
Marthe Scharning Lund
Usman Ahmad Mushtaq

Fraværende:

Einar Wilhelmsen

Fra administrasjonen:

Tale Teisberg
Hans Petter Friestad Gravdahl
Kristin Ryan
Ann Ida Østensen

Sakslister til møter i folkevalgte organer skal, under henvisning til kommuneloven § 11-3 tredje ledd, på forhånd være gjort kjent for allmennheten. Når det gjelder sak 1102/23, har saksliste der saken fremgår, ikke vært utlagt til offentlig ettersyn i forkant av byråd. Grunnen til at saken likevel behandles i dagens byråd er av hensyn til sakens videre fremdrift.

Raymond Johansen fratradte i behandlingen av saken, fordi han er part og derfor inhabil, jf. forvaltningsloven § 6 første ledd bokstav a) jf. § 8.

Sak

1097/23 Handlingsplan for å styrke rekruttering av ledere, ansatte og styremedlemmer med minoritetsbakgrunn 2023-2027

- 1098/23 Delegering av fullmakt - forkjøp av Louises gate 24 A og B, gnr./bnr. 217/249
- 1099/23 Oslo kommunes høringsuttalelse til høring om åpenhetsloven, pakkereiseloven og forskrift om utmåling av tvangsmulkt og overtredelsesgebyr
- 1100/23 Høringsuttalelse til forslag om endringer i borettslagsloven og eierseksjonsloven for å legge bedre til rette for nye boligkjøpsmodeller
- 1101/23 Ansettelse av direktør i Kulturetaten
- 1102/23 Ettergodtgjøring for byrådsleder

1097/23: Handlingsplan for å styrke rekruttering av ledere, ansatte og styremedlemmer med minoritetsbakgrunn 2023-2027 -

Byrådet fattet slikt vedtak:

Handlingsplan for å styrke rekrutteringen av ledere, ansatte og styremedlemmer med minoritetsbakgrunn vedtas slik den fremgår av vedlegg 1 til denne saken.

1098/23: Delegering av fullmakt - forkjøp av Louises gate 24 A og B, gnr./bnr. 217/249 -

Byrådet fattet slikt vedtak:

Byrådet delegerer til byråden for næring og eierskap å forhandle og inngå avtale om kjøp av Louises gate 24 A og B, gnr./bnr. 217/249, samt eventuelt kjøp av aksjene i rettssubjektet som eier eiendommen. Ved et eventuelt kjøp av rettssubjektet delegeres til byråden for næring og eierskap å representere kommunen i selskapets generalforsamling, herunder å vedta avvikling av selskapet og utdele eiendommen til Oslo kommune.

1099/23: Oslo kommunes høringsuttalelse til høring om åpenhetsloven, pakkereiseloven og forskrift om utmåling av tvangsmulkt og overtredelsesgebyr -

Byrådet fattet slikt vedtak:

Byrådet avgir etter delegert myndighet følgende høringsuttalelse til Barne- og familiedepartementets forslag av 5. juli 2023 om åpenhetsloven, pakkereiseloven og forskrift om utmåling av tvangsmulkt og overtredelsesgebyr:

Oslo kommune arbeider kontinuerlig med å bidra til et ansvarlig arbeidsliv og forebygge og bekjempe arbeidslivskriminalitet, sosial dumping og utnyttelse av sårbar arbeidskraft. Som et ledd i dette arbeidet har byrådet vedtatt Oslomodellen. Oslomodellen består av en rekke seriøsitetskrav og krav til aktsomhetsvurderinger som skal brukes i kommunens bygge-, anleggs-, tjeneste- og vareanskaffelser. Oslomodellens krav til aktsomhetsvurderinger er i tråd med åpenhetsloven, men har et bredere anvendelsesområde, i tillegg til at kravene også omfatter leverandørens plikt til å forhindre korrupsjon og miljøødeleggelse.

Oslo kommune er på denne bakgrunn glad for at det nå rettes oppmerksomhet mot etterlevelse av åpenhetsloven.

Kommunen er positiv til departementets forslag om at det ikke gjøres endringer i dagens utmålingsforskrift. At forskriften omhandler konsekvensene ved brudd på flere lover, herunder åpenhetsloven, bidrar til ensartet praksis og effektiv etterlevelse av lovene. Oslo kommune støtter derfor forslaget om at utmålingsforskriften fortsatt skal gjelde for åpenhetsloven.

Oslo kommune er videre positiv til at rammen for overtredelsesgebyret ved brudd på åpenhetsloven er den samme som ved brudd på de andre lovene som omfattes av utmålingsforskriften. Dette vil understreke viktigheten av også å overholde pliktene etter åpenhetsloven.

1100/23: Høringsuttalelse til forslag om endringer i borettslagsloven og eierseksjonsloven for å legge bedre til rette for nye boligkjøpsmodeller -

Byrådet fattet slikt vedtak:

Oslo kommune avgir i henhold til delegert fullmakt følgende høringsuttalelse til Kommunal- og distriktsdepartementets høring av forslag til endringer i borettslagsloven og eierseksjonsloven for å bedre legge til rette for boligkjøpsmodeller:

1. Innledning

Oslo kommune er svært positiv til departementets forslag om å gjøre endringer i gjeldende regelverk, for å bedre tilrettelegge for bruk av boligkjøpsmodeller og med det lette finansiering av boligkjøp. Kommunen er samtidig opptatt av at endringene ivaretar brukereierprinsippet i borettslagsloven.

Kommunen vil innledningsvis bemerke at departementet ser ut til å ta utgangspunkt i at en tilbyder av boligkjøpsmodeller kun vil tilby én type ordning, dvs. enten leie-til-eie eller deleie, og har utformet forslagene til lovendringer i tråd med dette. For Oslo kommune sin del er det aktuelt å kombinere ulike typer boligkjøpsløsninger, som leie-til-eie, deleie og salg til rabattert pris (bostart) ved salg av boliger i ett og samme boligselskap. Denne modellen har fått navnet etablererboligmodellen. Oslo kommunes høringsinnspill må derfor ses i lys av at kommunen tar sikte på å yte et noe annerledes tilbud enn de private aktørene.

For kommunens del er det av særlig betydning at det åpnes opp for større kommunal eierandel i borettslag. I eierseksjonssameier er det ingen ervervsbegrensning for et offentlig organ og kommunen har derfor en vid adgang til å selge eierseksjoner med boligkjøpsmodeller. Borettslagsformen har imidlertid noen fordeler som gjør den mer attraktiv enn eierseksjons-sameiet, derunder adgangen til å fastsette vetorett mot endring av visse vedtektsklausuler og med det sikre en ordning med boligkjøpsmodeller over tid, samt at det ikke påløper dokumentavgift ved overdragelse av andelen, noe som medfører at det blir desto rimeligere for den kjøpergruppen man ønsker å hjelpe. Oslo kommunes høringsuttalelse retter seg

derfor i all hovedsak mot de foreslåtte endringene i borettslagsloven. I tillegg har vi et innspill til den foreslåtte endringen i seksjonseiers stemmerett på årsmøtet, se punkt 6.

2. Borettslagsloven: Forslag til ny § 4-3 a. Leie-til-eige

Det er foreslått å øke juridiske personers eierandel i borettslag til 30 %, dersom andelen benyttes til leie-til-eie. Det er satt en begrensning for eierskapet ved at andelen ikke kan benyttes i tillegg til den eierandelen enkelte aktører har etter § 4-3. Dette begrunnes ut fra at boligkjøpsmodeller fortsatt er relativt nye og det er uvisst hvilken effekt en oppskalering av bruken vil ha, manglende sammenheng i regelverket knyttet til boligkjøpsmodeller, samt endring av dynamikken i borettslaget og håndtering av saker i generalforsamlingen.

For kommunene vil forslaget knyttet til leie-til-eie ikke gi noe større handlingsrom enn i dag, siden kommuner allerede kan eie opp til 30 prosent av andelene i et borettslag etter §§ 4-2 og 4-3 i borettslagsloven. Mens borettslagsloven i dag gir kommuner og andre som tilbyr boliger til vanskeligstilte større rett til å eie andeler i borettslag, vil konsekvensen av de foreslåtte endringene være at kommuner kan få et mindre handlingsrom enn andre i tilfeller der borettslaget også skal romme kommunale boliger til vanskeligstilte. I slike tilfeller vil kommunen i egne prosjekter bare kunne bruke leie-til-eie på 30 prosent minus den andelen de kommunale boligene representerer. En privat aktør vil kunne tilby 30 leie-til-eie uavhengig av hvor mange kommunale boliger det er i borettslaget.

Dette taler for at kommuner bør gis anledning til å eie en større andel av boligene i et borettslag enn det som er foreslått i høringsnotatet.

3. Borettslagsloven: Forslag til ny § 4-3 b. Juridiske personars rett til å eie andelar ved delt eigarskap.

I høringsnotatet er det foreslått at juridiske personer skal kunne eie en eierandel opp til 50 %, dersom disse selges med en deleie-modell. Det er argumentert for en høyere eierandel i disse tilfeller, da beboerens juridiske posisjon er en annen som deleier enn som leietaker. Vedkommende vil overfor borettslaget anses som den reelle eier, og således er brukereierprinsippet langt på vei ivaretatt. Oslo kommune er enig i dette skillet mellom eierandeler som benyttes til leie-til-eie og til deleie, og at dette taler for å knytte en høyere eierandel til deleiemodellen.

4. Bør det lovfestes særregler for kommunene?

Dersom de utvidede eierandelene blir opprettholdt i tråd med forslaget i høringsnotatet punkt 5.2 og 5.3, mener Oslo kommune at det bør åpnes for særregler for kommuner i tråd med det som er skissert i punkt 5.4. I høringsnotatet argumenteres det med at dersom kommunene får anledning til å eie mer enn det som er foreslått for andre aktører, vil det kunne føre til en høy konsentrasjon av vanskeligstilte i kommunale prosjekter. Et argument mot dette er at boligkjøpsmodeller ikke er egnet til å hjelpe de mest vanskeligstilte. De som kjøper bolig med boligkjøpsmodeller må ha en like høy, eller tilnærmet like høy, betalingsevne som de som klarer å kjøpe en tilsvarende bolig direkte i markedet.

Boligkjøpsmodeller hjelper først og fremst dem som ikke har tilstrekkelig egenkapital til å få banklån til kjøp av hele boligen. Dersom kommunen får en utvidet anledning til å benytte boligkjøpsmodeller i kommunale prosjekter vil det dermed ikke føre til en sterkere konsentrasjon av vanskeligstilte.

For Oslo kommunes del er det av vesentlig betydning å få adgangen til å kombinere de to boligkjøpsmodellene leie-til-eie og deleie i ett og samme borettslag, da man ser for seg at de to modellene retter seg mot noe ulike målgrupper. Kommunen tar også sikte på å kunne tilby de som ikke har spart opp tilstrekkelig egenkapital til å kjøpe hele boligen etter utløpet av en leie-til-eie-kontrakt, å få mulighet til å kjøpe en andel på minimum 50 % og dermed gå over til deleie-modellen. Hensikten med dette er å kunne skape en robust ordning, som hjelper flest mulig, på tross av ulike finansielle utfordringer.

Samtidig ser kommunen utfordringene med opphoping av en for stor eierandel på én hånd, med tanke på å kunne ivareta brukereierprinsippet og av hensynet til dynamikken og tilhørigheten i et borettslag. Som departementet selv peker på, er utfordringene mindre knyttet til deleiemodellen der forslaget legger opp til at den fysiske eieren utøver eierrettighetene overfor borettslaget. Gjennom de gjeldende stemmereglene, vil kommunen kun ha én stemme uavhengig av eierandel, noe som ivaretar demokratiet i borettslaget. Oslo kommune støtter derfor muligheten som er skissert i høringsnotatet, der borettslagsloven endres slik at kommuner kan eie eierandeler på opptil 80 %, hvorav 30 % utgjør eierandelen etter dagens §§ 4-2 og 4-3 og hvor ny eierandel på 50 % må forbeholdes deleiemodellen. Det forutsettes samtidig at det ikke legges noen ny begrensning på hvordan kommunens eierandel på 30 % etter dagens §§ 4-2 og 4-3 benyttes, slik at denne kan disponeres mellom leie-til-eie og boligsosiale tiltak og uten noen tidsbegrensninger på hvor lenge kommunen kan opprettholde et slikt eierskap. Dersom de tidsbegrensningene som er foreslått i forbindelse med § 4-3a også vil gjelde for kommunale leie-til-eie-prosjekter der kommunen eier andeler etter §§ 4-2 og 4-3, vil dette innebære en innskrenkning av de eierrettigheter kommunene har i dag.

5. Vedrørende øvrige lovendringsforslag

Det er foreslått endring i eierseksjonsloven, hvor ny § 52, 2. ledd begrenser stemmeretten for juridiske personer til to stemmer på årsmøtet, uavhengig av hvor mange seksjoner den eier. For kommuner, som kan erverve inntil alle seksjoner i dagens lov § 23, 4. ledd uten at stemmeretten på årsmøtet begrenses, innebærer forslaget derfor en innsnevring av dagens lov, som kommunen ikke kan se at det gis gode argumenter for. Oslo kommune foreslår derfor at juridiske personer som kan eie flere seksjoner i medhold av § 23, 4. ledd, 2. setning fortsatt har én stemme pr. seksjon, uavhengig av om de tilbyr leie-til-eie og deleie.

Oslo kommune mener for øvrig at det er behov for klargjøringer og presiseringer ved flere av de foreslåtte endringene, bl.a. med hensyn til i hvilken grad ulike modeller kan kombineres, hvordan de eksisterende §§ 4-2 og 4-3 vil påvirkes av eller kan kombineres med ny 4-3a og 4-3b, samt hvilken betydning lovforslagene får i borettslag der flere juridiske personer eier andeler.

1101/23: Ansettelse av direktør i Kulturetaten -

Byrådet fattet slikt vedtak:

Stein Slyngstad ansettes som direktør i Kulturetaten i et åremål på seks år.

1102/23: Ettergodtgjøring for byrådsleder -

Byrådet fattet slikt vedtak:

Byrådsleder Raymond Johansen innvilges ettergodtgjøring inntil 3 måneder fra fratredelsesdato.

Byrådet, den 19.10.2023

Raymond Johansen

Ann Ida Østensen