

# Rapport fra Stiftelsestilsynet Forvaltning og styring av boligstiftelser



Lotteri- og  
stiftelsestilsynet

## Forord

Dette er fjerde gangen Stiftelsestilsynet gjennomfører en temakontroll. Det hadde ikke vært mulig å gjennomføre denne formen for tilsyns- og kontrollarbeid uten et godt samarbeid med stiftelsene. Vi vil rette en stor takk til alle som har brukt tid på å besvare undersøkelsen. Vi håper at denne rapporten vil kunne være til nytte i det daglige arbeidet med styring og forvaltning av boligstiftelsene.

Temakontrollene er en viktig del av Stiftelsestilsynets arbeid. Å bidra til økt kunnskap og klargjøring av våre forventninger er en sentral del av tilsynsrollen. Det overordnede målet for alt tilsynsarbeid er å sikre at stiftelsene realiserer formålet på best mulig måte. I så måte vil Stiftelsestilsynet og styret i stiftelsene i de fleste tilfellene ha den samme målsettingen for arbeidet.

Det kan være krevende å inneha tillitsverv i en boligstiftelse. Kravene er mange og ansvaret kan virke tyngende. Stiftelsestilsynet anerkjenner det viktige arbeidet som nedlegges for boligstiftelsene rundt om i landet. Jobben som blir gjort har betydning ikke bare for den enkelte stiftelse, men også for det norske samfunnet.

Med undersøkelsen ønsker vi å vise at stiftelsessektoren består av mye mer enn pengeutdelende stiftelser. Vi ønsker dessuten å sette søkelys på hvor viktig forsvarlig forvaltning er. Vi har ca. 670 boligstiftelser i Norge. Vårt beste anslag er at disse leier ut ca. 17 000 boenheter med et samlet bruksareal på ca. 1 million kvadratmeter. At boligstiftelsene forvaltes forsvarlig har derfor betydning for mange mennesker.

Stiftelseslovens krav til forsvarlig forvaltning av stiftelsers kapital kan fremstå som strenge. Vi vil understreke at kravet til forsvarlighet ikke kan tolkes så strengt at bare personer med særskilt spisskompetanse kan være styremedlemmer i en stiftelse. I forarbeidene til stiftelsesloven er dette fremhevet. Men det er også vist til at «det må kunne kreves en viss grad av aktpågivenhet og sunn fornuft av dem som påtar seg et styreverv».

Boligstiftelser har en lang tradisjon i Norge, men er langt fra noe særnorsk fenomen. Vi finner boligstiftelser i de fleste europeiske land. I det norske samfunnet er vi heldig stilt gjennom gode offentlige velferdsordninger. Kan boligstiftelsene likevel spille en viktig rolle i samfunnet? Vi mener at svaret på dette er et klart ja.

Boligstiftelsene er et viktig supplement til det offentlige tilbud, og representerer i mange tilfeller et tilbud for de som faller utenfor de offentlige ordningene. Vi ser også at i land der staten har dårlig økonomi er det ofte stiftelser som kommer inn og fyller det tomrommet som staten etterlater seg, også på boligområdet. Stiftelser er dessuten en godt egnet organisasjonsform dersom det offentlige ønsker å samarbeide med private om etablering av et velferdstilbud.

Vårt mål med denne rapporten er å gi bedre kunnskap om hva norske boligstiftelser bidrar med i samfunnet, hvilke krav som stilles til styrene og hvordan forvaltningen kan gjennomføres på en forsvarlig måte.

God lesning!

Førde, 31.10.2014

Atle Hamar  
direktør

Gunn Merete Paulsen  
avdelingsdirektør

## Innhold

1. Sammendrag.....	3
2. Innledning .....	4
3. Almennelige rammer for forvaltning av boligstiftelser.....	5
3.1. Generelt om stiftelser .....	5
3.2. Særegenheter ved boligstiftelser.....	5
3.3. Vanlige risikofaktorer for boligstiftelser .....	5
4. Sentrale rettslige rammer.....	6
4.1. Kravet om formålsrealisering og betryggende formuesforvaltning etter § 30 tredje ledd .....	6
4.2. Kravet om forsvarlig kapitalforvaltning etter § 18.....	7
4.3. Begrensninger i utdelingsadgangen etter § 19 .....	9
5. Temakontrollen .....	11
5.1. Formål.....	11
5.2. Gjennomføringen av temakontrollen .....	11
6. Funn .....	14
6.1. Generelt .....	14
6.2. Funn for husleienivå .....	14
6.3. Funn for utdeling av stiftelsenes midler .....	16
6.4. Funn for vedlikehold og fornyelse av eiendomsmassen.....	18
6.5. Utvalgte svarsammenstillinger .....	21
7. Vurderinger.....	22
7.1. Innledning .....	22
7.2. Husleienivå.....	23
7.3. Utdelinger .....	24
7.4. Vedlikehold og fornyelse av eiendomsmassen.....	25
7.5. Oppsummering .....	26
8. Stiftelsestilsynets anbefalinger .....	27
9. Vedlegg .....	28
9.1. Kopi av spørsmålsskjema .....	28
9.2. Andre publikasjoner fra Stiftelsestilsynet.....	30
9.3. Nøkkelopplysninger om utvalget av stiftelser som har deltatt i undersøkelsen .....	30

## 1. Sammendrag

Stiftelsestilsynet gjennomførte i 2014 et planlagt tilsyn med forvaltning og styring av stiftelser som driver boligutleie. Kontrollen omfattet 180 stiftelser med minst 20 boenheter som blir utleid til bestemte grupper av leietakere.

Ett av hovedfunnene i undersøkelsen er at flere stiftelser tilsynelatende ikke er klar over at det å ta en husleie som er lavere enn markedsleie innebærer en utdeling fra stiftelsen, jf. stiftelsesloven § 19. Dette medfører etter vår vurdering en risiko for at utdelingsnivået kan bli satt uforsvarlig høyt i forhold til behovet for å bevare realverdien av boligmassen.

Et annet sentralt funn er at en del stiftelser har teknisk forsvarlig stand (dagens minste standard) som siktemål for vedlikeholdsarbeidet, samtidig som leietakerne betaler sterkt rabattert husleie og stiftelsen ikke bygger tilstrekkelige reserver for fremtidig vedlikehold. I den grad dette er en bevisst strategi fra styret i de aktuelle stiftelsene, kan det være at man her har valgt å balansere på kanten av hva som kan anses forsvarlig.

Temaundersøkelsen ga også flere positive funn. Det gjelder for eksempel at de fleste stiftelsene i undersøkelsen har utarbeidet vedlikeholdsplan for hele eiendomsmassen på bakgrunn av relevant faglig grunnlag, og at de etterlever denne. Undersøkelsen viser også at over 70 prosent av boligstiftelsene bygger opp økonomiske reserver for å møte kostnader til nødvendig vedlikehold og fornyelse i framtiden. Dette forteller oss at mange boligstiftelser arbeider planmessig og systematisk for å realisere formålet.

På bakgrunn av funnene i Temaundersøkelsen, har Stiftelsestilsynet utarbeidet noen generelle anbefalinger for forvaltning og styring av boligstiftelser.<sup>1</sup> En av anbefalingene retter seg til stiftelsenes revisor.

- Styret må ha nødvendig kompetanse til å sikre forsvarlig forvaltning av eiendomsmassen slik at stiftelsens formål kan realiseres både i et kortsiktig og langsiktig perspektiv.
- Styret må være bevisst utdelingsbegrepet etter § 19, og at det er styret som skal vedta husleienivået.
- Vedlikehold skal følge systematiske og rullerende vedlikeholdsplaner.
- Det bør etableres prosedyrer for jevnlig å fastsette utleieenheterenes markedsmessige utleieverdi.
- Styret skal vurdere om det er tilstrekkelig kapitalreserve i stiftelsen til nødvendig vedlikehold før det fattes vedtak om utdeling gjennom en husleie som er lavere enn markedsleie.
- Som eksternt kontrollorgan bør revisor i større grad ha langsiktighet for øye ved revisjon av årsregnskapet til boligstiftelsene. Et høyt utdelingsnivå i kombinasjon med manglende likviditet eller plan for finansiering av fremtidig vedlikehold, kan indikere mangler ved formuesforvaltningen som bør påpekes i nummererte revisorbrev til stiftelsen.

---

<sup>1</sup> Anbefalingene er også gjengitt i punkt 8.

## 2. Innledning

En av Stiftelsestilsynets hovedoppgaver er å føre tilsyn og kontroll med at stiftelsene drives i samsvar med stiftelsens vedtekter og stiftelsesloven. Som ledd i dette arbeidet vil Stiftelsestilsynet annethvert år gjennomføre en temakontroll blant norske stiftelser. Vi har tidligere gjennomført tre slike kontroller.<sup>2</sup>

Tema for årets kontroll er forvaltning og styring av boligstiftelser. Styret i boligstiftelsen har det overordnede ansvar for at stiftelsens formål realiseres, og at kapitalen forvaltes på en forsvarlig måte. Stiftelsestilsynets erfaring som tilsyns- og kontrollorgan er at mange boligstiftelser blir forvaltet og styrt i samsvar med stiftelsens vedtekter og stiftelsesloven. Gjennom behandlingen av flere enkeltsaker har vi imidlertid også observert forhold som kan lede til svikt i realiseringen av formålet. Det kan for eksempel gjelde:

- Mangler ved utdelingene ved at det ikke er fattet eget vedtak om utdeling, eller at andre enn styret har besluttet utdeling.
- At styret i stiftelsene ikke har hatt oversikt over utdelingenes reelle størrelse.
- Manglende system for å opprettholde boligmassens verdi.
- Styret har ikke hatt oversikt over om et positivt årsresultat kan føres tilbake til en sunn driftssituasjon eller om resultatet er kunstig godt fordi det ikke er tatt hensyn til kostnader til nødvendig vedlikehold.

Summen av disse observasjonene ble en hypotese om at styret i flere boligstiftelser ikke har styringsinstrumenter som er gode nok til å møte stiftelseslovens krav til forsvarlig kapitalforvaltning. Konsekvensen av dette kan være at stiftelsens kapitalgrunnlag reduseres, noe som igjen vil kunne svekke stiftelsens evne til formålsrealisering.

For å kartlegge problemstillinger knyttet til hypotesen, har vi innhentet grunnlagsdata fra 180 boligstiftelser. Datainnhenting ble gjort ved en nettbasert spørreundersøkelse som ble gjennomført våren 2014.

Med denne rapporten ønsker Stiftelsestilsynet å øke både boligstiftelsenes og revisors bevissthet rundt organisasjonsformen. Vi ønsker også å gi styremedlemmer og andre beslutningstakere et verktøy til bruk for sin forvaltning og styring.

I kapittel 4 foretar vi en gjennomgang av bestemmelsene i stiftelsesloven som trekker opp de rettslige rammene for forvaltning av boligstiftelser. I kapittel 5 gjør vi rede for gjennomføringen av temaundersøkelsen, mens de enkelte funn fra spørreundersøkelsen presenteres i kapittel 6. I rapportens to siste kapitler gjengir vi våre vurderinger av de viktigste funnene (kapittel 7) og de anbefalinger som vi kommer med på bakgrunn av disse (kapittel 8).

---

<sup>2</sup> Se pkt. 9.2: Andre publikasjoner fra Stiftelsestilsynet.

## 3. Alminnelige rammer for forvaltning av boligstiftelser

### 3.1. Generelt om stiftelser

Stiftelser reguleres av stiftelsesloven fra 2001.<sup>3</sup> En stiftelse er et selvstendig rettssubjekt som skal realisere et bestemt formål. Stiftelsen er selveiende, det vil si at stiftelsen ikke har eiere slik som for eksempel et aksjeselskap har. Stiftelsen kan heller ikke ha medlemmer med organisatoriske rettigheter, slik tilfellet er i foreninger. Styret er alltid øverste organ i stiftelsen, og vil i mange tilfeller være eneste obligatoriske organ.<sup>4</sup>

### 3.2. Særegenheter ved boligstiftelser

Med begrepet boligstiftelser sikter vi til stiftelser som har eierskap eller annen tilknytning til fast eiendom som en forutsetning for å kunne realisere sitt formål. Den typiske boligstiftelsen vil derfor ha plassert det vesentlige av sin kapital i fast eiendom.

Norske boligstiftelser er en uensartet gruppe. De boligstiftelsene som er gjenstand for temakontrollen i 2014 kjennetegnes ved at formålet realiseres gjennom forvaltning av boligeiendom for utleie til bestemte grupper. Utdelinger skjer vanligvis ved at leietakere i stiftelsens målgruppe, for eksempel unge i etableringsfasen eller økonomisk vanskeligstilte, betaler en husleie som er lavere enn leie på markedsmessige vilkår.

### 3.3. Vanlige risikofaktorer for boligstiftelser

Det overordnede målet for kapitalforvaltningen i en stiftelse er en best mulig realisering av formålet, både i et kortsiktig og i et langsiktig perspektiv. Ved forvaltning av fast eiendom for boligutleie vil styret bli stilt overfor en rekke til dels komplekse risikofaktorer. Manglende identifikasjon og håndtering av disse kan medføre at stiftelsen blir utsatt for uforsvarlig risiko. Her viser vi bl.a. til:

- Svikt i vedlikehold og fornyelse over tid gjør det sannsynlig at eiendommenes realverdi forringes og at leieinntekter reduseres.
- Vedlikeholds- og fornyelsesarbeid som ikke er forsvarlig planlagt, koordinert, gjennomført eller kontrollert, utsetter stiftelsen for risiko, bl.a. for merkostnader og kvalitetssvikt.
- Manglende fagkompetanse i styret og/eller mangel på styringsinstrumenter som fanger opp stiftelsens reelle status og resultatutvikling, kan medføre risiko for at viktige beslutninger fattes på ufullstendig eller feil grunnlag.
- Uten at stiftelsens kapitalbehov blir avklart og avveid forsvarlig, er det risiko for at utdelingsnivået blir fastsatt vilkårlig og uforholdsmessig høyt. Slik svikt er over tid egnet til å undergrave stiftelsens økonomi.
- Mangelfull sikring av stiftelsens krav mot leietaker i leieperioden kan påføre stiftelsen økonomisk tap og medføre vansker med å opprettholde verdien av boligmassen. Det samme gjelder ved en bloc utleie fra stiftelsen, f.eks. til kommunen.

---

<sup>3</sup> Loven trådte i kraft 1. januar 2005 og erstattet den tidligere stiftelsesloven av 1980.

<sup>4</sup> Unntak gjelder for stiftelser som enten har til formål å drive næringsvirksomhet selv eller stiftelser som driver næringsvirksomhet selv, og har en grunnkapital på tre millioner kroner eller mer. For disse stiftelsene er det etter stiftelsesloven § 34 obligatorisk å ha daglig leder. Vedtektene kan også ha bestemmelser om andre organer enn styret, jf. § 36.

## 4. Sentrale rettslige rammer

Styret og administrasjonen må ved sin forvaltning av boligstiftelsen forholde seg til spørsmål knyttet til lovgivning om husleieavtaler, skatter og avgifter, plan- og bygningsrettslige forhold osv. Dette er emner som faller utenfor rammen for temakontrollen og denne rapporten. Tema-kontrollen er avgrenset til forhold som direkte angår styring og forvaltning av boligstiftelser med utgangspunkt i stiftelseslovens regler.

Styret må påse at stiftelsen forvaltes innenfor de rammene stiftelsesloven setter. Generelle regler om kapitalforvaltning i stiftelser er gitt i § 18. Bestemmelsen må ses i sammenheng med § 19 om utdelinger, og § 30 om styrets myndighet og ansvar. I tillegg kan styret i den enkelte stiftelse være undergitt konkrete føringer for kapitalforvaltningen gjennom stiftelsens vedtekter.

Den eksterne kontroll med styrets forvaltning av stiftelsen ligger i første linje hos revisor, som i revisjonsberetningen «skal uttale seg om stiftelsen er forvaltet og om utdelinger er foretatt i samsvar med lov, stiftelsens formål og vedtektene for øvrig», jf. § 44 andre ledd. Kopi av revisors brev<sup>5</sup> til stiftelsen er en viktig forutsetning for Stiftelsestilsynets kontroll.

### 4.1. Kravet om formålsrealisering og betryggende formuesforvaltning etter § 30 tredje ledd

#### **§ 30. Styrets myndighet og ansvar**

*Styret er stiftelsens øverste organ.*

*Forvaltningen av stiftelsen hører under styret.*

*Styret skal sørge for at stiftelsens formål ivaretas, og at utdelinger foretas i samsvar med vedtektene. Styret skal påse at regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll.*

Styrets kontroll- og tilsynsplikter er regulert i stiftelsesloven § 30. I § 30 tredje ledd fremgår at «styret skal sørge for at stiftelsens formål ivaretas». Det innebærer at styret skal fremme stiftelsens interesser og formålsrealisering på en slik måte at enhver handling er i stiftelsens interesse. Stiftelsens styremedlemmer skal således ha sin lojalitet hos stiftelsen og ikke hos seg selv eller hos de som har oppnevnt dem. Dette overordnede ansvar for realiseringen av formålet er ytterligere presisert og regulert i andre av lovens bestemmelser, blant annet i § 18.

Plikten til å sørge for at utdelinger blir foretatt i samsvar med vedtektene må ses i sammenheng med § 19, som er omtalt nærmere i punkt 4.3.

Styret har plikt til å sørge for betryggende kontroll med formuesforvaltningen. Det gir styret et ansvar for både å påse at tilfredsstillende rutiner for internkontroll er etablert i stiftelsen, og for at rutinene blir etterlevd i praksis. Der forvaltningen av stiftelsens midler i det daglige gjennomføres av for eksempel daglig leder eller andre ansatte, har styret ansvar for at det gjennomføres kontroll med at dette skjer på tilfredsstillende måte. Selv om forvaltningen av stiftelsens midler settes ut til eksterne, for eksempel et selskap som driver boligforvaltning, vil styret i medhold av § 30 tredje ledd alltid ha et overordnet ansvar for kontroll med formuesforvaltningen.

---

<sup>5</sup> Det følger av stiftelsesloven § 44 første ledd at kopi av revisors brev med påpekninger som nevnt i revisorloven § 5-2 fjerde ledd skal sendes fortløpende til Stiftelsestilsynet.

## 4.2. Kravet om forsvarlig kapitalforvaltning etter § 18

### § 18. Forvaltning av stiftelsens kapital

*Stiftelsens kapital skal forvaltes på en forsvarlig måte, slik at det til enhver tid tas tilstrekkelig hensyn til sikkerheten og mulighetene for å oppnå en tilfredsstillende avkastning for å ivareta stiftelsens formål.*

#### 4.2.1. Generelt

Når det i bestemmelsen heter at kapitalen skal forvaltes «på en forsvarlig måte», gir dette anvisning på en generell aktsomhetsstandard. Innholdet i aktsomhetsstandarder tilsier at kapitalforvaltningen må skje på grunnlag av en forsvarlig avveining av ulike risikofaktorer. Når det skal tas «hensyn til sikkerheten», viser dette til viktigheten av å bevare stiftelsens kapitalgrunnlag.<sup>6</sup> Hensynet til å opprettholde realverdien innebærer som hovedregel at det ikke kan foretas utdelinger som angriper stiftelsens kapital. Derfor skal det etter bestemmelsen også tas hensyn til mulighetene for å oppnå en tilfredsstillende avkastning. Det er i forarbeidene presisert at kravet til forsvarlig forvaltning ikke bare omfatter det å foreta en plassering av stiftelsens midler, men også retter seg mot vedlikehold, for eksempel der kapitalen består av fast eiendom.<sup>7</sup>

Kravet til forsvarlig kapitalforvaltning i § 18 må ses i sammenheng med § 30 tredje ledd som presiserer at styret har det overordnede ansvar for at stiftelsens formål ivaretas, og at regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Sammen med ansvaret for formålsrealisering og kontroll- og tilsynspliktene, utgjør kravet til forsvarlig kapitalforvaltning kjernen i styrets ansvar.

Etter § 18 må alle nødvendige ledd i beslutningsprosessen og beslutningsgrunnlaget være forsvarlige. Dette gjelder blant annet

- faktagrunnlaget
- tekniske, juridiske, finansielle og andre faglige vurderinger
- identifikasjon og håndtering av vesentlige risikofaktorer
- stiftelsens strategi for kapitalforvaltningen
- den øvrige saksbehandlingen i stiftelsens organer
- stiftelsens alminnelige kontroll- og rapporteringssystem for kapitalforvaltningen

#### 4.2.2. Krav til rapportering og beslutningsgrunnlag

Det følger av § 18 at det skal foretas en forsvarlig avveining mellom sikkerhet og muligheten for å oppnå avkastning. Dette tilsier at den enkelte stiftelse må utarbeide et system som sikrer at kapitalforvaltningen skjer på grunnlag av en forsvarlig avveining av risiko. Systematisk kontroll med kapitalforvaltningen vil avdekke mulige avvik, slik at egnede tiltak kan iverksettes.

Uten tilgang på oppdatert informasjon vil styret ikke være i stand til å foreta forsvarlige vurderinger av risiko. Dette forutsetter i praksis at det er etablert systemer for rapportering som belyser de vesentlige risikofaktorer stiftelsen er utsatt for. I tillegg til regnskapsmessig rapportering vil det for en boligstiftelse være viktig at det rapporteres om:

---

<sup>6</sup> Stiftelseslovutvalget understreket at det å bevare grunnkapitalen er helt grunnleggende i enhver stiftelse, ikke minst fordi dette kan bidra til at formålet også kan realiseres på sikt, se NOU 1998: 7 på s. 33.

<sup>7</sup> NOU 1998: 7 på s. 33.



- Skader, slitasje og elde på bygningsmassen samt utviklingen i etterslepet av vedlikehold.
- Framdriften i vedlikeholdsarbeidene samt planleggingen og kontrollen av arbeidene.
- Prisutviklingen på varer og tjenester.
- Utleiesituasjonen, eiendomsmassens utleie- og salgsverdi, samt utviklingen i disse verdiene sammenlignet med den generelle markedsutviklingen.
- Likviditets- og kapitalsituasjonen, samt utviklingen i det langsiktige finansieringsbehovet.
- Stiftelsens behov for faglige og administrative ressurser, samt tilgang på slike ressurser.

Det er klart at beslutningene også over tid må samordnes og koordineres ved et nærmere definert, langsiktig siktemål for kapitalforvaltningen. En forsvarlig utarbeidet og langsiktig strategi for kapitalforvaltningen er derfor en nødvendig del av det forvaltningssystem som § 18 krever.

#### **4.2.3. Særlig om vedlikehold og vedlikeholdsplaner**

Vedlikehold og fornyelse av eiendomsmassen kan stille store krav til styrets evne til planlegging og gjennomføring av nødvendige tiltak. utfordringene er at vedlikehold og fornyelse skal skje kostnadseffektivt, men samtidig på grunnlag av teknisk forsvarlige løsninger og oppfylle krav til tilfredsstillende kvalitet. Arbeidene skal dessuten sikre eiendomsmassens realverdi over tid, og sørge for å opprettholde den markedsmessige utleieverdien.

Dersom arbeidene blir gjort uten tilstrekkelig koordinering, kontroll eller plan, kan det medføre en risiko for merkostnader fordi akutt vedlikehold av bygningsmassen normalt vil være mer kostnadskrevende å gjennomføre enn planlagt vedlikehold. Kravet til system og tiltak som reduserer risiko gjelder også her. Det betinger at vedlikehold og fornyelse over tid normalt må gjennomføres i samsvar med en systematisk plan.

Vedlikeholdsplaner har ofte utgangspunkt i at eiendomsmassen skal oppgraderes til, eller opprettholde, en nærmere bestemt teknisk stand. Det må foretas en faglig forsvarlig vurdering av bygningsmassens tilstand når vedlikeholdsplanen blir laget. Gjennomføringen av vedlikeholdsarbeidet må også bli forsvarlig kontrollert. Videre må det tas hensyn til stiftelsens forventede finansielle stilling for perioden vedlikeholdsplanen skal gjelde.

#### **4.2.4. Særlig om regnskapet som styringsinstrument**

Regnskapets verdi som styringsinstrument beror på at det gir et riktig og fullstendig bilde av stiftelsens økonomiske stilling. Forvaltning av en eiendomsmasse til boligutleie vil ofte være kompleks og forbundet med flere ulike resultatfaktorer. Et regnskap som kun bygger på inntekts- og utgiftsbilag, og standardiserte satser for avskrivning basert på historisk kost, vil ofte være lite egnet som eneste styringsinstrument for virksomheten. Dette kan for eksempel være tilfelle ved større, eldre eiendomsmasse med lav historisk kost, hvor det er et uavklart etterslep på vedlikehold.

For at styret skal kunne foreta forsvarlige avveininger av risiko, må det etableres rapporterings- og styringsinstrumenter som supplerer regnskapene for å belyse stiftelsens virkelige økonomiske status- og resultatutvikling.

Verdien av regnskapet som styringsinstrument vil være større dersom en eventuell differanse mellom husleieinntekter og markedsleie synliggjøres, for eksempel i noter og/eller årsberetning. Dette vil bidra til bevisstgjøring om eventuelle utdelinger for stiftelsen selv, og vil også være en viktig opplysning for revisor og Stiftelsestilsynet.

#### 4.2.5. Særlig om vedtak om utdeling

Utdelinger fra stiftelsen kan påvirke stiftelsens evne til å realisere formålet i framtiden. Det er derfor viktig at styrets beslutninger om utdeling er basert på forsvarlige avveininger av det aktuelle behovet for utdelinger opp mot stiftelsens øvrige behov, som for eksempel den løpende kapitalforvaltningen og framtidige utdelinger.

I denne sammenheng er det viktig at styret tar utgangspunkt i at en stiftelse vanligvis skal realisere formålet over en lengre tidsperiode.

### 4.3. Begrensninger i utdelingsadgangen etter § 19

#### § 19. Utdeling

*Utdeling av stiftelsens midler vedtas av styret. Utdelingene skal være i samsvar med stiftelsens formål.*

*Det kan ikke foretas utdelinger til oppretteren, til oppretterens nærstående etter § 5 bokstav a, eller til selskap der noen av disse hver for seg eller til sammen har slik bestemmende innflytelse som nevnt i § 4 tredje ledd. Hvis det foreligger særlige grunner, kan Stiftelsestilsynet gjøre unntak fra første punktum.*

*Er det skjedd utdelinger fra stiftelsen i strid med reglene i første eller annet ledd eller andre bestemmelser i loven, skal mottakeren tilbakeføre det som er mottatt. Aksjeloven § 3-7 første ledd annet punktum og annet ledd gjelder tilsvarende.*

I de klassiske utdelingsstiftelsene skjer formålsrealiseringen som regel ved utdeling av penger fra stiftelsens kapital. Utdelingsbegrepet omfatter imidlertid mer enn dette. I forarbeidene<sup>8</sup> er det presisert at enhver overføring av økonomiske goder som ensidig belastes stiftelsen til noen utenfor stiftelsen er å anse som en utdeling. I tillegg vil transaksjoner med grunnlag i en gjensidig bebyrdende avtale, men hvor det foreligger et visst misforhold mellom vederlaget og overføringen fra stiftelsen, bli regnet som en utdeling.

I en boligstiftelse vil realiseringen av formålet gjerne bestå i at en boenhet stilles til disposisjon for personer innenfor en bestemt målgruppe, gjerne kombinert med en rabattert husleie. En rabattert husleie vil alltid være lavere enn markedsleie. Det vil derfor foreligge et misforhold mellom vederlaget (husleien) og ytelsen fra stiftelsen (boenheten), og dermed blir dette en utdeling etter § 19. Størrelsen på utdelingen vil være differansen mellom markedsleie og den rabatterte husleien.

Utdelingsadgangen er strengt avgrenset til realisering av «stiftelsens formål». Hvorvidt styret i stiftelsen vil ha adgang til å vedta utdeling i form av rabattert husleie til personer innenfor målgruppen, vil bero på en tolkning av stiftelsens vedtekter og stiftelsesgrunnlag.

Det kan av ulike årsaker forekomme at boenheter blir leid ut til personer som ikke omfattes av stiftelsens formålsbestemmelse. Ved slik utleie må leietakerne betale markedsleie. Utleie til personer utenfor den vedtektsfestede målgruppen til rabattert leie vil være en ulovlig utdeling, som skal tilbakeføres til stiftelsen, jf. § 19 tredje ledd.

I loven er det presisert at utdeling av stiftelsens midler skal «vedtas av styret». Det betyr at kompetansen til å vedta utdelinger ikke kan delegeres til andre organer. I praksis betyr det at styret verken kan gi forretningsfører eller daglig leder fullmakt til å vedta utdelinger i form av rabattert husleie. Som andre styrebeslutninger, må styret likevel ha adgang til å overlate det forberedende-, rådgivende- og etterfølgende arbeidet til forretningsfører eller administrasjon, så lenge det er styret som treffer vedtak om utdeling.

---

<sup>8</sup> Ot.prp. nr. 15 (2000-2001) på s. 98.

Når det gjelder utdeling i form av tildeling av boenhet med rabbertert husleie, ser Stiftelsestilsynet at det kan være av betydning for styret å ha en praktisk tilnærming til bestemmelsen. Justis- og politidepartementet har i brev av 21. april 2010 til Stiftelsesforeningen blant annet uttalt følgende om forståelsen av § 19:

*Forvaltningen av stiftelsen og utdelinger av stiftelsens midler er det sentrale området for styrets kompetanse etter stiftelsesloven. Etter stiftelsesloven § 19 skal utdelinger «vedtas» av styret. For øvrig er loven innrettet slik at styret og daglig ledelse har en fleksibilitet med hensyn til fordelingen av oppgaver og tilretteleggingen av de sakene styret skal behandle. For eksempel antar vi at det i større stiftelser er administrasjonen/daglig ledelse som gjennom sine innstillinger til styret i praksis utfører det meste av arbeidet.*

*Reglene om styrets saksbehandling åpner også for ulike løsninger. Etter § 31 annet ledd kan styret behandle saker uten å møtes, dersom styrets leder «finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte». Etter § 32 kan styret være vedtaksført selv om ikke alle styremedlemmer har anledning til å delta. Disse mulighetene bør gi et visst rom for behandling av hastesaker.*

Paragraf 19 første ledd setter således begrensninger både på hvem som kan beslutte utdelinger og hvem det kan utdeles til.

Etter bestemmelsens andre ledd er utdeling til oppretter eller oppretters nærstående ulovlig. Dette avgrensar utdelingsadgangen ytterligere. Et praktisk eksempel er boligstiftelser hvor kommunen er oppretter og det er inngått en avtale mellom styret i stiftelsen og den kommunale administrasjon. Avtalen kan gjelde tildeling av bolig innenfor gitte rammevilkår, til personer innenfor målgruppen. Denne avtalen må være gjensidig bebyrdende og balansert. Dersom det foreligger et misforhold mellom ytelsene i favør av kommunen, vil det foreligge et gaveelement og dermed også en ulovlig utdeling til oppretter.

En utdeling kan etter dette være ulovlig når

- det ikke foreligger et gyldig styrevedtak
- vedtaket ikke er i samsvar med stiftelsens formål/vedtekter
- det er foretatt en utdeling til oppretter/nærstående
- det har skjedd en utdeling i strid med andre regler i stiftelsesloven, for eksempel en utdeling som ikke er forsvarlig etter stiftelsesloven § 18

## 5. Temakontrollen

### 5.1. Formål

Tema for årets kontroll er forvaltning og styring av boligstiftelser. Bakgrunnen for valg av tema, er at vi gjennom behandlingen av flere enkeltsaker har observert at det i boligstiftelser kan være mangel på kunnskap om kravet til betryggende formuesforvaltning.

Som nevnt i innledningen, er arbeidshypotesen vår at styret i mange boligstiftelser ikke tar nok hensyn til behovet for vedlikehold og fornyelse når husleien (utdelingen) skal fastsettes. Vi valgte derfor å gjennomføre en nettbasert undersøkelse rettet mot større boligstiftelser. Med denne undersøkelsen har det vært et mål å avdekke

- om det foretas ulovlige utdelinger og eventuelt omfanget av disse
- om utdelingene er forsvarlige
- omfanget av etterslep på vedlikehold
- om det er etablert hensiktsmessige styringsinstrumenter

Stiftelsestilsynets hensikt med temakontrollen er dels å få en bedre oversikt over formålsrealiseringen i boligstiftelsene, og dels å øke stiftelsenes bevissthet rundt organisasjonsformen. Av den grunn kan det være av interesse for Stiftelsestilsynet å gjennomføre en tilsvarende kartlegging om noen år.

### 5.2. Gjennomføringen av temakontrollen

#### 5.2.1. Metode (representativitet)

For å kartlegge problemstillinger knyttet til hypotesen vår, fant vi det hensiktsmessig å avgrense undersøkelsen til større boligstiftelser. Etter Stiftelsestilsynets oppfatning er en boligstiftelse med minst 20 boenheter en større boligstiftelse. Vi avgrenset derfor undersøkelsen mot mindre boligstiftelser selv om resultatene er like aktuelle for denne gruppen stiftelser. Utplukket ble videre avgrenset ut fra boligtype, næringskode samt mot boligstiftelser som bare driver annen næringsvirksomhet - for eksempel hotellvirksomhet og omsorgsvirksomhet. Med disse avgrensningene, fikk vi en mer homogen kontrollgruppe å gjennomføre undersøkelsen på.

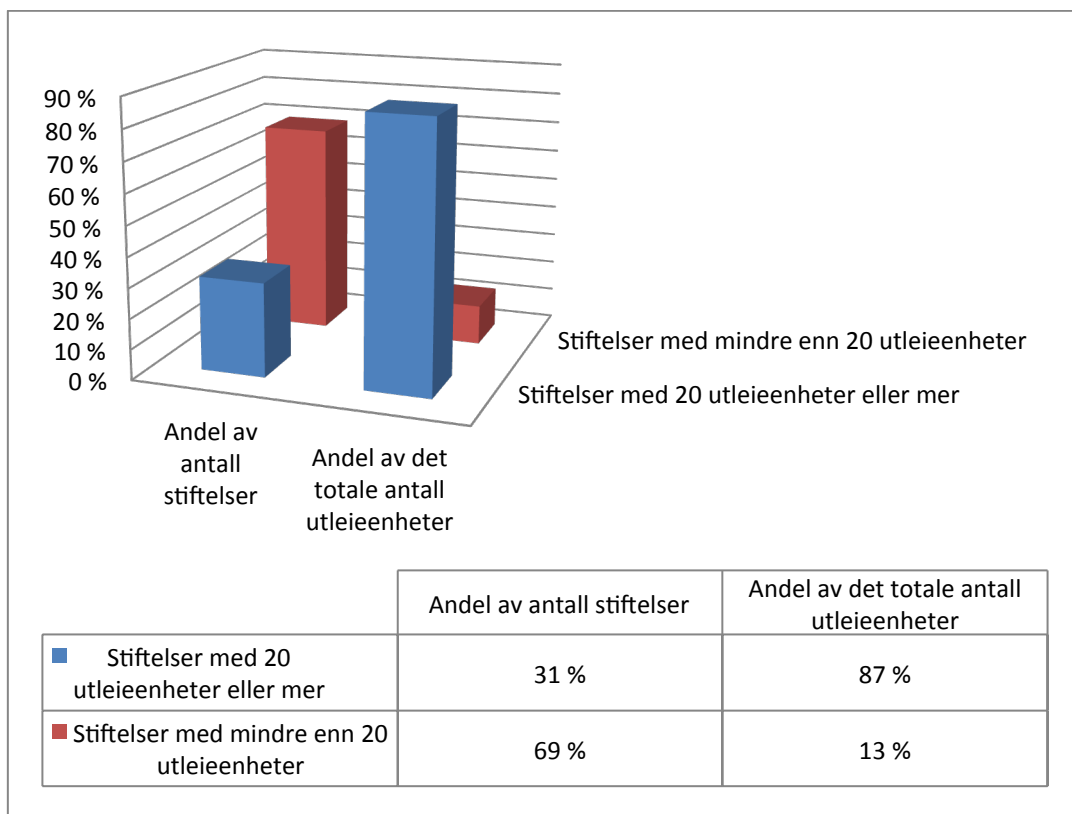
Etter en nærmere kontroll, men uten å gå i dybden på hver enkelt stiftelse, fant vi ut at det var 208 aktuelle boligstiftelser med minst 20 boenheter.

Vi valgte en nettbasert løsning i form av Quest Back for å samle inn nødvendige data fra stiftelsene. Denne metoden ble valgt med bakgrunn i tidligere positive erfaringer.

Undersøkelsen inneholdt til sammen 27 spørsmål<sup>9</sup>. Innledningsvis ble stiftelsene bedt om å oppgi stiftelsens navn, organisasjonsnummer, sitt eget navn og rolle i stiftelsen. Deretter ble det stilt et kontrollspørsmål med utgangspunkt i en definisjon av målgruppen for undersøkelsen. Med bakgrunn i svarene på kontrollspørsmålet, ble 25 stiftelser utelukket fra undersøkelsen, se nærmere under punkt 5.2.3. Av disse 25 stiftelsene var det både stiftelser som ikke hadde minst 20 boenheter og stiftelser som kun hadde boenheter med tilleggsfunksjoner. 180 stiftelser gjennomførte spørreundersøkelsen, og svarene fra disse representerer 97 prosent av den totale boligmassen i de 208 stiftelsene som var utvalgt.

---

<sup>9</sup> Se kopi av spørsmålsskjema i punkt 9.1



## 5.2.2. Utvalgskriteriene

Utvalget er basert på data fra matrikkelen, der en stiftelse har hjemmel til grunn, og denne ikke er bortfestet, eller hjemmel til festerett. På disse eiendommene står cirka 15 000 bygninger.

I matrikkelen er hver bygning gitt en bygningstypekode. Med i utvalget er bygningstyper for beboelse. Unntatt er institusjoner og andre bygninger der utleie kun er en del av tilbudet til beboer.

Det andre avgrensende kriteriet er bygningens status, der kriterier har vært «Tatt i bruk» «Ferdigattest», osv., mens «Rammetillatelse», «Igangsettingstillatelse» eksempelvis er utelukket.

En utfordring i plukkegrunnlaget ble avdekket etter at undersøkelsen var sendt ut. Ved seksjonerte eiendommer returnerer datagrunnlaget boarealet for hele den seksjonerte eiendommen, og ikke bare areal for den enkelte seksjon.

Sikkerheten i datagrunnlaget avhenger derfor av

- korrekt koding av bygningstype
- korrekt koding av bygningsstatus
- konsistens i underlagsdata mellom bruksareal/boenheter

Ut fra disse avgrensingene disponerer stiftelsene i overkant av hele eller deler av 6000 unike bygninger for beboelse. Beste anslag er cirka 17 000 boenheter og et bruksareal på cirka 1 million kvadratmeter.

670 stiftelser disponerer hus med boenheter. Antallet sammenfaller med antall stiftelser med tildelt næringskode «68.209 Utleie ev egen eller leid fast eiendom ellers», som også er 670.

### 5.2.3. Gjennomføringen

I forkant av temakontrollen ble det gjennomført en delundersøkelse for å avklare hvorfor mange boligstiftelser ikke har grunnbokshjemmel til grunn, feste eller borettsandeler når det i regnskapet for 2012 er oppført verdier i posten tomt/bygninger. Vi ønsket å få klarlagt årsaken og eventuelt finne ut om vi kunne utvide datagrunnlaget for temakontrollen. Målet var å få den gruppen stiftelser som ble bedt om å delta i undersøkelsen mest mulig fullstendig.

For å nå stiftelsene sendte vi den 28. mars 2014 ut brev til den adressen som stiftelsen selv har registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysund. Av de 208 stiftelsene som ble bedt om å delta i undersøkelsen, fikk vi kun ett brev i retur fra Posten med kode ukjent adresse/flyttet/ ettersendingstiden utløpt. Det ble også sendt ut e-post til 87 stiftelser med lenke til undersøkelsen. Noen stiftelser fikk således både brev og e-post.

For å få en høyest mulig svarprosent ble stiftelsene purret både per brev og sms.

Da undersøkelsen ble lukket den 30. mai 2014, hadde 27 stiftelser definert seg utenfor målgruppen. Disse fikk tilsendt datagrunnlag om stiftelsen innhentet fra matrikkelen. Stiftelsene ble bedt om å avgi nytt svar på undersøkelsen dersom de feilaktig hadde definert seg utenfor målgruppen. Dette resulterte i at ytterligere to stiftelser definerte seg som innenfor målgruppen.

Prosessen resulterte i at 180 stiftelser definerte seg innenfor målgruppen og 25 utenfor. Kun tre stiftelser unnlot å svare på undersøkelsen. Til sammen forvalter disse 180 stiftelsene 15 378 boenheter.

Den 10. juni ble det sendt ut et tilleggsspørsmål til 90 stiftelser fordi det var avdekket en strukturfeil i undersøkelsen. Disse 90 stiftelsene hadde ikke fått spørsmål om utleienivå. Vi hentet inn e-postadressene til disse stiftelsene. Etter utsending og purrerunde fikk vi svar fra 87 stiftelser. Stiftelsene avga svar per e-post.

### 5.2.4. Usikkerhetsfaktorer

Datagrunnlaget i undersøkelsen bygger på stiftelsenes egne opplysninger formidlet til Stiftelsestilsynet via vår nettbaserte spørreundersøkelse. Stiftelsenes svar er lagt til grunn.

Noen spørsmål kan ha blitt misforstått, for eksempel spørsmålene knyttet til begrepene markedsleie og utdeling.

## 6. Funn

### 6.1. Generelt

I dette kapitlet presenteres de enkelte funn fra spørreundersøkelsen.

Fremstillingen nedenfor følger spørreundersøkelsens inndeling av spørsmålene i tre hovedkategorier: Husleienivå (punkt 6.2), utdelinger (punkt 6.3) og vedlikehold og fornyelse av eiendomsmassen (punkt 6.4). Funnene presenteres i form av antall avgitte svar på det enkelte alternativ, og andelen svarene utgjør i prosent av totalt antall svar på spørsmålet. I tabellene oppgis også svarene i antall og i prosent av den boligmassen det totale antallet svar på spørsmålet representerer.

Flere av spørsmålene står i innbyrdes sammenheng med hverandre på den måten at ett bestemt svaralternativ har ledet stiftelsen videre til ett bestemt oppfølgingsspørsmål. Enkelte svaralternativer har derfor ledet videre til neste spørsmål i rekken, mens andre svaralternativer ledet til et senere spørsmål i rekken eller direkte til neste tema. Der ett eller flere svaralternativer har ledet til et annet spørsmål enn det neste i nummerrekkefølgen, vil dette fremgå under omtalen av det enkelte funn.

### 6.2. Funn for husleienivå

#### Spørsmål 6: Sørger stiftelsen rutinemessig for å ha definert markedsleie når den legger et leieobjekt ut for ny utleie?

Svaralternativ	Antall svar	Andel av 180	Antall utleieenheter	Andel av 15378
«Ja»	102	56,7 %	8311	54,0 %
«Nei»	78	43,3 %	7067	46,0 %
	180	100,0 %	15378	100,0 %

Svarfordelingen viser at litt over halvparten av stiftelsene i målgruppen rutinemessig sørger for å ha definert markedsleie når den legger et leieobjekt ut for ny utleie.

De 78 stiftelsene som svarte «Nei» på dette spørsmålet ble ført direkte videre til spørsmål 8.

#### Spørsmål 7: Hvordan fastsettes i så fall den markedsmessige utleieverdien?

Svaralternativ	Antall stiftelser	Andel av 102	Antall utleieenheter	Andel av 8311
«Fastsettes på bakgrunn av relevant faglig vurdering»	77	75,5 %	6023	72,5 %
Sammenligning med tilsvarende utleieenheter	6	5,9 %	492	5,9 %
Gjengs leie i området	4	3,9 %	433	5,2 %
Kostnadsbasert	2	1,9 %	260	3,1 %
Lav leie for målgruppen	2	1,9 %	76	0,9 %
Årlig indeksregulering	4	3,9 %	178	2,2 %
Annet	7	6,9 %	849	10,2 %
	102	100,0 %	8311	100,0 %

Til dette spørsmålet var svaralternativene:

1. «Fastsettes på bakgrunn av relevant faglig vurdering»
2. «Fastsettes på annet grunnlag»

Stiftelsene som svarte at markedsleie ble fastsatt på annet grunnlag ble gitt anledning til å spesifisere fastsettelsesmetoden i egen tekstmaks. For å lette fremstillingen har vi valgt å samle de unike svarene under felles stikkord der flere av beskrivelsene har hatt samme realitet. For eksempel er de unike svarene «Sammenligner med lignende leil. i nærområdet» og «Sjekker markedsleie for tilsvarende leilighet i tilsvarende område» lagt i kategorien «Sammenligning med tilsvarende utleieenheter». De svarene som ikke har latt seg samle under felles beskrivelse er lagt i kategorien «Annet».

### Spørsmål 8: Leies utleieobjektene ut til markedsmessig utleieverdi?

Svaralternativ	Antall stiftelser	Andel av 180	Antall utleieenheter	Andel av 15378
«Ja»	82	45,6 %	7039	45,8 %
«Nei»	98	54,4 %	8339	54,2 %
	180	100,0 %	15378	100,0 %

Sammenholdt med funnene fra spørsmål 6 viser svarfordelingen at antallet stiftelser som rutinemessig definerer markedsleie ved ny utleie er høyere enn antallet som leier ut til markedsverdi.

De 82 stiftelsene som svarte at utleieobjektene leies ut til markedsverdi ble ført direkte videre til spørsmål 12.

### Spørsmål 9: Har stiftelsen et ideelt formål?

Svaralternativ	Antall stiftelser	Andel av 98	Antall utleieenheter	Andel av 8339
«Ja»	91	92,9 %	7186	86,2 %
«Nei»	7	7,1 %	1153	13,8 %
	98	100,0 %	8339	100,0 %

Sett i sammenheng med funnene under spørsmål 8 kan det konstateres en viss skjevfordeling mellom prosentandelen av stiftelser uten ideelt formål som ikke leier ut til markedsmessig utleieverdi (7,1 prosent), og den prosentvise andelen boenheter disse representerer (13,8 prosent). Skjevheten indikerer at de aktuelle stiftelsene besitter et gjennomsnittlig høyere antall utleieenheter enn stiftelsene med ideelt formål.

De syv stiftelsene som svarte at de ikke har et ideelt formål ble ført direkte til spørsmål 12.



### Spørsmål 10: Begrenses utleien til målgruppen i samsvar med formålet?

Svaralternativ	Antall stiftelser	Andel av 91	Antall utleieenheter	Andel av 7186
«Ja»	87	95,6 %	7015	97,6 %
«Nei»	4	4,4 %	171	2,4 %
	91	100,0 %	7186	100,0 %

De 87 stiftelsene som svarte «Ja» på spørsmål 10 ble sendt direkte til spørsmål 12.

### Spørsmål 11: Skjer utleie til andre grupper til markedsmessig utleieverdi?

Svaralternativ	Antall stiftelser	Andel av 4	Antall utleieenheter	Andel av 171
«Ja»	1	25,0 %	104	60,8 %
«Nei»	3	75,0 %	67	39,2 %
	4	100,0 %	171	100,0 %

Svargrunnlaget er meget lavt, både når det ses hen til antallet stiftelser og til antallet utleieenheter disse representerer. Funnene må derfor sies å ha begrenset verdi. På generelt grunnlag påpekes likevel følgende:

Dersom det ikke følger av formålsbestemmelsen at stiftelsens eiendom kan leies ut under markedsleie til andre enn målgruppen, vil utleie til lavere enn markedsleie som utgangspunkt regnes som en utdeling av stiftelsens midler som det ikke er anledning til å foreta. «Nei»-svar på dette spørsmålet indikerer at stiftelsen foretar ulovlige utdelinger.

## 6.3. Funn for utdeling av stiftelsenes midler

Svargrunnlaget for spørsmål 13 til og med 16 er blitt lavt. Antallet «Ja»-svar på spørsmål 12 var langt lavere enn vi hadde forutsett på forhånd. Det lave svargrunnlaget gjør at funnene i spørsmålene 13 til 16 er mindre representative enn for undersøkelsen for øvrig.

Vi valgte å supplere svargrunnlaget under spørsmål 17 utover de 9 som opprinnelig hadde besvart spørsmålet, ettersom spørsmålet er relevant for samtlige stiftelser som ikke leier ut til markedsmessig utleieverdi. Dette ble gjennomført ved å tilskrive 89 av stiftelsene som svarte «nei» på spørsmål 8. De ni resterende stiftelsene hadde besvart spørsmål 17 på vanlig måte etter å ha blitt sendt videre fra spørsmål 12 til og med spørsmål 16. Vi mottok svar fra 81 av de 89 stiftelsene som ble tilskrevet særskilt. Til sammen gir dette et svargrunnlag på 90 stiftelser for spørsmål 17.

**Spørsmål 12: Foretas det utdelinger som eksempelvis pengeutdelinger, rabattering av husleie, andre rabatterte ytelser?**

Svaralternativ	Antall stiftelser	Andel av 180	Antall utleieenheter	Andel av 15378
«Ja»	14	7,8 %	1634	10,6 %
«Nei»	166	92,2 %	13744	89,4 %
	180	100,0 %	15378	100,0 %

14 av 180 stiftelser har svart at de foretar utdelinger. Antallet «Ja»-svar er i praksis uforenlig med at 98 av stiftelsene under spørsmål 8 svarte at ikke leier utleieobjektene ut til markedsmessig utleieverdi.

Forholdet mellom andelen stiftelser som har svart «Ja» og andelen utleieenheter disse representerer, tilsier at denne gruppen består av større stiftelser enn gjennomsnittet i undersøkelsen. De 166 stiftelsene som svarte «nei» ble sendt direkte til spørsmål 18.

**Spørsmål 13: Er utdelinger hjemlet i stiftelsesgrunnlag/vedtekter?**

Svaralternativ	Antall stiftelser	Andel av 14	Antall utleieenheter	Andel av 1634
«Ja»	14	100,0 %	1634	100,0 %
«Nei»	-	-	-	-
	14	100,0 %	1634	100,0 %

**Spørsmål 14: Hvordan fastsettes utdelingene?**

Svaralternativ	Antall stiftelser	Andel av 14	Antall utleieenheter	Andel av 1634
Ved at utdeling skjer i form av rabattert leie til en bestemt målgruppe	13	92,9 %	1608	98,4 %
På annen måte	1	7,1 %	26	1,6 %
	14	100,0 %	1634	100,0 %

**Spørsmål 15: Hvem vedtar utdelingene?**

Svaralternativ	Antall stiftelser	Andel av 14	Antall utleieenheter	Andel av 1634
Det fattes ikke noe eget (formelt) utdelingsvedtak	5	35,7 %	457	28,0 %
Styret	7	50 %	316	19,3 %
Stiftelsens egen administrasjon	2	14,3 %	861	52,7 %
Administrasjon i annet driftsselskap, kommune el.	-	-	-	-
	14	100,0 %	1634	100,0 %

Stiftelsene som svarte at det ikke fattes formelt vedtak om utdeling ble ført videre til spørsmål 17.

#### Spørsmål 16: Tallfestes utdelingenes størrelse?

Svaralternativ	Antall stiftelser	Andel av 9	Antall utleieenheter	Andel av 1177
«Ja»	4	44,4 %	161	13,7 %
«Nei»	5	55,6 %	1016	86,3 %
	9	100,0 %	1177	100,0 %

#### Spørsmål 17: Gi et anslag på husleienivået i prosent av markedsleie.

Svaralternativ	Antall stiftelser	Andel av 90	Antall utleieenheter	Andel av 7240
«80-100 %»	31	34,4 %	2918	40,3 %
«50-80 %»	44	48,9 %	3353	46,3 %
«20-50 %»	8	8,9 %	439	6,1 %
«<20 %»	-	-	-	-
«Vet ikke»	7	7,8 %	530	7,3 %
	90	100,0 %	7240	100,0 %

Det opprinnelige svargrunnlaget er supplert, se nærmere punkt 6.3. ovenfor. Av svarene som kom inn i suppleringsrunden, var tre angitt til «80 %» og to til «100 %». Disse har vi plassert i kategorien «80-100 %».

### 6.4. Funn for vedlikehold og fornyelse av eiendomsmassen

#### Spørsmål 18: Har stiftelsen vedlikeholdsplan?

Svaralternativ	Antall stiftelser	Andel av 180	Antall utleieenheter	Andel av 15378
«Ja»	146	81,0 %	13604	88,5 %
«Nei»	34	19,0 %	1774	11,5 %
	180	100,0 %	15378	100,0 %

Tilbakemeldingene på dette spørsmålet viser at en høy andel av boligstiftelsene har vedlikeholdsplan. Svarene viser også at det ikke er utarbeidet vedlikeholdsplan for 11,5 prosent av boligmassen.

De 34 stiftelsene som svarte at de ikke har vedlikeholdsplan ble sendt direkte til spørsmål 24.

#### Spørsmål 19: Omfatter i så fall vedlikeholdsplanen hele eiendomsmassen?

Svaralternativ	Antall stiftelser	Andel av 146	Antall utleieenheter	Andel av 13604
«Ja»	141	96,6 %	13364	98,2 %
«Nei»	5	3,4 %	240	1,8 %
	146	100,0 %	13604	100,0 %

Med forbehold om at det bare er 5 stiftelser som har svart «nei» på spørsmålet, kan det likevel konstateres en viss skjevfordeling mellom prosentandelen av stiftelser uten vedlikeholdsplan for hele eiendomsmassen (3,4 prosent), og den prosentvise andelen boenheter disse representerer (1,8 prosent). Dette kan isolert sett trekke i retning av at vedlikeholdsplan for bare deler av eiendomsmassen er vanligst blant små eller mellomstore boligstiftelser.

## Spørsmål 20: Hvordan utarbeides vedlikeholdsplanen?

Svaralternativ	Antall stiftelser	Andel av 146	Antall utleieenheter	Andel av 13604
«På bakgrunn av relevant fagkompetanse»	129	88,3 %	13049	95,9 %
På bakgrunn av ikke-faglig vurdering av behov (styret, daglig leder, annen)	13	8,9 %	380	2,8 %
Dels på bakgrunn av relevant fagkompetanse, dels etter vurdert behov	2	1,4 %	94	0,7 %
Annet	2	1,4 %	81	0,6 %
	146	100,0 %	13604	100,0 %

Til dette spørsmålet ble disse svaralternativene gitt:

- «Utarbeides på grunnlag av relevant fagkompetanse».
- «Utarbeides på annet grunnlag».

De som svarte «Utarbeides på annet grunnlag» ble bedt om å spesifisere utarbeidelsesmetoden i egen tekstboks. For å lette fremstillingen har vi fordelt svarene til de 21 stiftelsene som valgte dette svaralternativet i følgende kategorier:

- På bakgrunn av ikke-faglig vurdering av behov (styret, daglig leder, annen).
- Dels på bakgrunn av relevant fagkompetanse, dels etter vurdert behov.
- Annet.

## Spørsmål 21: Hvilket siktemål har vedlikeholdsplanen?

Svaralternativ	Antall stiftelser	Andel av 146	Antall utleieenheter	Andel av 13604
«Sikre at eiendomsmassen minst opprettholder teknisk opprinnelig stand (dvs. ikke etterslep av vedlikehold)»	76	52,1 %	6878	50,6 %
«Sikre at eiendomsmassen minst opprettholder teknisk forsvarlig stand (dvs. dagens minste standard)»	63	43,1 %	6429	47,2 %
«Annet siktemål»	7	4,8 %	302	2,2 %
	146	100,0 %	13604	100,0 %

De som svarte «Annet siktemål» ble bedt om å spesifisere dette i egen tekstboks. Vi har for fremstillingens del funnet det unødvendig å gjengi de unike svarene her.

**Spørsmål 22: Skjer vedlikehold og fornyelse i samsvar med vedlikeholdsplanen?**

Svaralternativ	Antall stiftelser	Andel av stiftelser	Antall utleieenheter	Andel av 13604
«Ja»	134	91,8 %	12379	91,0 %
«Nei»	12	8,2 %	1225	9,0 %
	146	100,0 %	13604	100,0 %

Svarene viser at andelen stiftelser som følger opp vedlikeholdsplanen er over 90 prosent.

De 12 stiftelsene som svarte nei på dette spørsmålet ble ført til spørsmål 24.

**Spørsmål 23: Det er ikke gjennomført vedlikehold og fornyelse i samsvar med vedlikeholdsplanen fordi:**

Svaralternativ	Antall stiftelser	Andel av 12	Antall utleieenheter	Andel av 1225
«Har ikke midler til å gjennomføre vedlikeholdsplanen»	11	91,7 %	1153	94,1 %
«Utsatt vedlikehold er kostnadmessig mest hensiktsmessig»	1	8,3 %	72	5,9 %
	12	100,0 %	1225	100,0 %

**Spørsmål 24: Bygges det opp økonomiske reserver som er tilstrekkelige til å møte påregnelige kostnader til fremtidig nødvendig fornyelse og vedlikehold?**

Svaralternativ	Antall stiftelser	Andel av 180	Antall utleieenheter	Andel av 15378
«Ja»	131	72,8 %	10732	69,8 %
«Nei»	49	27,2 %	4646	30,2 %
	180	100,0 %	15378	100,0 %

Svargrunnlaget inkluderer både de 146 stiftelsene som har svart at de har vedlikeholdsplan og de 34 som har svart at de ikke har det. Sammenligner vi med svarene under spørsmål 22, ser vi at antallet utleieenheter som vedlikeholdes og fornyes i samsvar med vedlikeholdsplanen er større (12379) enn antallet utleieenheter det bygges opp nødvendige økonomiske reserver for (10732).

**Spørsmål 25: Hvordan regnskapsføres vedlikeholdskostnader (ved ligningen)?**

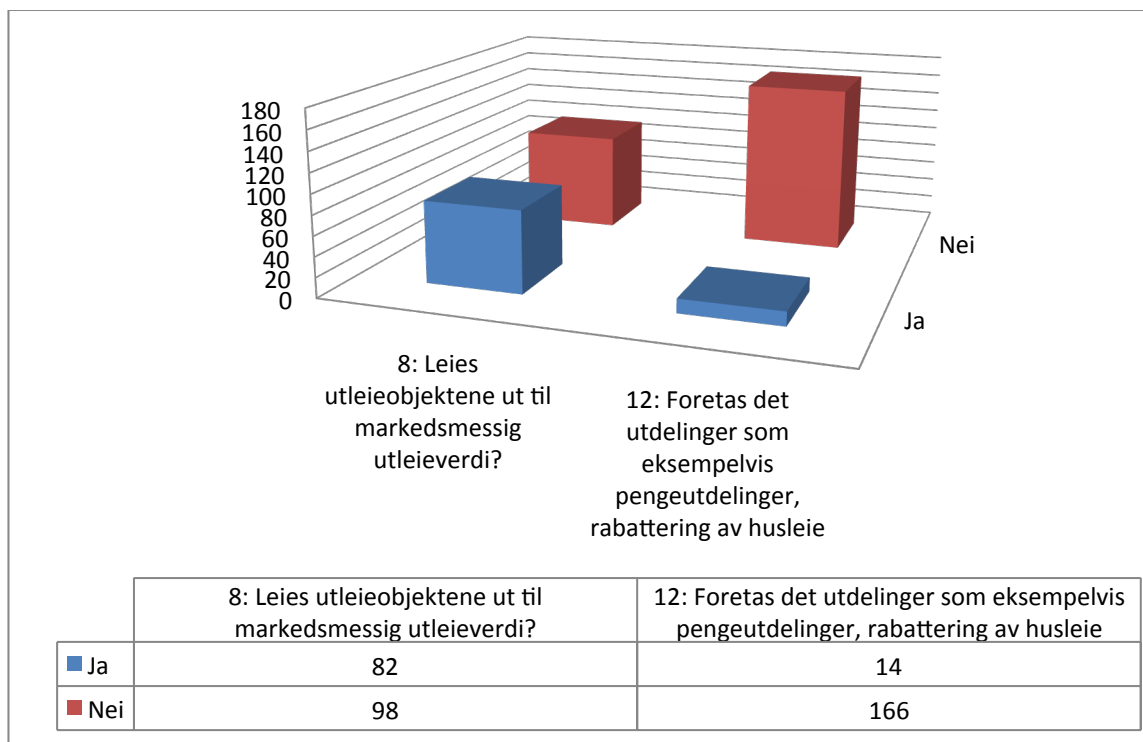
Svaralternativ	Antall stiftelser	Andel av 180	Antall utleieenheter	Andel av 15378
«Vedlikeholdskostnader blir i sin helhet kostnadsført direkte»	144	80,0 %	12159	79,1 %
«Vedlikeholdskostnader blir helt eller delvis aktivert (lagt til formuesobjektets inngangsverdi)»	36	20,0 %	3219	20,9 %
	180	100,0 %	15378	100,0 %

**Spørsmål 26: Foretar stiftelsen årlig stipulering av sum kostnader forbundet med nødvendige, men ikke gjennomførte fornyelses- og vedlikeholdsarbeider?**

Svaralternativ	Antall stiftelser	Andel av 180	Antall utleieenheter	Andel av 15378
«Ja»	89	49,4 %	8424	54,8 %
«Nei»	91	50,6 %	6954	45,2 %
	180	100,0 %	15378	100,0 %

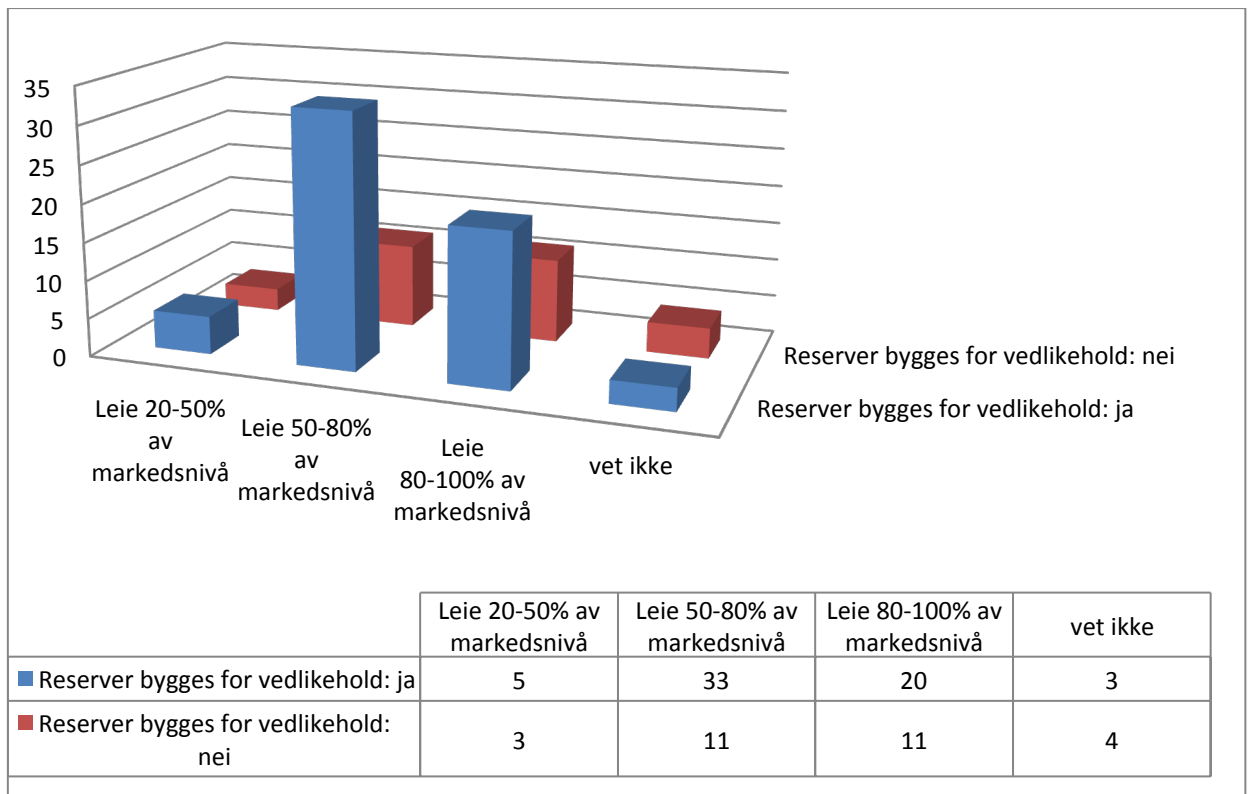
**6.5. Utvalgte svarsammenstillinger**

**Sammenstilling av spørsmål 8 og 12:**



Sammenstillingen av svar viser at 98 stiftelser leier ut boenhetene til under markedsmessig utleieverdi, dvs. gir rabatt på husleien. 14 stiftelser oppgir at de foretar utdelinger, dvs. gir rabatt på husleie.

## Sammenstilling av spørsmål 17 og 24:



90 stiftelser svarte på spørsmål om utleienivå, og dette er koblet mot spørsmål om det bygges reserver for framtidig vedlikehold. Sammenstillingen av svar viser at mange stiftelser foretar utdeling i form av rabatterte husleie uten at det bygges opp reserver for framtidig vedlikehold.

## 7. Vurderinger

### 7.1. Innledning

Gjennomføringen av temaundersøkelsen 2014 har gitt oss data for om lag 84 prosent av den samlede boligmassen som norske boligstiftelser forvalter for utleie.<sup>10</sup> Vi anser derfor at svarene på undersøkelsen i høy grad er representative for boligstiftelser som driver formålsrealisering ved utleie av boligeiendom. Dette likevel med en nødvendig reservasjon for de svar som er avgitt under spørsmål 13 til og med 16 i undersøkelsen, noe vi kommer nærmere tilbake til under punkt 7.3.

Bakgrunnen for temaundersøkelsen var vår hypotese om at styret i flere boligstiftelser mangler egnede rapporterings- og styringsinstrumenter for å kunne føre kontroll med at formuesforvaltningen skjer innenfor rammen av stiftelsens vedtekter og stiftelseslovens krav. Slike instrumenter skal bl.a. gi styret et forsvarlig faktisk og faglig grunnlag for de beslutninger styret skal treffe. Uten slike instrumenter vil stiftelsen i større grad være utsatt for risikofaktorene beskrevet i punkt 3.3.

Svarene vi har fått på undersøkelsen kan generelt sies dels å bekrefte vår hypotese og dels avkrefte den.

<sup>10</sup> Det ses da bort fra utleie av boenheter hvor det ytes tilleggsytelser som for eksempel pleie- og omsorgstjenester. Se nærmere om utvalgsprosessen i pkt. 5.2.3.

## 7.2. Husleienivå

Spørsmål 6 til og med 11 i undersøkelsen handler om husleienivået i boligstiftelsene. Svarene på spørsmål 6 og 8 viser at 102 stiftelser rutinemessig definerer markedsleie, mens 82 tar markedsleie. Dette viser at 20 av stiftelsene som ikke tar markedsleie ser behov for å vite utleieenheterens markedsverdi.

Samtidig avdekker enkelte av svarene på spørsmål 7, hvor de samme 102 stiftelsene ble spurt hvordan markedsmessig utleieverdi ble fastsatt, at de ikke referer til markedsleie i husleielovens forstand, men derimot husleie som må antas å være rabattert i forhold til markedsleie.

43,3 prosent av boligstiftelsene i undersøkelsen har svart avkreftende på at de rutinemessig sørger for å ha definert markedsleie. Dette utgjør 46 prosent av utleieobjektene. Vi antar årsaken er at styret mener det ikke er behov for dette ettersom de leier ut til lavere pris i samsvar med stiftelsens formål. En utfordring disse stiftelsene må være særlig oppmerksomme på er kontrollaspektet ved vedlikehold og at det etter § 18 normalt vil være et krav at realverdien av boligmassen opprettholdes.

Når det gjelder fastsettelse av markedsleie (spørsmål 7), har 77 av 102 svart at dette foretas etter en relevant faglig vurdering. Begrepet «relevant faglig vurdering» er ikke nærmere definert, men vi legger til grunn at dette inkluderer bruk av takstmann eller megler, eventuelt at styret selv har kvalifisert fagkompetanse. At 77 av 102 har svart dette, viser at det fleste ser behov for presis fastsettelse.

De individuelle svarene avdekker imidlertid at enkelte stiftelser kan ha misforstått begrepet «markedsleie». Vi forholder oss til begrepet slik det kan utledes av husleieloven § 3-1 og § 4-1: Markedsleie er «det som vanligvis oppnås på avtaletidspunktet ved ny utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår». Markedsleie er dermed den pris markedet *til enhver tid* er villig til å betale for *det konkrete utleieobjekt på de vilkår som følger av leiekontrakten*. Om det nærmere innholdet i kriteriene heter det i forarbeidene<sup>11</sup> bl.a.:

*Det avgjørende er hva som oppnås ved ny utleie av liknende husrom. Her må en legge vekt på husrommets standard, størrelse, alder, beliggenhet, planløsning, vedlikehold, utsikt o.s.v. Alle de momenter som vanligvis tillegges vekt ved forhandlinger om leiens størrelse, kan være relevante. Siden to husrom sjelden er like, vil en gjerne måtte korrigere for individuelle forhold i det enkelte tilfelle. Det vil også være naturlig å legge vekt på takster utarbeidet av anerkjente takstfolk.*

Ved fastsettelse av markedsleie kan det etter Stiftelsestilsynets oppfatning ikke tas hensyn til en formålsbestemmelse om «rimelig» eller «gunstig» husleie for studenter eller andre grupper. Dette følger etter vårt skjønn av en naturlig forståelse av begrepet «markedsleie». At det skal ses bort fra formålsbestemmelser om rimelig husleie ved fastsettelse av markedsleie, kan også forankres i at det skal tas hensyn til det som «vanligvis oppnås på avtaletidspunktet ved ny utleie av lignende husrom på lignende vilkår».

Etter Stiftelsestilsynets vurdering er de individuelle svarene «gjengs leie», «kostnadsbasert», «lav leie for målgruppen» og «årlig indeksregulering» enten upresise eller uegnet som verktøy for å fastsette markedsleie. Selv om det finnes flere metoder for å fastsette markedsleie, vil en faglig vurdering i form av takst eller verdivurdering fra utleiemegler normalt være best egnet til å gi en mest mulig presis indikasjon på markedsleie.

<sup>11</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) på s. 174-175.



Formålsrealiseringen i boligstiftelsene i undersøkelsen skjer typisk ved at bolig stilles til disposisjon for en bestemt målgruppe og/eller ved at styret foretar utdeling i form av rabattert husleie. Det er styrets oppgave å sørge for at stiftelsens formål ivaretas, jf. § 30 tredje ledd. Når stiftelsen tar lavere husleie enn markedsleie, innebærer det en utdeling, jf. § 19 første ledd. Av den grunn er det avgjørende at både markedsleie og rabattert husleie defineres slik at styret har kontroll på utdelingens størrelse.

### 7.3. Utdelinger

Spørsmålene 12 til 17 i undersøkelsen handler om utdelinger og utdelingenes størrelse. Svaret på spørsmål 12 om stiftelsen foretar utdelinger var avgjørende for hvorvidt stiftelsen ble ført videre til spørsmål 13, eller ble ført rett til spørsmål 18 og neste del av undersøkelsen. Bare 14 stiftelser svarte «Ja» på spørsmål 12 og gikk videre til spørsmål 13. De 166 stiftelsene som svarte «Nei» på spørsmålet ble sluset direkte videre til spørsmål 18.

Svarene på spørsmål 13 til 16 må derfor sies å være lite representative. Med et så beskjedent svargrunnlag, vil tilfeldigheter i utvalget kunne gi større utslag enn det som er tilfelle for undersøkelsen for øvrig. Vi har derfor avstått fra å tillegge svarene noen generell betydning. Også svarprosenten for spørsmål 17, anslag på husleienivå i prosent av markedsleie, var lav som følge av svarfordelingen under spørsmål 12. Men funnene ble supplert slik at svargrunnlaget til slutt kom opp i 90 stiftelser, se nærmere om dette i punkt 6.3.

At kun 14 av 180 boligstiftelser svarte at de foretar utdelinger, var både overraskende og langt lavere enn vi hadde antatt på forhånd. Vi har imidlertid grunn til å tro at den lave svarprosenten ikke er dekkende for det reelle omfanget av utdelinger fra stiftelsene som gjennomførte undersøkelsen. Dette støttes av sammenstillingen av svar vi har gjort under punkt 6.5. Ved å sammenstille svarene i spørsmål 8 og 12, får vi det resultat at 98 stiftelser oppgir at de ikke leier ut til markedsmessig utleieverdi. Etter Stiftelsestilsynets oppfatning betyr det utleie til under markedsverdi. Samtidig oppgir kun 14 stiftelser at de foretar utdelinger, som for eksempel rabatterte av husleie. Dette tallet burde ha vært 98.

Dersom det tas lavere leie enn markedsleie, vil dette innebære en utdeling av kapital fra stiftelsen til leietakeren, jf. definisjonen av utdelinger i punkt 4.3. På spørsmål 8 har 98 stiftelser svart at de ikke leier ut til markedsleie. Dette indikerer at disse 98 stiftelsene foretar utdelinger til leietakere i sin målgruppe. Svarene på spørsmål 17, hvor 90 stiftelser har gitt forskjellige anslag på et husleienivå som ligger under markedsleie, underbygger også at det faktisk skjer utdelinger i større omfang enn svaret på spørsmål 12 isolert sett skulle tilsi.

Vi tar høyde for at en del av svarene skyldes misforståelse av spørsmål 12, noe som kan forklares med at det i undersøkelsen ikke ble presisert tydeligere hva som menes med utdelinger fra boligstiftelser. Rekkefølgen spørsmålene ble stilt i kan også tenkes å ha ledet til forvirring. Men selv når vi legger til grunn en feilmargin på grunn av disse forholdene, peker tallene seg ut, og vi finner det naturlig å anta at funnet kan skyldes manglende bevissthet rundt utdelingsbegrepet slik dette må forstås for boligstiftelser, jf. § 19.

Når det tales om «utdeling» fra stiftelser, gir dette kanskje lettest assosiasjoner til rene kontantoverføringer fra klassiske pengeutdelende stiftelser, gjerne omtalt som fond eller legat, som jevnlig deler ut fra kapitalavkastningen.

Begrepet «utdelinger» er imidlertid ikke like håndgripelig når det kommer til annet enn rene pengeutdelinger. Der avkastningen av legatets kapital lett lar seg identifisere i form av rente på innskudd eller gevinst ved realisasjon av verdipapirer, er avkastningen i boligstiftelser ikke like synlig. Men også i boligstiftelser som driver utleievirksomhet realiseres formålet gjennom avkastning av kapitalen som er bundet opp i fast eiendom. Her ligger avkastningspotensialet - og

dermed muligheten for utdeling til formålet - først og fremst i fastsettelsen av husleienivået. I utgangspunktet vil en utdeling her bestå i en husleie som settes lavere enn markedsleie. Utdelingen ligger da i differansen mellom den husleie stiftelsen kunne tatt (markedsleie) og den leien stiftelsen faktisk tar.

Fast eiendom har også avkastningspotensiale i form av generell verdistigning i boligmarkedet. Denne avkastningen kan i første rekke realiseres ved salg. For boligstiftelser som har til formål å drive utleie til særlige grupper, vil kjøp og salg av eiendom normalt ikke være del av kapitalforvaltningsstrategien. Verdisting på fast eiendom kan imidlertid komme stiftelsens formål til gode på annen måte. Der verdien av boligmassen har økt som følge av verdistigning, gir dette stiftelsen større rom for opplåning, og det kan gjerne oppnås bedre lånebetingelser, for eksempel til gjennomføring av vedlikehold eller oppgraderinger. Dess lavere kapitalkostnader stiftelsen har, dess mer kan deles ut til formålet.

Etter Stiftelsestilsynets vurdering er en forståelse av utdelingsbegrepet en av forutsetningene for å kunne gjennomføre en forsvarlig forvaltning av stiftelsens formue. Forutsatt at stiftelsen skal realisere formålet ved å tilby rimelig bolig til en bestemt målgruppe, må utdelingenes størrelse vurderes opp mot kravet til nødvendig kapital for fremtidig vedlikehold av boligmassen, jf. §§ 18, 19 og 30.

En konsekvens av at stiftelsene ikke har korrekt forståelse av utdelingsbegrepet, er at styret ikke har gode nok styringsinstrumenter ved utarbeidelsen av regnskapet. Dersom styret ikke tar stilling til om utdelingen er for høyt vurdert ut fra kravet til varig realisering av formålet, vil heller ikke revisor ha forutsetninger for å kunne uttale seg om «stiftelsen er forvaltet og om utdelinger er foretatt i samsvar med lov, stiftelsens formål og vedtektene for øvrig» i revisorberetningen, jf. kravet i § 44 andre ledd.

Når det gjelder spørsmål 15 om hvem som vedtar utdelingene, er det kun halvparten som svarer at styret fatter vedtaket. Som nevnt tidligere, er svargrunlaget på dette spørsmålet svært lavt. Vi stiller likevel spørsmål ved om tilbakemeldingene kan gi en indikasjon på status i de øvrige boligstiftelsene. Dersom resultatet er beskrivende for resten av boligstiftelsene, betyr det ulovlige utdelinger i mange stiftelser ettersom lovens krav er at utdeling av stiftelsens midler skal vedtas av styret, jf. § 19 første ledd.

Mer enn 50 prosent av de 90 boligstiftelsene som har svart på spørsmål 17 oppgir at de har et husleienivå på mellom 20 og 80 prosent av markedsleie. Dette spørsmålet er sammenstilt med svarene fra spørsmål 24, og vi vil kommentere dette under neste kapittel.

#### **7.4. Vedlikehold og fornyelse av eiendomsmassen**

Spørsmålene 18 til og med 26 i undersøkelsen gjelder vedlikehold av eiendomsmassen.

Eiendomsmassen representerer det vesentligste av kapitalen i boligstiftelsene i undersøkelsen. Det er i forarbeidene til stiftelsesloven presisert at kravet til forsvarlig forvaltning også retter seg mot vedlikehold av boligmasse.<sup>12</sup> Stiftelsestilsynet anser vedlikehold av eiendomsmassen og opprettholdelse av realverdien som en grunnleggende forutsetning for forsvarlig kapitalforvaltning.

Det er et positivt funn at 146 av 180 stiftelser under spørsmål 18 har svart at de har vedlikeholdsplan for eiendomsmassen. Det nærmere innholdet i vedlikeholdsplanene er ikke realitetsbehandlet i denne undersøkelsen. Det er også positivt når 129 av disse 146 stiftelsene

---

<sup>12</sup> NOU 1998:7 på s. 33 og prp. 18 på s. 98.

har oppgitt at vedlikeholdsplanen utarbeides på bakgrunn av relevant fagkompetanse. Stiftelsestilsynet anser for øvrig at styret kan ha plikt til å innhente ekstern kompetanse dersom styret vurderer at det ikke selv har den nødvendige kompetansen, jmfør de krav som kan utledes av aktsomhetsnormen i § 18.

Av 146 stiftelser som er blitt ledet videre til spørsmål 21, svarer 50,6 prosent at siktemålet med vedlikeholdsplanen er å sikre at eiendomsmassen minst opprettholder teknisk opprinnelig stand, dvs. ikke etterslep av vedlikehold. 47,2 prosent av stiftelsene har oppgitt at de med sin vedlikeholdsplan har som siktemål å sikre at eiendomsmassen minst opprettholder teknisk forsvarlig stand - dvs. dagens minste standard.

Stiftelsestilsynet legger til grunn at det ligger innenfor styrets skjønn å bestemme hvilket siktemål vedlikeholdsplanen skal ha. Vi ønsker imidlertid å bemerke at der styret sørger for at det ikke er etterslep på vedlikeholdet, så synliggjør dette i større grad at styret har evigheten for øye ved sin formålsrealisering.

Vi vil også peke på at det generelt vil være større risiko forbundet med et siktemål om dagens minste standard, spesielt i kombinasjonen med høyt utdelingsnivå og manglende oppbygging av kapitalreserver.

Sammenstillingene av svar i punkt 6.5 (spørsmål 17 og 24) viser at den nevnte kombinasjonen ikke er uvanlig blant stiftelsene i undersøkelsen. Disse stiftelsene kan løpe risiko for å havne i en negativ spiral hvor en nedslitt eiendomsmasse gjør det vanskelig å øke husleien ved behov. Stiftelsene risikerer også at eiendomsmassen, eller deler av den, må avhendes ved akutt og stort vedlikeholdsbehov, noe som vil gjøre det vanskelig å realisere stiftelsens formål.

Uavhengig av siktemålet med vedlikeholdsplanen, er det viktig at styret i sin strategiplan har et bevisst forhold til hvilken teknisk stand de ønsker at boligmassen skal ha. Utdelingsnivået må fastsettes i samsvar med dette.

## 7.5. Oppsummering

Undersøkelsen har avdekket at en del av de skisserte risikomomentene er til stede for flere av boligstiftelsene.

Ett av hovedfunnene i undersøkelsen er at flere stiftelser tilsynelatende ikke er bevisste om at det foretas utdelinger i form av rabattert husleie til personer i målgruppen. Dette medfører etter vår vurdering en risiko for at utdelingsnivået settes uforsvarlig høyt i forhold til mulighetene for å bevare realverdien av boligmassen.

Et annet sentralt funn er at en ikke ubetydelig andel av stiftelsene, som tar sterkt rabattert husleie, har dagens minste standard som siktemål for vedlikeholdsplanen og ikke bygger tilstrekkelig reserver for fremtidig vedlikehold. I den grad dette er en bevisst strategi fra styret i de aktuelle stiftelsene, kan det være at man her har valgt å balansere på kanten av hva som kan anses forsvarlig.

Samtidig finner Stiftelsestilsynet grunn til å fremheve de positive funnene fra undersøkelsen. Det gjelder for eksempel at de fleste stiftelsene i undersøkelsen har utarbeidet vedlikeholdsplan for hele eiendomsmassen på bakgrunn av relevant faglig vurdering, og at de etterlever denne. Det må også fremheves at over 70 prosent av boligstiftelsene i undersøkelsen bygger opp økonomiske reserver som er tilstrekkelige til å møte påregnelige kostnader til fremtidig nødvendig fornyelse og vedlikehold. Dette er en indikator på at det arbeides planmessig og systematisk for å realisere formålet i stiftelsene.

Avslutningsvis vil Stiftelsestilsynet benytte anledningen til å anerkjenne det samvittighetsfulle arbeidet som legges ned i styret i boligstiftelser over hele landet. Forvaltning av boligmasse for utleie i tråd med de krav som følger av stiftelsesloven og stiftelsenes vedtekter, kan være en utfordrende og tidvis kompleks oppgave. Vi tror at et sterkt fokus på formålsrealisering i kombinasjon med økt kunnskap om kravene til forsvarlig kapitalforvaltning kan gjøre arbeidet enklere og bedre. Vi håper at anbefalingene som følger kan bidra til nettopp dette.

## 8. Stiftelsestilsynets anbefalinger

Stiftelsestilsynet har følgende anbefalinger for forvaltning og styring av boligstiftelser:

- Styret må ha nødvendig kompetanse til å sikre forsvarlig forvaltning av eiendomsmassen slik at stiftelsens formål kan realiseres både i et kortsiktig og langsiktig perspektiv.
- Styret må være bevisst utdelingsbegrepet etter § 19, og at det er styret som skal vedta husleienivået.
- Vedlikehold skal følge systematiske og rullerende vedlikeholdsplaner.
- Det bør etableres prosedyrer for jevnlig å fastsette utleieenheterenes markedsmessige utleieverdi.
- Styret skal vurdere om det er tilstrekkelig kapitalreserve i stiftelsen til nødvendig vedlikehold før det fattes vedtak om utdeling gjennom en husleie som er lavere enn markedsleie.
- Som eksternt kontrollorgan bør revisor i større grad ha langsiktighet for øye ved revisjon av årsregnskapet til boligstiftelsene. Et høyt utdelingsnivå i kombinasjon med manglende likviditet eller plan for finansiering av fremtidig vedlikehold kan indikere mangler ved formuesforvaltningen som bør påpekes i nummererte revisorbrev til stiftelsen.

Stiftelsestilsynet vil presisere at disse anbefalingene er generelle. Derfor vil de ikke nødvendigvis være like treffende for enhver situasjon en boligstiftelse kan være i. Selv om vi for eksempel anbefaler at vedlikehold av boligmassen skal følge systematiske og rullerende vedlikeholdsplaner, kan det i konkrete tilfeller være mest gunstig å utsette vedlikeholdet, for eksempel fordi styret planlegger å selge deler av boligmassen.

Forvaltningen av stiftelsen er styrets ansvar, og det er ikke Stiftelsestilsynets hensikt med disse anbefalingene å legge føringer for det konkrete styrearbeid. Vi ønsker utelukkende å adressere noen kjente utfordringer for stiftelser som drifter utleieboliger, og foreslå hvordan kravene til forsvarlig kapitalforvaltning i boligstiftelser kan møtes i praksis.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Det er i Ot. prp. Nr.15 (2000-2001) på s. 41 lagt uttrykkelig til grunn at det ikke skulle innføres detaljerte krav til hvordan stiftelsers midler skulle plasseres, ettersom slike regler lett kan fremstå som rigide og vanskeliggjøre mulighetene for en god avkastning av kapitalen. Det ble samme sted fremhevet av departementet at man anså styret som nærmest til å vurdere hvordan stiftelsens midler bør forvaltes.

## 9. Vedlegg

### 9.1. Kopi av spørsmålsskjema

#### Quest Back – Temakontroll 2014 om boligstiftelser

1. Stiftelsens navn:
2. Stiftelsens organisasjonsnummer:
3. Navn på person som svarer på vegne av stiftelsen:
4. Rolle for person som svarer på vegne av stiftelsen:

*\*Målgruppen for undersøkelsen er stiftelser som driver utleie av boligheter. Det er snakk om utleie av 20 enheter eller mer, uten tilleggsfunksjoner som for eksempel omsorgstilbud eller andre ytelser. Vi anser det likevel som mulig at det kan være unøyaktigheter i underlagsdata, og noen stiftelser som er bedt om å delta i undersøkelsen, kan falle utenfor målgruppen. Av den grunn ber vi deg svare på følgende spørsmål:*

5. **Driver stiftelsen forvaltning og utleie av boligheter som beskrevet ovenfor?**
  - a. Ja (til 6)
  - b. Nei (avslutter undersøkelsen)
6. **Sørger stiftelsen rutinemessig for å ha definert markedsleien når den legger et leieobjekt ut for ny utleie?**
  - a. Ja (til 7)
  - b. Nei (til 8)
7. **Hvordan fastsettes i så fall den markedsmessige utleieverdien?**
  - a. Fastsettes på grunnlag av relevant faglig vurdering (til 8)
  - b. Fastsettes på annet grunnlag – spesifiser i **tekstboks** - (til 8)
8. **Leies utleieobjektene ut til markedsmessig utleieverdi?**
  - a. Ja (til 12)
  - b. Nei (til 9)
9. **Har stiftelsen et ideelt formål?**
  - a. Ja (til 10)
  - b. Nei (til 12)
10. **Begrenses utleien til målgruppen i samsvar med formålet?**
  - a. Ja (til 12)
  - b. Nei (til 11)
11. **Skjer utleie til andre grupper til markedsmessig utleieverdi?**
  - a. Ja (til 12)
  - b. Nei (til 12)
12. **Foretas det utdelinger som eksempelvis pengeutdelinger, rabattering av husleie, andre rabatterte ytelser?**
  - a. Ja (til 13)
  - b. Nei (til 18)
13. **Er utdelinger hjemlet i stiftelsesgrunnlag/vedtekter?**
  - a. Ja (til 14)
  - b. Nei (til 18)
14. **Hvordan fastsettes utdelingene?**
  - a. Ved at utdeling skjer i form av rabattert leie til en bestemt målgruppe (til 15)
  - b. På annen måte – spesifiser i **tekstboks** (til 15)

**15. Hvem vedtar utdelingene?**

- a. Det fattes ikke noe eget (formelt) utdelingsvedtak (til 18)
- b. Styret (til 16)
- c. Stiftelsens egen administrasjon (til 16)
- d. Administrasjon i annet driftsselskap, kommune el. (til 16)

**16. Tallfestes utdelingenes størrelse?**

- a. Ja (til 17)
- b. Nei (til 17)

**17. Gi et anslag på husleienivået i prosent av markedsleie**

- a. Mellom 80 og 100 % (til 18)
- b. Mellom 50 og 80 % (til 18)
- c. Mellom 20 og 50 % (til 18)
- d. Under 20 % (til 18)
- e. Vet ikke

**18. Har stiftelsen vedlikeholdsplan?**

- a. Ja (til 19)
- b. Nei (til 24)

**19. Omfatter i så fall vedlikeholdsplanen hele eiendomsmassen?**

- a. Ja (til 20)
- b. Nei (til 20)

**20. Hvordan utarbeides vedlikeholdsplanen?**

- a. Utarbeides på grunnlag av relevant fagkompetanse (til 21)
- b. Utarbeides på annet grunnlag – spesifiser i **tekstboks** (til 21)

**21. Hvilket siktemål har vedlikeholdsplanen?**

- a. Sikre at eiendomsmassen minst opprettholder teknisk *opprinnelig* stand (dvs. ikke etterslep av vedlikehold) (til 22)
- b. Sikre at eiendomsmassen minst opprettholder teknisk *forsvarlig* stand (dvs. dagens minste standard) (til 22)
- c. Annet siktemål – spesifiser i **tekstboks** (til 22)

**22. Skjer vedlikehold og fornyelse i samsvar med vedlikeholdsplanen?**

- a. Ja (til 24)
- b. Nei (til 23)

**23. Det er ikke vedlikehold og fornyelse i samsvar med vedlikeholdsplanen fordi:**

- a. Har ikke midler til å gjennomføre vedlikeholdsplanen (til 24)
- b. Utsatt vedlikehold er kostnadmessig mest hensiktsmessig (til 24)

**24. Bygges det opp økonomiske reserver som er tilstrekkelige til å møte påregnelige kostnader til fremtidig nødvendig fornyelse og vedlikehold?**

- a. Ja (til 25)
- b. Nei (til 25)

**25. Hvordan regnskapsføres vedlikeholdskostnader (ved ligningen)?**

Vedlikehold: Arbeid som utføres for å bringe eiendommen tilbake i den stand den tidligere har vært som ny.

- a. Vedlikeholdskostnader blir i sin helhet kostnadsført direkte (til 26)
- b. Vedlikeholdskostnader blir helt eller delvis aktivert (lagt til formuesobjektets inngangsverdi (til 26)

**26. Foretar stiftelsen årlig stipulering av sum kostnader forbundet med nødvendige, men ikke gjennomførte fornyelses- og vedlikeholdsarbeider?**

- a. Ja
- b. Nei

\*I tilfelle vi trenger å kontakte deg, vil vi gjerne ha e-postadressen din.

Om du ikke har e-postadresse, skriv: Har ikke

Takk for at du svarte!

Kopi av besvarelse til følgende e-post adr.:

## **9.2. Andre publikasjoner fra Stiftelsestilsynet**

Følgende rapporter kan lastes ned i PDF-format fra Stiftelsestilsynets nettsider:

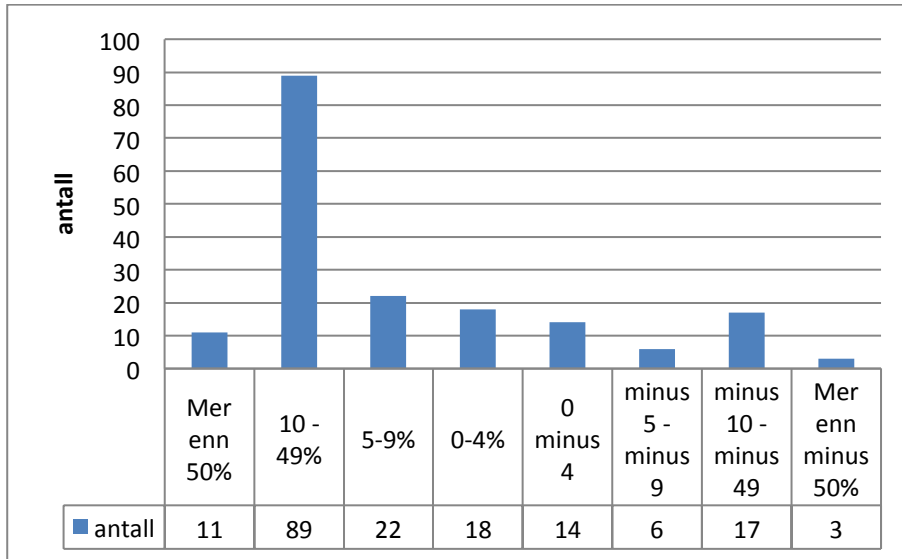
- Kartlegging av pengeutdelinger i norske stiftelser – rapport 2012
- Kjøp og salg av fast eiendom i norske stiftelser – tilsynsrapport 2011
- Internkontrollen i norske stiftelser -tilsynsrapport 2010

## **9.3. Nøkkelopplysninger om utvalget av stiftelser som har deltatt i undersøkelsen**

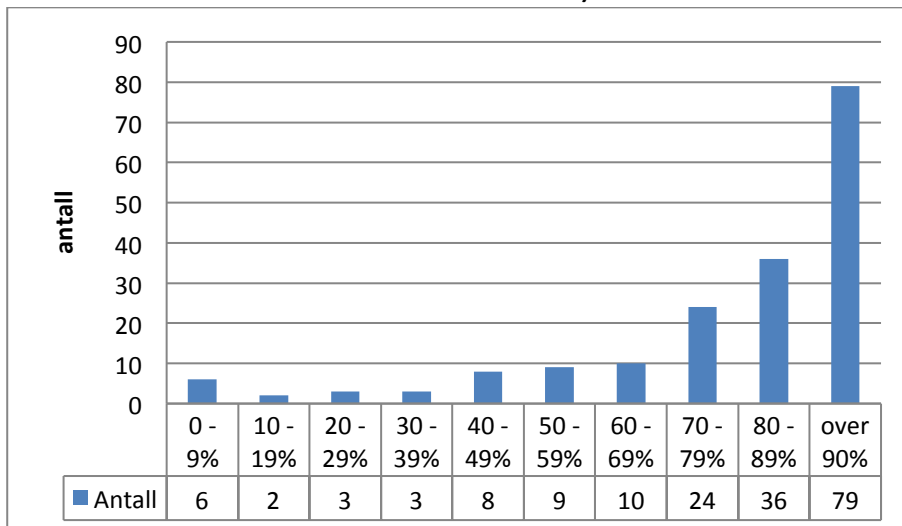
### **Data om de 180 stiftelsene i utvalget:**

Regnskap 2012	MNOK
Sum inntekter	4 185
Sum kostnader	3 698
Driftsresultat	481
Årsresultat	247
Tomter bygninger og annen fast eiendom	11 880
Sum eiendeler	14 997
Sum egenkapital	4 646
Forholdstall	Prosent
Driftsmargin	11,5 %
Resultatmargin	5,9 %
Bygning, tomter som andel av bokførte verdier	79,2 %
Egenkapitalprosent	31,0 %

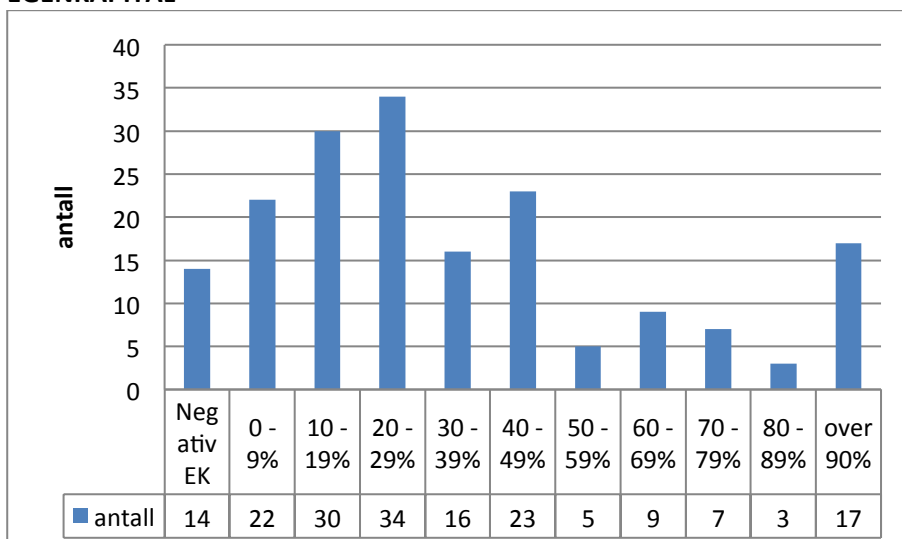
## RESULTATMARGIN



## BYGNINGER OG TOMTER SOM ANDEL AV BOKFØRTE VERDIER



## EGENKAPITAL







Lotteri- og  
stiftelsestilsynet

Storehagen 1B - Postboks 800, 6805 Førde  
Tlf.: 57 82 80 00 - Fax: 57 82 80 80  
[postmottak@lottstift.no](mailto:postmottak@lottstift.no)  
[www.lottstift.no](http://www.lottstift.no)

