



JORDA RUNDT PÅ 1. KLASSE

REISE I NORSK
BYFORNYING
1976 – 1993

ERLING FOLKVORD
ESPEN MATHISEN

JORDA RUNDT
på 1. KLASSE

ERLING FOLKVORD
ESPEN MATHISEN

JORDA RUNDT på 1. KLASSE

*Reise i norsk byfornyning
1976–1993*

J.W. CAPPELENS FORLAG A-S

© 1993, J.W. Cappelens Forlag a.s
Utgitt med støtte fra Det faglitterære fond
Sats: typer & tall
Omslag ved Séan Brewer
Trykt i Tangen Grafiske Senter 1993

ISBN 82-02-14064-1

Innhold

Forord	9
Soppen i Grønland Byfornyelse A/S	11
Drabantby-epoken	16
Politikarane bestemmer seg	23
Byfornyingssselskapa	30
Burettslag eller Osvold's frimerkesamling	43
Spekulasjonssal av fornya leiligheter	54
«Ombygging til avtalt pris»? 58	
Kva skulle vori betalt av andre?	64
Når svart blir kvitt	81
«Alle prosjektene har alvorlige feil...»	92
Kva gjorde dei som hadde «ansvaret»? 96	
Boligpark med kulturpris og statsstøtte	107
To slags samanbrot	113
Samanbrotet i byfornyingssselskapa	129
Når politikarane skal pulverisere ansvar	134
København — eit byfornyingsparadis?	141
Eit rettferdig sluttoppgjær for byfornya burettslag	149
Kven skal styre og betale?	160
Noter	165
Tips til burettslag i Oslo	177
Noen vanskelege ord og uttrykk	179
Litteraturliste	180

“I tro på politikerne, i tro
på at de tillitsmenn og
kvinner vi til enhver tid
velger, er til å stole på,
gikk vi frimodig inn i det
som senere skulle vise
seg å bli et mareritt”

Utdrag av brev frå burettslag
i Oslo til ordførar Ann-Marit
Sæbønes.

GRØNLANDS BØNN

*Fader Albert, du som er formann i bystyret
Du er sikkert en fornuftig og hederlig mann.
Kom med ditt forslag sånn at rettferdighet skjer på Grønland
som også i resten av byen.
La dem ikke føre oss bak lyset, men legg planene fram
for beboerforeningen.
Skje vår vilje, og kast oss ikke ut av bydelen,
men frels oss fra Grønlands byfornyelse.
Ti riket er til for oss alle,
men makten og æren mangler vi i evighet.*

Amen

Hilsen fra eldre på Grønland/Nedre Tøyen,
Solveig Wennberg Hansen, 1982

Forord

Stortinget vedtok Lov om byfornyning i 1976. Denne lova var startskotet for «den planmessige byfornyelsen» i Norge. I løpet av dei 17 åra som er gått, har over 34 000 leiligheter i Oslo, Bergen og Trondheim vorti «fornya» – anten ved riving og nybygging eller utbetring¹.

Mange gjekk «frimodig» inn i den politiskstyrte byfornyinga. Dei trudde politikarane var «hederlige» og «til å stole på», men vart skuffa. Byfornyinga vart eit «mareritt». Ein som bur i ein fornya gård skriv til oss at «det er fleire enn eg – særleg blant eldre folk – som har blitt sjuke av påkjenninga» og andre har «kanskje fått ein meir snarleg død enn under normale forhold.»²

Byfornyingslova var – og er – ei tvangslov. Det hjalp ikkje kor mykje leigebuarane i dei gamle arbeidarstroka ba om «frelse». Dei mangla «makten» som skulle til for å stoppe byfornyingspolitikarane og medhjelparane.

Byfornyingsentreprenørane levde godt. Dei skreiv uriktige rekningar til byfornyingselskapa, som etterpå velta dei over på leigebuarane. Kvaliteten på arbeidet var oftast så som så. Politikarane og byråkratane som skulle styre byfornyinga og passe på, gjorde ikkje jobben sin. Dei reiste heller på kongressar og «studieturar» i utlandet.

I dag er mange leigebuarar og burettslag økonomisk knekt av byfornyinga. I brev til Oslo-ordføraren skriv burettslaga: «Ingen av oss har noe ønske om å unndra oss forpliktelser, men en boomkostning som sluker det meste av lønna, er det umulig å betale».³

Denne boka handlar om norsk byfornyning i praksis. Om dei viktige vedtaka om kven som skulle bestemme og kven som skulle betale. Om kven som skulle sjå til at det ikkje vart gjort noko gale, kven som såg bort og kven som utnytta det systemet som vart skapt.

Framleis er det over 20 000 leiligheter igjen i Oslo, Bergen og Trondheim som har så låg standard at dei treng utbetring. Vi trur ikkje det går å gjennomføre det byfornyingsarbeidet som står att, utan at dei som *er* byfornya først får eit rettferdig sluttoppgjær. Siste del av boka handlar om dette sluttoppgjæret, om årsakene til at det gjekk galt og om kva som må gjerast annleis når dei siste 20 000 leilighetene skal fornyast.

Mange har hjelpt oss med denne boka. Fleire titals personar i byfornya gårdar i Trondheim, Bergen, Oslo og København har komi med sitt syn på byfornyning. Tidlegare og noverande byråkratar i kommune- og statsapparat har skaffa fram nyttige opplysningar. Det har også politikarar frå ulike parti gjort. Alle skal ha takk. Ein spesiell takk til RV-representantane Astri Holm, Kåre Myran og Torstein Dahle, som har brukt tid og krefter på å grave fram materiale om byfornyninga i Trondheim og Bergen.

Oslo 15. mars 1993

Espen Mathisen Erling Folkvord

Soppen i Grønland Byfornyelse A/S

Oslo Ap sleit med skrantande økonomi midt på 1980-talet. «Deler av inntektsgrunnlaget til Oslo Arbeiderparti har lenge vært usikkert, og på slutten av perioden har det vært en betydelig svikt i inntektene», skreiv styreformann Bjørn Tore Godal i toårsberetninga han sende ut på nyåret 1986.¹ Våren 1985 hadde nokre av dei sentrale personane i partiet funni det som kunne bli ei ny inntektskjelde til ei slunken partikasse. Dei bestemte seg for å opprette eit firma som bl.a. skulle lage annonsefinansierte gratis-aviser. Dette kunne i beste fall tene to formål: Gjere politikken kjent og gi litt pengar til partiet. Partileiinga såg lysare på situasjonen ved utgangen av året: «De nye lokalavisene baserer seg i større grad enn tidligere på annonseinntekter, og denne virksomheten er i ekspansjon.»²

Firmaet Edeco vart ført inn i Oslo Handelsregister i april 1985. Det var eit personleg firma. Eigaren var Ivar Christiansen, organisasjonssekretær i Oslo Arbeiderparti. Tilknytninga til partiet var så nær at partikassa dekkja registreringsutgiftene. Daverande formann i Oslo-partiet, handelsminister Bjørn Tore Godal, stadfestar i mars 1993 at eit slikt firma vart oppretta, men økonomisk sett vart det «en skuffelse» for partiet, seier han.³

Nokre månader etter at firmaet var registrert, flytta Edeco inn hos det kommunalt kontrollerte Grønland Byfornyelse A/S. To små firma med enkel administrasjon slo pjaltane sine saman og danna kontorfellesskap. Grønland Byfornyelse vart styrt av dagleg leiar Fridtjov Johansen, berre med hjelp frå familien og ein kvinneleg sekretær.

Ein rask kikk i 1986-rekneskapen til Grønland Byfornyelse viser at Edeco tente pengar, sjøl om alle vi har spurd, seier det ikkje vart noko overskot som kunne pløyast tilbake til Oslo Arbeiderparti.⁴ Fridtjov Johansen betalte ut 15 000 kroner til Edeco to gonger det året. Den eine gongen galdt det ei heilsides annonse i Vif-avisa for oktober/november 1986.⁵ Ein annan gong Edeco sende ei 15 000 kroners rekning tvers over kontorpulten i Grønland 10, skjedde dette «i henhold til avtale med Dem for et innrykk i bilaget til Vif-avisa».⁶ Fridtjov Johansen kan ikkje ha følt seg trygg på at marknadsføringsverdien stod i forhold til den summen han betalte ut frå det kommunale byfornyingssselskapet. «Kopiering D 1» skreiv han på den bankgiroen som er bokføringsbilag for den siste utbetalinga til Edeco i 1986. Slik kamuflerte han utbetalinga til partisekretær Ivar Christiansen sitt firma som ei kopieringsutgift på det byggeprosjektet som vart kalla D 1.⁷

Tove S. Christiansen – gift med bedriftseigar og partisekretær Ivar Christiansen – arbeide for Edeco på kontoret i Grønland 10 og skreiv ut den siste av dei to rekningane på 15 000 kroner. Ein kan i ettertid spørje om ho eigenleg skreiv ut rekning til seg sjøl, ettersom ho på det tidspunktet heva fulltids løn frå Grønland Byfornyelse A/S.⁸

Vi har leita, men kan ikkje finne at Edeco betalte husleige til husverten i Grønland 10. Men Grønland Byfornyelse var hjelpsame og betalte telefonrekninga for Edeco.⁹ Slik har det kommunale byfornyingssselskapet sponsa partifirmaet Edeco både med kontante kroner, dekking av lønsutgifter og med gratis kontorlokale. Vi veit ikkje kor omfattande det økonomiske samrøret var mellom partifirmaet og byfornyingssselskapet alt i alt. I rekneskapen til Grønland Byfornyelse er det så mange «sekkepostar» og udokumenterte utbetalingar at det er vanskeleg å finne ut kor store summer som kom på avveggar.

Vi veit heller ikkje kor dei 30 000 kronene hamna. Gjekk dei uavkorta til Vif-avisa, slik at dei kom Vålerenga Idrettsforening til gode? Sekretær Svein Larsen i Oslo Ap var på den tida formann i Vif. Rekna Edeco seg ein viss provisjon?

Dette er i alle fall irregulære uttak frå eit kommunalt og politiskarstyrt selskap som berre hadde eitt formål: Å byfornye to kvarteral på Grønland. Peter N. Myhre (Frp) var ein av dei politikarane som sat i styret for Grønland Byfornyelse for å passe på at selskapet heldt seg innafor dette formålet. Vi er for at kommunen skal støtte idretten, men det bør skje åpent. Den slags skal ikkje gøymast vekk som ei fordekt utgift til «kopiering» på eit boligbygg.

Etterkvart vart utgiftssida stor hos Edeco. Gong på gong måtte partiet dekke utgifter for firmaet. Inntektene nådde derimot ikkje fram til partikassa på Youngstorget. Edeco vart eit pengesluk for Oslo Ap. Etter ei tid var det snakk om utlegg for sekssifra beløp. Men tapet for Oslo Ap hadde vorti enda større viss ikkje partifirmaet kunne ha levd på Grønland Byfornyelse.

På mange vis var Grønland Byfornyelse også eit partifirma. Direktør Fridtjov Johansen var eit trufast partimedlem. Lojale partifolk sat i nøkkelposisjonar både i selskapsstyret og i leiinga for Fagbygg A/S som hadde einerett på byggeoppdrag frå selskapet.¹⁰ Fridtjov Johansen følte tilknytninga mellom parti og byfornyingsselskap så tett og trygg at han fekk selskapet til å betale partikontingenten for seg. På bilag 232 i 1986-rekneskapan – ein lekker innbetalingstalong med plastmedlemskort – kan vi lese at «det å betale kontingenten til Oslo Arbeiderparti er en aktiv støtte til det arbeidet vi nå står overfor i bestrebelsene etter å erobre flertallet i Oslo 1987, og selvfølgelig regjeringsmakten i 1989».¹¹ Som eit bidrag til dette gode formålet betalte Grønland Byfornyelse 180 kroner for medlem nr. 301 i Bygningsindustriens Arbeiderpartilag, Fridtjov Johansen. Vi skal ikkje underslå at Johansen skreiv «trekkes i lønn» på kontingentblanketten. Fridtjov Johansen skreiv akkurat det same på mange av dei private rekningane

som han fekk selskapet til å betale. Han synst kanskje det tok seg litt betre ut da. Det vart så mye privat forbruk at det må ha gått litt i surr for direktøren. Da Grønland Byfornyelse gjekk konkurs i 1990, konstaterte bustyret sin revisor at selskapet hadde kr. 33 624,70 til gode hos Johansen for utgifter som har «karakter av privat kostnad» men som «har blitt belastet selskapet». ¹²

Takk vere idérikdomen til Fridtjov Johansen og partifellene på partikontor og i selskapsstyre, kom lokalbefolkninga på Grønland til å gi fleire økonomiske handslag til Oslo Arbeiderparti. Thorvald Stoltenberg var ein kort periode rangert som den fremste kommunalpolitikaren Ap hadde i Oslo. Med god skrivehjelp frå sekretæren sin, Knut Røed, vart han ståande som forfattar for boka «Hva kan gjøres med Oslo?». Det er eit halvt programmatisk skrift om dei politiske mulighetene i Oslo, ei debattbok som skapte lite debatt. Fridtjov Johansen kjøpte like godt inn 25 bøker på Grønland Byfornyelse si rekning. For å skjule at det var partisponsing, har enten partikontoret eller Fridtjov Johansen skrivi «teknisk litteratur» på bankgiroen som er einaste bokføringsbilaget for ei utbetaling på 3 500 kroner til «Thorvald-fondet», Youngstorget 2 B, 0181 Oslo.¹³ Slik vart også fredsmeklar Thorvald Stoltenberg ein utgiftspost i byfornyinga på Grønland.

Den økonomiske sambuarskapen mellom partifirmaet Edeco og Grønland Byfornyelse er ein hittil ukjend skamplett i Oslo Arbeiderparti si historie. Partifirmaet levde som ein politisk sopp på byfornyingssselskapet. Partileiinga har strevd hardt for å halde denne soppkulturen skjult. Og dei har nesten lykttest. Det tok fleire år før vi fann bevis for påstanden om at Oslo Arbeiderparti snylta på Grønland Byfornyelse ved å ha eit slags «firma i firmaet». Og mange av bevisa er fjerna for alltid. I delar av Svein Larsen og Ivar Christiansen si sekretærtid var det fast rutine at bilaga til partirekneskapen vart tilinkjeggjort når dei var tre år og ein månad gamle. Edeco var ei av dei innerste hemmelighetene på partikontoret. Vi har snakka med sentrale tillitsvalde i Oslo-partiet som

ikkje kjende namnet på firmaet, dei berre visste at det var der. Vi har likevel funni nokre få av rekningane som beviser at Ap sine folk har utnytta posisjonane i byfornyingssselskapet for å få til både direkte og indirekte partisponsing.

Noen kan kanskje seie at det vi kan bevise, ikkje er så mange titusen kroner og at det er andre uvedkomande formål som har fått enda større utbetalningar frå Grønland Byfornyelse A/S. Det siste kan vere riktig, men etter vårt syn vil ein slik argumentasjon føre debatten inn på eit blindspor. For Oslo Arbeiderparti er ikkje eit kva som helst tilfeldig formål. Når den valde leiinga i partiet har brukt dei partipolitiske og kommunale tillitsverva sine til å tappe eit byfornyingssselskap for pengar, da er det meir enn kronene som har gått tapt. Da handlar det om noe så grunnleggjande som tilliten mellom befolkninga og det største politiske partiet i landet.

Leiinga i dette partiet har fått ein interesse som er viktigare enn å hjelpe dei som vart offer for den tvangsmessige byfornyinga som starta for 15 år sia. Tidlegare partisekretær Rune Bjerke, som no er finansbyråd i Oslo, noverande byrådsleiar Rune Gerhardsen og dei andre toppane i Oslo Ap er redde for ei fullstendig opprydding i ansvarsforholda rundt byfornyinga. Ei slik opprydding vil med nødvendighet avsløre partiet sin misbruk av Grønland Byfornyelse. Dette kan vere medverkande årsak til at Rune Gerhardsens byråd ikkje følgte pålegget dei fekk frå Oslo bystyre 24. juni 1992 om «snarest mulig» å leggje fram ei sak om «kommunens ansvar» for dei som har komi i økonomisk uføre på grunn av byfornyinga.

Men byfornyingsofra på Grønland og andre stader kan ikkje få sin rett utan at alle ansvarsforhold blir fullstendig avdekka. Her må alle kort på bordet. Oslo Ap bør la folk få sjå dei korta som ikkje alt er makulert. Og så bør dei betale tilbake all den uberettiga pengestøtta som partiet og partifirmaet Edeco skaffa seg frå det politkarstyrte byfornyingssselskapet.

Drabantby-epoken

Like etter 2. verdenskrigen hadde Norge råd til å byggje boligar som folk hadde råd til å bu i. Den Norske Stats Husbank såg dagens lys i 1946, og hadde sosiale lånevilkår. Renta var 2,5 prosent og avdragstida skulle vere 100 år for murhus og 70 år for trehus. Avdraga vart fordelt over det som var den sannsynlege levetida for nybygget. Husbanken skulle sørge for såkalla totalfinansiering, dvs. at husbyggjaren ikkje behøvde låne i fleire bankar. Men det stod hard kamp om kor mye pengar staten skulle låne ut gjennom Husbanken. 10 000 demonstrantar møtte opp framfor Stortinget i 1952 for å protestere mot ei nedskjæring av løyvingane til Husbanken. Kravet vart innfridd.¹

Boligbyggjing var fritatt for omsetningsavgift (momsen sin forløpar) heilt fram til 1968, og det var ikkje lov å endre lånevilkåra i løpet av dei første 25 åra etter at lånet var innvilga. Husbankrenta vart ikkje rørt før den i 1957 vart auka til 3,5 prosent og så til 5 prosent ni år seinare.

Sosial boligpolitikk – ikkje for alle

Desse lånevilkåra gjorde at mange med vanlege arbeidarinntekter kunne byggje seg sitt eige hus, eller kjøpe seg ny leilighet i eit burettslag, utan å hamne i botnlaus gjeld.

Statsministeren var den tidlegare Oslo-ordføraren Einar Gerhardsen. Han budde i ei av dei nyare blokkene på Tøyen, og arbeidsvegen hans til regjeringskontora gjekk kvar dag gjennom

leigegårdsstroka frå 1800-talet. Likevel «glømte» både statsministeren, regjeringa og Stortinget dei som budde i dei gamle leigegårdane. Den sosiale boligpolitikken var ikkje for *dei*.

I Oslo sørga kommunen rett nok for å bøte litt på dette: Dei gamle boligane i Vika vart feid bort og erstatta med glass og betong, bank og forsikring. Enerhaugen vart rivi, og dei gamle husa vart erstatta med høgbløkker. Vaterland vart rydda og lagt brakk. Det var alt. Dei andre saneringsplanane køyrde seg fast heilt fram til 1970-talet, bl.a. fordi politikarane ikkje klarte å bestemme kven som skulle betale for sanering eller fornying av arbeidarstroka frå slutten av forrige århundret.

I 1947 vedtok Oslo bystyre å totalsanere to av kvartala på Grünerløkka.² Dette vedtaket vart aldri sett ut i livet. Men eitt av kvartala vart delvis rivi, 30 år og mange politiske vedtak seinare. Liknande riveplaner vart likevel hengande i lufta i fleire tiår. For gårdeigarane var dette ein ekstra grunn – eller eit påskott – til å ikkje ta vedlikehaldsplikta på alvor. Liten vits i å bruke pengar på slikt, når gården likevel skal rivast om nokre få år.

I Bergen og Trondheim var det liknande tilstander. Dei som budde i små og gamle leiligheter i dei gamle bystroka, betalte skatten sin og sleit gjennom heile gjenreisningsperioden etter krigen. Men dei fekk aldri del i den sosiale boligpolitikken.

Mange ønskte å få vekk dei overbefolkte leigekasernene frå 1800-talet. Ved århundredskiftet hadde det f.eks. budd 3,8 personar pr. rom i eidedomen Thv. Meyersgt. 85. Denne gården vart i si tid bygd av «Aktieselskapet for opførelse av arbeiderboliger i Christiania», som hevda at dei dreiv sosial boligbyggjing. Og det var noe i det. Dei bygde hus med teknisk standard som var over gjennomsnittet.³

På 30-talet reiste Tram-gjengane i Oslo AUF rundt og song at dei var «barn av stålet og betongen». Det var ei klar melding: Riv ned det gamle ruklet, fei vekk gråbeingårdane med tuberkulose og skitt. La oss få moderne, lyse og luftige boligar av stål og betong.⁴

Dette var *litt* av bakgrunnen for at Arbeidarpartiet var dei som ivra aller mest for totalsanering i dei første tiåra etter krigen.

Lovfesta vedlikehaldsplikt

Gårdeigarane si forsøming av vedlikehaldet har vori gjennomgangstema i by- og boligdebatten i heile etterkrigstida. Gårdeigar-synet har vorti gjentatt og gjentatt: Den strenge husleigereguleringa har gjort det umuleg å finansiere løpande vedlikehald.

Mange gårdeigarar har prøvd å gi vedlikehaldsbegrepet eit svært snevert innhald. Vedlikehaldsplikta vart lovfesta i 1939, og det er lett å sjå at gårdeigarane hadde – og har – økonomiske motiv for å avgrense vedlikehaldsbegrepet.

Vedlikehaldskomiteén av 1959 definerte «vedlikehold» som «utbedring av skade og slitasje som skyldes vanlig bruk og elde uten omsyn til om vedlikeholdet til daglig benevnes på annan måte, som for eksempel oppussing eller reparasjon». ⁵ Ein rapport frå Norges byggforskningsinstitutt seier det same, men litt meir detaljert: «Med vedlikehold mener vi en periodevis reparasjon og erstatning av de bygningsdeler og det utstyr som var i gården slik den ble bygget, evt. slik standarden har vært på det beste. Periodevis oppussing av fasadene er typisk vedlikehold. Erstatning av råteskadde konstruksjoner er også vedlikehold. Om reparasjonen av en bygningsdel blir utført på en teknisk mer forsvarlig måte, og med bedre materialer (f.eks. pappsjikt under taksteinene), går det like fullt som vedlikeholdsarbeid. Erstatning av foreldet og ødelagt utstyr er også en del av vedlikeholdet av gården.» ⁶

Det var slikt vedlikehald som gårdeigarane etter 1939 var forplikta til å utføre etter regelen i husleigelovas paragraf 18.

Standardheving er noko anna. Det er «arbeider som går utover

vedlikeholdet og som innebærer forbedringer for leieboeren. Installasjon av bad og wc er standardheving. Installasjon av varmtvannsanlegg og kontinuerlig oppvarming er likeledes standardheving.»⁷

Det ligg klart i dagen at grensegangen mellom vedlikehald og standardheving ikkje er enkel. Men viss ein vil, så går det an i kvart enkelt tilfelle å dele utbetningsutgiftene i to delar. Da må ein gjere ei heilt konkret vurdering i kvar gård. «Alt i alt er det bygningens forfatning som bestemmer hvor stor del av utbedringen som må regnes som vedlikehold eller oppretting av forsømt vedlikehold.»⁸

Det er ikkje store praktiske problem med å gjennomføre ei slik todeling av eit byggjebudsjett. I Danmark er dette så sjølsagt at det er ulike offentlege finansieringsordningar for det som er vedlikehald og det som er standardheving. Den danske staten dekker vedlikehaldsdelen med direkte tilskott, mens standardhevinga blir finansiert med sterkt subsidierte lån.

Dei norske politikarane har hatt like nøyaktig kunnskap om det forsømte vedlikehaldet som dei danske kollegane sine. På oppdrag frå Kommunaldepartementet laga Byggforskningsinstituttet tidleg på 80-talet ei undersøkjing i området Grønland-Nedre Tøyen i Oslo.⁹ Gjennom omfattande intervju- og spørreskjemaarbeid klarla forskarane forholda for leigebuarane i dette stroket. Dei samanlikna også materialet med det som kom fram i folketeljinga i 1980 og Boligundersøkjinga i 1981. Den oversiktlege rapporten var allment tilgjengeleg frå februar 1984 og var kjend for dei som styrte byfornyingsarbeidet både på statleg og kommunalt plan.

«Ingen sammenheng mellom husleier og vedlikehold»

Forskarane kartla både den varierende kvaliteten på vedlikehaldet og ulikhetene i husleigenivå. Konklusjonen var ikkje til å ta feil

av: «Vi har sett på sammenhengen mellom husleier og vedlikehold – og finner ingen sammenheng.»¹⁰ Det var ikkje husleige-reguleringa som sto i vegen for vedlikehaldet. Som kjend var – og er – det høve til å utlikne vedlikehaldsutgifter på husleiga. *Viss gårdeigaren vil.* Men «eierne av de dårligste gårdene har sjelden benyttet anledningen til å utligne vedlikeholdsutgiftene på beboerne. Gårdeierene vil altså for det første ikke etterkomme krav fra beboerne om vedlikehold, selv mer beskjedne krav. For det andre vil de ikke utligne utgiftene til vedlikehold på beboerne. Det gir ganske sterk støtte til teorien om at denne typen gårdeiere ikke ønsker å vedlikeholde gårdene. *Disse gårdeierne ønsker at gården skal forfalle.* I noen av de mest elendige gårdene står også mange leiligheter tomme. Det er et ytterligere tegn på at forfallet er ønsket.»¹¹

Forskarane fann òg ein del eksempel på gårdar som vart haldi brukbart vedlike. Det er ei allmenn erfaring frå fleire byar at dei eigarane som sjøl bur i gården, ofte tar vedlikehaldet på alvor.

Når gårdeigaren forsømer seg er det fleire kommunale kontrollinstansar som skal gripe inn. Forskarane ved Byggforskningsinstituttet «spurte alle beboerne om de hadde klaget på vedlikeholdet til helseråd, bygningskontroll, priskontroll, brann-tilsyn, elektrisitetsverk eller andre offentlige myndigheter. Bare åtte svarte at de hadde gjort dette. Det er ikke kommet noe ut av slike henvendelser *i noen av tilfellene.*»¹²

Forskarane trekte fleire konklusjonar som skulle gått rett inn i byfornyingsdebatten. Ein av dei viktigaste er at langvarig forsøming av vedlikehold «fører til skader som det koster mye å reparere. Disse reparasjonene er *ikke* det samme som vedlikehold.»¹³ Var forfallet komi langt nok, vart det bruk for svært omfattande innsats.

Kommunale myndigheter har svært sjeldan brukt den muligheta som lova gir til å setje husleigene ned når vedlikehaldet blir forsømt. Tvert om oppførte prismyndighetene seg «som om det ikke er mulig å vedlikeholde skikkelig innen de regulerte husleiene og at det er urimelig å forlange det».¹⁴

Tilrettelegging for private interessenter

Det var pengane som styrte – ikkje den meir og mindre gode viljen hos politikarane. På 60-talet var Oslo enda ein rik kommune, men ikkje så rik at det gjekk an å satse stort på å heve boligstandarden i indre by. Finansrådmann Egil Storstein gjorde klart greie for dette i 1970:

«Saneringen av søndre del (av Grünerløkka) vil medføre uttellingar av betydelig størrelsesorden.(...)Med de oppgaver kommunen i dag står ovenfor, er det urealistisk å anta at kommunen vil kunne løse denne saneringsoppgaven i nær fremtid.» Finansrådmann Storstein meinte derfor at kommunen si oppgåve skulle vere å leggje «forholdene til rette slik at private interessenter, grunneiere, saneringsselskaper m.v. har mulighet for å kunne sanere ut fra egne muligheter og forretningsmessige motiver. Kommunens oppgave forutsettes derfor begrenset til de grunnlagsinvesteringer som trengs for saneringens gradvise gjennomføring.»

Reint bedriftsøkonomisk vart sanering vurdert som meire lønnsamt enn rehabilitering: «Fornyelsesplaner i privat regi vil naturlig måtte baseres på forretningsmessige motiver, og ved å utarbeide en plan som alene forutsetter rehabilitering – som i så måte anses lite lønnsom – må det antas at mulighetene for fornyelsestiltak i privat regi innen området reduseres tilsvarende. Gjennomføringen av en slik rehabiliteringsplan må forutsettes å medføre betydelige uttellingar.»¹⁵

Og «betydelige uttellingar» frå offentlege budsjett berre for å gjere det betre å bu i dei gamle arbeidarbydelane, det var ikkje aktuell politikk. På den andre sida var det på 50- og 60-talet heller ikkje politisk muleg å foreslå at leigebuarane skulle gå inn og betale rekninga for det forsømte vedlikehaldet.

Slik gjekk 10-åra utan at det vart noko av verken totalsanering eller rehabilitering. Leigegårdane vart ståande til forfalls, mens

mange gårdeigarar utvikla stadig nye og meir finurlege metodar for å omgå både den lovbestedte husleigereguleringa og vedlikehaldsplikta.

Det var ikkje muleg for politikarane å kome nokon veg med fornying av storbyane før dei fann ut kven som skulle betale for eit par generasjonars forsømt vedlikehald.

Politikarane bestemmer seg

Det bygningsmessige forfallet følgte sin eigen, ubønhørlege logikk. I leigeårdsstroka frå 1800-talet var det berre eit spørsmål om tid før mange av bygningane ramla saman.

Mot slutten av 60-talet grodde det opp leigebuarforeningar og strøksforeningar både i Trondheim, Bergen og Oslo. Leigebuarane reiste seg mot gårdeigarveldet og aksjonerte mot dei svære saneringsplanene som enda var aktuell politikk. Den folkelege motstanden ga resultat. Ein og annan huseigar måtte setje ned leiga eller la leigebuarane få standardkontrakt. Nokre av riveplanene vart skrinlagt. Motstanden mot saneringslova av 1967 var så sterk at det vart gjort visse endringar i 1976. 1967-lova inneheldt reglar om riving og nybygging. I 1976 kom det i tillegg inn paragrafar som ga kommunane makt og myndighet til å gjennomføre utbetring av dei gamle gårdane. Namneendringa, frå «saneringslov» til «byfornyingslov», var nok likevel større enn forandringane i innhaldet.

For også «fornyingslova» var – og er – ei tvangslov. Ei lov som gir myndighetene rett til å ekspropriere leigegårdane og komme med pålegg om utbetring. Det var berre ei formulering i lova som handla om *rettigheter for folk* som budde i desse gårdane: «Kommunen skal skaffe midlertidig husrom til den som blir uten bolig som følge av gjennomføring av fornyelsesvedtak etter denne lov.» Forøvrig er det kommunen og gårdeigaren som har all rett og all makt. Kommunen kan etter denne lova «låne bort» makta si til særskilte byfornyingssselskap. Dei blir kalla «kommunens gjennomføringsorgan», og mange har fått erfare at slike «organ» er

minst like ugreie å hanskast med som det anonyme og mektige kommunebyråkratiet.

I 1976-lova hadde leigebuarane ikkje eingong rett til noe så elementært som å få skriftleg melding om kommunale fornyingsvedtak for den gården dei budde i. Først i 1986 vart det lovfesta at kommunen hadde slik informasjonsplikt overfor leigebuarane.

Stortingspolitikarane ville heller ikkje lovfeste at det forsømte vedlikehaldet var eit samfunnsansvar. Byfornyingslova av 1976 ga ingen håp om at staten skulle trå til med friske pengar for å få fart på byfornyingsarbeidet. Stortinget hadde bestemt seg. Dei gamle leiegårdane skulle fornyast. Det skulle skje med tvang i den grad *det* var nødvendig, og kostnaden skulle i alle fall ikkje vere staten sitt ansvar.

I Oslo vart omlag halvparten av gårdane fornya av kommunens egne fornyingsselskap. I andre tilfelle hyra kommunen boligkooperasjonen til å gjere jobben for seg. I resten av gårdane stod leigebuarane eller gårdeigarane sjøl for styringa. Men enda om fornyinga skjedde i privat regi, var det under trusel frå kommunen om ekspropriasjon og tvang. Finansrådmannen i Oslo sa rett ut at «frivilligheten ved den private fornyelse kan være nokså begrenset».¹

Spørsmålet om sanering eller byfornyning var stadig innom på dagsordenen i Oslo bystyre på 60- og 70-talet. I 1972 kravde Gynt Krag (Ap) at bystyret måtte «ta disse spørsmål opp til seriøs diskusjon i lys av sosialistisk, økonomisk og for den del demokratisk tenkning». Ho ordla seg meire framsynt enn dei fleste i forsamlinga:

«Jeg sier sosialistisk fordi det står klart for meg at det må bygges opp et system for byfornyelse som ikke favoriserer privatkapitalen, men hvor det man vinner, og det som investeres fra det offentlige, kommer alle brukere i et boligområde til gode både på kort og lang sikt.

Jeg sier 'tas opp til demokratisk tenkning', for ytterligere en

innvending mot systemet er at de det angår mest, de som vitterlig bor og lever sitt liv i disse bydelene, ikke er spurt. Og det er i hvertfall i dårlig samsvar med de demokratiske prinsipper det sies vi setter så høyt.»²

Etter eit langt ordskitte sa ordførar Albert Nordengen at «det var en meget interessant interpellasjon». For liksom å understreke seriøsiteten i dette utsagnet, føyde han til at «jeg vil slutte meg til de hovedtankene som fremkom».³

Boligrådmannen var mindre rund og meir seriøs. Han visste nok at det heile handla om politikk, pengar og spekulasjonsprofit, ikkje berre om gode ord og velvilje. Ved rehabilitering, sa han, «vil det ofte bli nødvendig med en ikke ubetydelig subsidiering fra kommunens side.» Og han spådde at kommunen ville få «problemer med å sikre at støtten kommer leieboerne til gode og ikke omsettes i spekulasjonsgevinster».⁴

Etter dette ordskitet, kom det fleire debattar av same slag. Det tok enda mange år før ideen om totalsanering måtte vike plassen for tanken om rehabilitering eller fornying.

«Selvfinansieringsprinsippet» – den mjuke overkjøringa

Hausten 1977 vedtok Oslo bystyre eit «selvfinansieringsprinsipp» som var utvikla av kontorsjef Ole Løken hos boligrådmannen. Han gjorde klart greie for detaljane: «Selvkostprinsippet innvirker ikke i seg selv på byfornyelsens kostende, men det innvirker på kostnadsfordelingen. Det blir beboerne som må betale det fornyelsen koster, og formen medfører at alle utgifter er 'synlige' og kommer med som fornyelsesutgift».⁵

Dei burettslaga som seinare har prøvd å få innsyn i «sin» del av rekneskapen hos fornyingsselskapet, vil kanskje reise spørsmål

ved kor «synlige» alle kostnadene var, men følbare vart dei i alle fall.

Boligrådmannen sa frå at prinsippet om sjølffinansiering ville «føre til at leiligheten for den fremtidige beboer blir dyrere enn ved en kommunal rehabilitering. Alle de utgifter ved byfornyelsen som selskapet har, må dekkes gjennom innskudd og leier hvis selskapet ikke skal motta bidrag eller gå konkurs. I motsetning til hva tilfelle ofte er ved direkte kommunal drift, vil for eksempel administrasjons- og finansieringsutgiftene da måtte belastes prosjektet fullt ut, og dermed gi høyere registrerte kostnader.»⁶

Da Oslo-politikarane vedtok dette «konseptet», ga dei samtidig svaret på dei vanskelege økonomispørsmåla som hadde stått uløyst gjennom 50- og 60-åra: Leigebuarane skulle både betale heile rekninga for det forsømte vedlikehaldet og alle driftsutgifter o.l. knytta til drifta av byfornyingselskapet. No kunne byfornyingsarbeidet ta av for alvor.

Bystyrepolitikarane kunne ikkje få fullrost sine egne idear, slik dei no var formulert av den unge juristen hos boligrådmannen. Det var feststemning i bystyret. Den tyngste boligpolitikaren i Høgre, kommunalråd Sigurd Østen, var «innstilt på å gi selskapet og dets styre relativt vide fullmakter».⁷ Det var samstemmighet frå Fremskrittspartiet til Arbeidarpartiet om at dette var eit framifrå opplegg.⁸

Det var berre SV og RV som stemte nei. SV sa nei fordi dei ville ha eit reint kommunalt selskap, «et selskap frigjort for profittinteresser».⁹ Men SV sin skepsis var ikkje større enn at den fremste boligpolitikaren i partiet, Roar Wiik, sa han gjerne ville «delta i jubelen over at nå er vi kommet et stykke lenger og dette kan bli noe fint.»¹⁰

Ellen Pedersen (RV) delte SV's negative syn på selskapsforma, men som den einaste i bystyret, såg ho ingen grunn til å delta i dei andre partia sin jubel. Ho hadde liten sans for ordet «fornyning»

slik det vart brukt i saksframstillinga frå boligrådmannen, og meinte «at dette fine, vakre ordet betyr i sannhet rasering av de eldre bydelene, som et flertall av befolkninga er imot».¹¹

«*Sunne, forretningsmessige prinsipper*»

Boligrådmannen inviterte bystyret til å fatte eit særskilt vedtak om at det planlagte fornyingsselskapet «forutsettes drevet etter sunne forretningsmessige prinsipper og forutsettes å være selvfinansierende». ¹² Enkelte syntest nok at det ikkje var heilt «sunt» at leigebuarane skulle få heile rekninga i fanget. Hjalmar Seim (Ap) sa at han rett nok var «forretningsmessig meget ukyndig. Men i hele mitt liv har jeg aldri opplevd at man har innbudt til dannelse av et selskap på usunne forretningsmessige prinsipper. Og dette er faktisk også første gangen jeg ser en innbydelse som går ut på 'sunne forretningsmessige prinsipper'. Jeg spør ordføreren: Er det ikke nok med forretningsmessige prinsipper?» Og han føyde til at «Jeg er litt redd for at dette begrepet 'sunne' her kanskje betyr at dette selskapet skal drive sånn at de som bruker det, ikke bare skal betale det det koster, men at det skal være mulig å tjene store penger her.»¹³

Ordførar Nordengen forklarte at ordet «sunne» måtte vere med «så det ikke blir sånne manipulasjoner og svarte penger og garantier for lån som ikke eksisterer.» Han presiserte at «'forretningsmessig' forbinder jeg med mer dulgte ting» og sa i ein replikk til Seim at «siden du bare vil ha med 'forretningsmessige', er jeg litt i tvil om du ønsker å ha åpen adgang til å gjøre noe rart.»¹⁴ Hjalmar Seim let seg imidlertid ikkje stoppe av denne mistenkeleggjeringa. Da det kom til avstemming, gjentok han at han ville ha ei omformulering av sjølve vedtaket som klargjorde kva «selvkost» var. Ordføraren runda av med å sende Seims forslag over til for-

mannskapet, og slo fast at «selvkost med litt fortjeneste og betale litt lønninger osv., det må vi ha.»¹⁵

Ettertida har vist at dette bystyremøtet vedtok det politiske opplegget for den hittil verste økonomiske overkjøringa av leiegårdsbefolkninga på Oslos austkant. «Selvkost med litt fortjeneste og betale litt lønninger, osv.» det betydde økonomisk ruin for hundretals husstandar 10-15 år etter denne bystyredebatte. Men politikarane og selskapet la omsorgsfullt opp til at det skulle skje på ein mjuk måte. For det første fekk ingen innsyn i dei «synlige» kostnadene som fornyingsselskapet samla opp. For det andre bestemte selskapet at burettslaga skulle ha forholdsvis låge innskott i starten. Og for det tredje var husbankrenta låg dei første åra. Det tok mange år etter fullført rehabilitering før dei som budde i gården, fekk klar beskjed om kor mykje dei verkeleg skulle betale. *Kva* dei betalte for, det har dei aldri fått vite.

For dei gårdeigarane som heile etterkrigstida hadde gitt blaffen i den lovfesta vedlikehaldsplikta, var dette bystyrevedtaket ei verkeleg gladmelding. No kom dei aldri til å bli stilt til ansvar for tiår etter tiår med brot på husleigelovas paragraf 18.

Dei som budde i byforningsstroka, fekk ikkje vite om det spesielle «selvkostprinsippet.» Og om dei hadde fått vite det, hadde vel mange tvilt på at det verkeleg kunne vere så ille som det faktisk var – og er. For nordmenn flest er tålmodige, dei tåler mykje og trur godt om andre, tilmed om politikarar. Ein av dei sentrale aktørane har gitt ei presis, velformulert oppsummering av dette:

«Vanlige mennesker har tatt det for gitt at myndighetene ikke har villet sette i gang en rehabilitering hinsides beboernes økonomiske bæreevne, fordi myndighetene hele tiden har fremstilt seg selv som snille og vennlige, bare ute etter å hjelpe vanlige folk til bedre boforhold. Rent moralsk må dette karakteriseres som bedrageri når resultatet er både en dårlig utført rehabilitering, økono-

misk kaos og en gjelds-, innskudds- og husleiesituasjon som er umulig for mange av de berørte.»¹⁶

Han som ordla seg så presist og treffande hausten 1992, er medlem i eit parti som stemte for «selvfinansieringsprinsippet»¹⁷, som stemte for begge dei store tvangs- og formynderiprega byfornyingsprogramma i hovudstaden¹⁸, som stemte for oppretting av Oslo Byfornyelse¹⁹, og som aldri reiste krav i Stortinget om at staten skulle betale det forsømte vedlikehaldet. Han heiter Carl Ivar Hagen.

«Rent moralsk» har han dermed gitt ein karakteristikk av sitt eige politiske parti.

Byfornyingselskapa

Kva som skulle gjerast med dei gamle og dårlege boligane i dei store byane var ei rikspolitisk sak. Saneringslova frå 1967 vart forandra i 1976 og fekk namnet «Lov om byfornyelse av tettbygde strøk». Men som vanleg er, når stortingspolitikarane skal ha noko gjort, så la dei ansvaret for gjennomføringa over på kommunane. Og kommunepolitikarane på si side, dei sette bort gjennomføringsansvaret til eigne, spesialoppretta byfornyingselskap.

Både Oslo, Bergen og Trondheim kommune oppretta heil- eller halvkommunale aksjeselskap – med eit styre der politikarane heile tida hadde stemmefleirtal. Desse selskapa skulle drive med oppkjøp, utbetring, riving og nybyggjing av boligar – men dei kunne òg gi råd og vink til private byfornyarar. Eit par av selskapa spesialiserte seg dessutan på å rive ned fullt brukbare bolighus for å rydde plass til gedigne – men svært luftige – forretningsbygg. Ingen av dei byfornyingselskapa som vart til i denne perioden (1975-1982), er i live i dag. Eit gjekk konkurs, eit anna vart avvikla, det tredje vart selt og det fjerde vart «fusjonert» bort.

Oslo bystyre oppretta to byfornyingselskap til å få orden på dei nedslitne boligstroka frå jobbetida på slutten av forrige hundreåret. Det største var Oslo Byfornyelse A/S. I tillegg vart Grønland Byfornyelse A/S stifta med kommunal hjelp for å fornye eit par kvartal på Grønland, aust i hovudstaden. Bystyret vedtok også å gi dei to store boligbyggelaga – Oslo Bolig og Sparelag (OBOS) og Ungdommens Selvbyggerlag (USBL) – ein del byfornyings-

oppdrag. Disse fire selskapa sto for produksjonen av 50-60 prosent av dei utbetra leilighetene i Oslo på 80-tallet.

Denne måten å organisere fornyingsarbeidet på var omstridd, slik dette debattinnlegget frå 1987 viser:

«- USBL får Gamlebyen. Det sto som overskrift i Arbeiderbladet etter at byrådet hadde godkjent USBL sine planer for riving av store deler av Gamlebyen. På samme vis har OBOS tidligare *fått* Vålerenga, Grønland Byfornyelse har *fått* Grønland, mens Oslo Byfornyelse har *fått* Tøyenområdet. Måten byfornyelsen skjer på i Oslo i dag minner mye om hvordan de europeiske stormaktene på slutten av 18-hundretallet opptrådte som koloniherrer i Afrika. Først delte de landområdene mellom seg. Når det var gjort kunne de gå i gang med å utbytte befolkningen under dekke av å innføre sivilisasjonen. Beboere som krever å få styre fornyelsen av sine egne boliger, blir av kommunens styrende organer oppfatta som noen usiviliserte og underutvikla vesener som politikerne nærmest må beskytte mot seg selv.»¹

Bystyret i Oslo strevde i fleire år før byfornyingselskapet fekk ein fasjon som dei fleste folkevalde kunne bli samde om. Halvanna veke før julaftan 1977² fatta bystyret eit prinsippvedtak. Den kommunale administrasjonen gjekk så igang med å planlegge detaljane. Eit halvt år etterpå³ vedtok bystyret at kommunen – saman med OBOS, USBL, Norges Brannkasse, Oslo og Akershus Sparebank, Entreprenørenes Landssammenslutning, Norsk Bygningsarbeiderforbund, Oslo Leieboerforening og Oslo Huseierforening – skulle opprette *Oslo Byfornyelse A/S*. Kommunen skulle ha kontroll, med 50,1 prosent av aksjekapitalen, fleirtal i styret og rett til å peike ut styreformannen. Aksjekapitalen skulle vere 10 millionar kroner. Oslo kommunerevisjon vart vald til revisor, men vart skifta ut med eit privat revisorfirma hausten 1989, da det heile tok til å rakne.

Oslo Byfornyelse skulle kjøpe opp bygårdar for å fornye dei,

anten ved utbetring eller riving/nybyggjing. Vidare vart selskapet pålagt å vere byggherre undervegs i fornyingsarbeida, og skulle dessutan eige og forvalte boligar til omplassering – dersom det vart nødvendig å flytte på folk. Bystyret slo fast at Oslo Byfornyse skulle selje dei fornya eigedomane til sjølvkost – og «medvirke til dannelse av borettslag». Fordi selskapet ikkje fekk tilskott frå kommunen, måtte Oslo Byfornyse A/S få burettslaga til å betale alle administrasjonskostnadene og alle andre slags kostnader og tap selskapet hadde.

Nesten heile bystyret var for å organisere byfornyingsarbeidet og kommunens sentrale byfornyingselskap på dette viset. Framstegspartiet, Høgre, Senterpartiet, Kristeleg Folkeparti, Venstre, Arbeidarpartiet og Sosialistisk Venstreparti – alle stemte dei for oppretting av Oslo Byfornyse A/S. Berre Raud Valallianses eine representant stemte imot då saka var i bystyret 22. juni 1978.

KrF-aren Ragnar Horn vart vald som den første styreformannen for Oslo Byfornyse. Horn – som var medlem av partiet av trusgrunnar og ikkje hadde markert seg som boligpolitikar – vart sitjande som styreformann fram til 1988. Per Aavatsmark frå Arbeidarpartiet var varaformann i same perioden. Elles var Sigurd Østen og Arne Bennin frå Høgre, Hanne Harlem og Jan Haldorsen frå Arbeidarpartiet faste medlemmar av styret i Oslo Byfornyse A/S utover 80-talet. Carl I. Hagen (Frp) var varamedlem i ein periode. Hanne Harlem hadde på mange vis den politiske læretida si i Oslo Byfornyse-styret. Blant anna fekk ho i 1985 reise på studietur til Leningrad og Tallin i det daverande Sovjetunionen for å hente viten og inspirasjon.⁴ I dag er ho byråd i Rune Gerhardsen si byregjering. Ein byrådspost er den viktigaste kommunalpolitiske stillinga som finst i styre og stell i hovudstaden.

Det finst ikkje sikre tal på kor mange leiligheter Oslo Byfornyse har fornya. Eit foreløpig overslag går ut på at selskapet har «trukket opp mot 8000 boliger inn i den planmessige byfornysel-

sen. Det har resultert i omlag 3000 ferdig utbedrede boliger, omkring 2000 boliger som ble revet og opp mot 2000 boliger som ble nybygget.»⁵ Dei første åra vart dei fleste leilighetene utbetra. Etter kvart la Oslo Byfornyelse A/S om kursen til meire riving og nybyggjing.

Møte med byfornyingssselskapets «far»

Messingskiltet på døra fortel at vi er på kontoret til «*Adv. Dalan, Sigmond, Hagemann og Lous.*» På dette advokatkontoret i Stortingsgata – i trygg avstand frå byfornyingsområda på austkanten – held juristen Ole Løken til i dag. Midt på 1970-talet var Ole Løken ein av dei aller mest sentrale byråkratane i den kommunale boligadministrasjonen. Like etter at bystyret i juni 1978 vedtok Ole Løken sitt forslag om oppretting av eit byfornyingssselskap i hovudstaden, vedtok styret i det nye selskapet å tilsetje den same Ole Løken som administrerande direktør.⁶ Han var øvste sjef for byfornyingssselskapet fram til sommaren 1986.

– Joda, man kan nok si at jeg er byfornysesselskapets far, seier Løken.⁷

Han kom til Oslo kommune i 1971. Som 26-åring sat han med stilling og ansvar på byråsjefs nivå. Berre 27 år gamal avanserte han frå rådmannssekretær hos kommunikasjonsrådmannen til kommunal ekspropriasjonssjef. I den stillinga ivra han for noko så uvanleg som å leggje ned heile den verksemda han stod i spissen for. – Det kostet mer å drive etaten enn det kommunen fikk inn, seier han nøkternt.

Dette vart det debatt og presseoppslag om.

– Jeg fikk vel litt wonderboy-status både i pressen og i administrasjonen, minnest Ole Løken i dag.

Han vart ikkje arbeidslaus lenge. Løken – som på denne tida var medlem av Arbeidarpartiet – fekk jobb som kontorsjef på bolig-rådmannens kontor i 1975. Rådmannen hadde innstilt ein annan,

men det var eit samrøystes formannskap som følgte Albert Nordengens forslag om å gi jobben til Ole Løken. Som nestkommanderande fungerte han som Boligrådmann i Oslo når rådmannen sjøl var sjuk eller borte. I nært samarbeid med høgremannen Sigurd Østen i boligutvalet fekk han raskt igjennom store prosjekt, mellom anna ein avtale med Selvaag om storstila bygging av boligar i Holmenkollen. Løken kom inn som eit friskt pust i ein kommunal administrasjon som elles ikkje var særleg kjend for effektivitet.

Ole Løken fekk oppgåva med å greie ut for bystyret om korleis Oslo kommune skulle ta seg av byfornyng av boligane som var bygd før siste hundreårsskiftet. Bystyret hadde eit byfornyngsprogram, men mangla verktøyet for å få det gjennomført. Heilt til Ole Løken la fram sitt «konsept.»

Kommunen valgte Ragnar Horn frå KrF som styreformann i selskapet. Høgre, som var det største partiet i bystyret, kunne nok ha gjort krav på formannsvervet, men godtok Horn trass i at KrF i bystyret i boligsaker nærast stod på Arbeidarpartiets line. Elles var det fleire erfarne og «tunge» politikarar frå Høgre og Ap som fekk plass i styret. Mange har lurt på om dei eigenleg brydde seg om å styre, om dei tok det omfattande styreansvaret etter aksje-lova på alvor.

– I kor stor grad la styret premissar for administrasjonen i selskapet?

– Du kan si at styret førte kontroll og hadde det overordnete ansvaret. Men styret ønsket handling fra administrasjonen og stor grad av selvstendighet i forhold til kommunen, men slik at kommunen bestemte bolig- og byplanpolitikken.

Den første tida

Ole Løken fekk med seg Svein Stidahl frå det kommunale saneringskontoret og ein medarbeidar frå kommunen sitt informa-

sjonskontor på Rådhuset og starta opp Oslo Byfornyelse i oktober/november 1978.

– Samtidig tok vi med oss en stor del av den boligmassen som saneringskontoret hadde ansvar for. Vi overtok også byggesaks-mappene på de prosjektene kontoret hadde liggende. Arbeidet for oss bestod i å kjøpe opp gårder som skulle utbedres, sette konsulent- og entreprisearbeid ut på anbud og se til at utbedringen ble gjennomført. Når gårdene var ferdig utbedret, ble de solgt til beboerne. Til å begynne med var det snakk om utbedring av gårder – ikke riving og nybygging.

Ole Løken fortel at det vesle selskapet var uhyre effektivt når det gjaldt oppkjøp av gamle eigedomar i indre by. – Vi kjøpte opptil 50 eiendommer i løpet av et år, eller omlag én gård i uka på det meste.

Den tidlegare direktøren for Oslo Byfornyelse A/S slår fast at selskapet var eit verkty for kommunen.

– Vi anså oss selv langt på vei som en kommunal etat, og selv følte jeg meg som en kommunal etatsjef. Etter tre kvart år ble det bestemt at jeg skulle møte i Boligutvalget. Jeg møtte der helt til det ble nedlagt⁷. Kommunens boligrådmann hadde møterett – og møtte som regel – i styremøter i Oslo Byfornyelse. Vi var fullt ut et redskap for kommunen i byfornyelsespolitikken, seier Løken.

Ferdig pakke fra Oslo Byfornyelse

Slik bystyrevedtaket om Oslo Byfornyelse A/S var utforma, var selskapet alfa og omega ved utbetring av ein bygård. Ingen annan instans – kommunal eller privat – stod på sida eller over Oslo Byfornyelse. Den offisielle målsettinga med eit slikt sterkt selskap i byfornyingsarbeidet var at leigebruarane skulle sleppe å ta del i det mangslungne og vanskelege arbeidet som utbetring kan

vere. Dei skulle få ei ferdig «pakke» – eit produkt – frå Oslo Byfornyelse. Selskapet skulle stå for alt:

- Ta opp ervervslån i Husbanken og kjøpe gården frå den «gamle» gårdeigaren,
- prosjektere og planleggje utbetringa,
- arrangere anbuds konkurranse og velje entreprenør,
- ta opp byggjelån og settje igang utbedringsarbeidet,
- følgje opp utbetringsarbeidet,
- stifte burettslag
- konvertere byggjelånet til Husbanklån,
- selje gården – med alle lån m.v. frå utbetringa – frå Oslo Byfornyelse til eit burettslag.

Først når dette var gjort skulle dei som budde i gården få overta burettslaget – og dermed styringa – av gården.

– Hovedgrunnen til at beboerne ikke kunne være spesielt aktivt med, var jo det forhold at vi ikke visste hvem som skulle bo i gården før etter utbedring, og at ingen av Oslo Byfornyelses medkontrahtenter, banker og entreprenører, ville ha avtale med annet enn selskapet, forklarer Løken.

Den første tida var det eit problem for Oslo Byfornyelse å få til «pakke»-modellen. Først i 1982 fekk selskapet myndighet til å «kontorstifte» burettslag.⁹

– Før dette tidspunktet var det derfor nødvendig å organisere borettslag blant beboerne før salg av den utbedrede gården kunne finne sted. For oss var det en langt lettere og raskere prosess å kontorstifte borettslagene.

Eit kontorstifta burettslag har dei same juridiske rettane som eit vanleg burettslag. Den som har rett til å kontorstifte burettslag, plukkar ut tre personar til å vere styre. Dette styret er det einaste organet i laget. Oslo Byfornyelse brukte enkelte av dei tilsette til slike styreverv. Dei same tre personane var «styre» i mange burettslag samtidig.

Ole Løken stadfestar at formålet med dei kontorstifta burettslaga var at Oslo Byfornyelse A/S skulle ha nokon å selje gårdane til:

– De kontorstiftede borettslagene førte således ikke årsregnskap for virksomheten som kunne sendes til handelsregistret. Den eneste hensikten med dem var jo at de skulle kjøpe gården av byfornylsesselskapet, fortel Løken.

Og som vi veit, med på kjøpet følgte både gjelda og «de rettigheter og forpliktelser Oslo Byfornyelse har inngått for borettslaget.»¹⁰

Ole Løken har framleis tru på det konseptet han utvikla og som nesten heile bystyret sa ja til.

– Hadde vi ikke fått markedet midt i fleisen, hadde det gått bra, seier han i dag. – Vi var misjonærer og trodde på det vi drev på med.

Sjøl styrte han Oslo Byfornyelse både gjennom etableringsfasen og fleire harde tak etterpå. Første del av 1983 f.eks. var selskapet i djup økonomisk krise. I fleire månader var det eit likviditetsunderskot på 20 – 30 millionar kroner. Hadde kreditorane slått til då, kunne vegen til skifteretten vorti svært kort. Bakgrunnen for dei akutte problema var at bystyret, mot finansrådmannens vilje, hadde vedtatt å gi eit lån til selskapet. Men så var det ikkje dekning for utbetalinga i det bestemte budsjettkapitlet – og selskapet fekk ikkje pengane.

– Til slutt ble det Kreditkassen som gikk inn og ga et lån og dekket dette. De hadde tro på Oslo Byfornyelse på en helt annen måte enn de andre bankene, sier Løken.

Grønland Byfornyelse A/S

Oslopolitikarane sørga òg for at eit anna – men mindre – byfornyingssekselskap såg dagens lys. Formannskapet godkjende vedtektene

for det nye selskapet – som fekk namnet Grønland Byfornyelse A/S¹¹ – og sette av 410 000 kroner til aksjekapital. Kommunen sine partnarar her var Kredittkassa og Fellesforbundet. Av dei fire i selskapsstyret, vart to oppnemnd av kommunen. Kommunerevisjonen vart vald til revisor her òg.

Dagleg leiar var Fridtjov Johansen. Denne stillinga hadde han fram til selskapet gjekk konkurs i november 1990. Selskapet hadde ein sær s liten administrasjon: Ein eller to sekretærar i tillegg til Fridtjov Johansen, som likte betre å leige seg rådgivarar etter behov. Mellom desse var det eit firma som stadig dukka opp. Arkitektfirmaet Fosse og Åsen vart brukt som «rådgivar» i saksområde utover det som er vanleg arkitekturarbeid.

Vedtektene seier at «selskapets formål er fornyelse av kvartalet Lakkegata/Breigata/Motzfeldtsgt./Grønland, herunder kjøp, salg og utleie av fast eiendom og hva dermed står i forbindelse. Selskapet skal kunne samarbeide med andre foretak med nevnte formål for øye.»

Sjøl om formannskapsvedtaket og vedtektene sette klare geografiske grenser som Grønland Byfornyelse skulle arbeide innfor, så forhindra ikkje det at selskapet engasjerte seg andre stadar. I 1987/1988 kjøpte Grønland Byfornyelse A/S opp eigedomar på Meyerløkka, som ligg i ein heilt annan del av Oslo. Grønland Byfornyelse tok òg initiativ til ein byfornyingsavtale for Pilestredet 28-30, der mellom anna Kafé Blitz held til. Byfornyingsavtalen gjekk ut på å rive heile husrekka – med svartkledde ungdommar og det heile – for å få plass til nybygg.

Grønland Byfornyelse var eit reint riveselskap, og produserte 250 leiligheter¹² – ved riving og nybygging – før selskapet endte i skifteretten.

Byfornyingselskapet i Bergen

Bergen var den første av dei store byane som oppretta eige byfornyingselskap. 1. januar 1966 var Bergens Saneringsinstitutt A/S klart til start. Bergen kommune hadde 51 prosent av aksjane. Dei andre aksjonærane var Bergen Bank, Vestlandsbanken, Sparebanken Vest, Bergens Skillingsbank, Norsk Kollektiv Pensjonskasse, Vesta Hygea og Bergen og Omegn Boligbyggelag (BOB). Selskapet skifta namn til Institutt for Byfornyning (IBB) i 1975 – i samband med innføringa av byfornyingslova – og fekk nye retningslinjer og arbeidsoppgåver. Bergen kommune sette også bort byfornyingsprosjekt til andre enn IBB. Mellom anna vart Bergen og omegn Boligbyggelag brukt av kommunen.

Institutt for Byfornyning A/S skulle kjøpe og fornye bygårdar i dei områda av Bergen som bystyret peika ut som «byfornyingsområder», akkurat slik som Oslo Byfornyelse A/S skulle gjere i Oslo. IBB tilbød i tillegg konsulenttenester for private som ville fornye eigedomane sine. IBB gjorde òg ein del arbeid for Bergen kommune mot betaling. Sakshandsaming i samband med fornyingsvedtak, utbetningsprogram, forkjøpsrettsaker osv. – som vanlegvis vart utført av kommunen – vart skilt ut som eigne oppgåver og belasta Bergen kommune.

Eit særmerke med IBB var at selskapet ikkje berre produserte utbetra eller nye leiligheter. Det bergenske borgerskapet – med Bergen Bank i spissen – planla på 80-talet å byggje ei gedigent bankpalass, kombinert med trafikkterminal i Nonneseterkvartalet. Kvartalet ligg sentralt mellom jernbanestasjonen og bussterminalen i Bergen. Det var berre eit problem: Kvartalet bestod av gamle boligårdar, som – sjøl om dei var nedslitne – var fullt brukbare dersom dei vart pussa opp. Dei private investorane gjekk då til Bergen kommune og ba om hjelp. Bergen bystyre var lydhør overfor palass-byggjarane, og gav instruks til Institutt for Byfornyning om å rydde området slik at næringslivstoppane kunne få det

som dei ville. IBB gjekk inn for oppgåva med liv og lyst. Gårdar vart kjøpt og leigebuarane sagt opp. For å få riveløyve var det likevel nødvendig å gjere tilhøva i gårdane enda verre. Ein som budde i området fortel at IBB let dei tome gårdane stå opne for ver og vind, slik at dei skulle forfalle fortare. Ein gård vart brukt som øvingsplass for brannvesenet i byen.

Det gjekk ikkje lange tida før rivesøknaden vart godkjend. Institutt for Byfornyng rakk å rive ned seks gårdar før Bergen Bank og dei andre i utbyggingselskapet fann ut at dei likevel ikkje ville bygge akkurat der. Rivetomtene står framleis og grin mot bergenserane.

Medan det i Oslo vart fatta vedtak om at byfornyngselskapet skulle vera sjølfinsierte og ikkje få tilskot frå bykassa, var det ikkje slik i Bergen. Bergen kommune overførte i åra 1978-1987 53 millionar kroner i investeringsmidlar. Fram til 1988 mottok IBB dessutan i tillegg årlege driftstilskott. Tilsaman fekk selskapet omlag 15-20 millionar kroner i slike tilskot¹³. Dette betyr at ein del av dei utgiftane selskapet hadde – og som i Oslo vart lessa over på burettslaga – vart dekkja av bykassa i Bergen.

IBB administrerte Boligbyggelaget Bergen Byfornyng, som vart oppretta for å kunne kontorstifte burettslag.

Styret i Institutt for Byfornyng bestod av 8 personer. Fire av desse – inkludert formann og nestformann – vart oppnemnd av kommunen. Kommunalråden og kommunaldirektøren for byutviklingssaker hadde òg rett til å møte i styret, men utan stemmerett. På dette viset hadde Bergen bystyre den formelle styringa over selskapet.

IBB selde nye og utbetra boligar til ein pris som tilsvare byggekostnaden. Selskapet klarte stort sett å bli kvitt boligane. Ein del av grunnen til dette var at Bergen kommune stilte opp som kjøpar kvar gong det gjekk treigt med salet.

Etter at økonomien tok til å skranke, i 1989, ville ikkje dei private aksjonærane lenger ha pengane sine ståande i selskapet.

Lydig som ein hund løyste Bergen kommune ut dei andre aksjonærene ved å kjøpe aksjane til pålydande, og vart sittande som eineigar av selskapet. Frå 1.1.92 gjekk Institutt for Byfornyning i Bergen inn i ei kommunal særbedrift som òg forvalter dei over 5000 utleigeleilighetene kommunen har.¹⁴

I løpet av dei siste 7-8 åra før selskapet vart fusjonert inn som ein del av kommunen, klarte IBB å utbetre 570 bustader med «god standard» og omlag 70 bustader til «minstestandard.» I tillegg produserte IBB 250 bustader ved riving og nybygging.

Trondheim Byfornyelse A/S

Byfornyingssselskapet i Trondheim vart skipa 4. juledag 1982. Som aksjonærar fekk Trondheim kommune med seg Forenede Forsikring, Sparebanken Midt-Norge, Forretningsbanken, Nordenfjeldske bykredittforening og A/S Huseby-Flatås Utbyggingsselskap. Kommunen hadde fire av dei åtte styreplassene og retten til å peike ut kven som skulle vere styreformann, med dobbeltstemme dersom det vart nødvendig. Frå 1987 var Trondheim kommune eineaksjonær i selskapet – og oppnemnte alle styremedlemene.

Trondheim Byfornyelse A/S hadde ikkje eigen administrasjon i starten. Ein av dei opprinnelege aksjonæranne – Huseby-Flatås Utbyggingsselskap – sikra seg ein lukrativ avtale om å vere administrasjon for selskapet fram til 1987. Eit utval som har granska verksemda til Trondheim Byfornyelse, skriv tørt at: «utvalget» (...) «vurderer» (...) «godtgjørelse» (...) «til forretningsføreren som høyr på bakgrunn av den virksomhet som selskapet har hatt.»¹⁵

Sjølv om det i selskapsvedtektene stod at selskapet skulle drive «fornyelse av eldre bebyggelse med spesiell vekt på boligmassen», så kom Trondheim Byfornyelse økonomisk etter kvart til å engasjere seg mest i prosjektet «Nedre Elvehavn.» Dette prosjek-

tet hadde ingenting med vanleg byfornyning å gjere. Kommuneleiinga såg for seg at dei i Elvehavn-området kunne bygge ut ein ny bydel på linje med Aker Brygge i Oslo. Toppene i kommune og byfornyingselskap syntes nok det var meir stas å byggje kongress- og kommers-bygg for næringslivstoppane enn å utbetre boligar for vanlege folk. Tomteområdet vart verdsett og overført til eit eigarselskap som vart organisert som eit kommandittselskap. Eit anna, spesialoppretta aksjeselskap skulle stå for sjølve utbyggjinga. Trondheim Byfornyelse eigde storparten av kapitalen i KS-et og AS-et. Tilsaman investerte byfornyingselskapet heile 53 millionar i desse to selskapa¹⁶.

Men det vart ingenting av utbyggjinga. Dei private investorane hoppa av. For å hindre konkurs tidleg i 1990 måtte kommunen kjøpe byfornyingselskapet sine aksjer.

Trondheim Byfornyelse rakk å produsere 286 bustader før selskapet vart seld til OBOS Forretningsbygg for ein slikk og ingenting i 1990. Havnevesenet i Trondheim kjøpte i januar 1989 seks ferdig utbeta gårdar av selskapet, fordi leilighetene der vart så dyre at ingen andre hadde råd til å kjøpe dei.

Mellom kommunen sine representanter i styret var det dei første åra flest Ap-folk. Med seg hadde dei medlemmer av Høgre og etterkvart også folk frå Bylista.

Burettslag eller Osvold's frimerkesamling.

Boligspekulantane hadde gode tider i hovudstaden først på 80-talet. Avisene skildra Harald O. Osvold som spekulantane sitt forbilde og leigebuarane sin skrekk: «Harald Osvold (39) har aldri betalt fem øre i skatt. Hvert eneste år ender han som et stort 'null' i ligningsprotokollene. Han er Norges største gårdeier med 115 bolig-, industri- og forretningseiendommer i seks fylker.»

Til Dagbladet forklarte han – med to gårdar på Rodeløkka som eksempel – korleis han slapp unna skatten: «Jeg utnytter låne- og avskrivningsmulighetene maksimalt (...) Til hver av gårdene har jeg lånt to millioner kroner i Husbanken. Dette betyr renter som kan trekkes fra i selvangivelsen. Leieboerne må betale rundt 2000 kr. pr. måned for en to-tre roms leilighet. Dette er ren husleie. De har ingen fradragsmuligheter for husbanklån.» Det hadde derimot gårdeigar Osvold, og det på fleire enn desse to låna: «Jeg har vel ett tusen lån i forskjellige banker og kredittinstitusjoner,» sa Osvold og føyde til at oppkjøp av bygårdar var «både en levevei og en hobby.» Ja kanskje meire enn det: «Jeg innrømmer at jeg har samlemani. Andre samler på frimerker, jeg på hus. Det gleder meg å kjøre forbi eiendommene og konstatere – dette er mitt (...) Utenom familien er dette min store interesse.»¹

Torsdag 22. februar 1984 fekk leigebuarane i Rathkesgt. 16 på Sofienberg i Oslo beskjed om at no var turen komen til dei: «Ovennevnte eiendom er solgt til Harald O. Osvold for kr. 1 600 000.-.»²

Dei hadde ei veke til å tenkje seg om før det skulle vere orienteringsmøte. Alternativa var nokså klare: Skulle dei sleppe å bli

ein del av Harald O. Osvolds «frimerkesamling», så måtte dei ta over styringa sjøl – med ein gong.

– Vi sat og grein litt ved kjøkkenbordet den dagen, Grete, naboen min, og eg, fortel Bente Hemstad, som seinare vart leiar for eit burettslag som skulle sette seg i respekt blant både advokatar og entreprenørar. – Men så bretta vi opp armene. Vi tok runden i avisredaksjonane og samla alt vi kunne av «dritt» om den nye gårdeigaren vår. Vi laga løpesetel til alle 27 husstandane i gården.

På møtet 1. mars 1984 var det berre ein person som stemte mot at dei skulle danne burettslag og overta gården sjøl ved hjelp av husbanklån og kommunal forkjopsrett. Den eine var sonen til den gamle gårdeigaren.

10. mars skreiv dei under kjøpekontrakt med Oslo kommune. Kommunen praktiserte lova om forkjopsrett slik at kommunen sjøl gjekk inn som mellomledd mellom leigebuarane og den gamle eigaren. Lova er slik at leigebuarane ikkje har rett til noe anna enn å kjøpe til den prisen som alt er avtalt. I dette tilfellet betydde det å kjøpe til den prisen som Osvold hadde godtatt.

Men det var ikkje berre å overta. Den gamle gårdeigaren hadde seld ein gård som etter kontrakten var utan synleg hussopp og fri for offentlege pålegg. Ikkje noko av dette var riktig. Det nye burettslaget kravde avslag i prisen da dei kunne påvise at det var tre pålegg frå Bygningskontrollen og at det var store sopputslag fleire stader. Etter lange forhandlingar fekk dei eit avslag på 100 000 kroner på grunn av pålegga som ikkje var utført og eit avslag på 18 000 fordi gårdeigaren hadde kravd ulovleg i leige i enkelte av leilighetene.

Hussoppen er eit kapitel for seg. Dei hussoppangrepa som altså var usynlege for kontraktsskrivaren, var så omfattande at Biologisk institutt ved Universitetet la ein studietur hit for hovudfagskurset i mykologi (læra om sopp) hausten 1984. I eit brev til burettslaget etterpå skriv førsteamanuensis Leif Ryvarden at stu-

dentane fekk god mulighet til å lære kva norsk hussopp er: «I Rathkesgt. 16 var angrepene store og mange. I bakgården var det under en veranda i 2. etasje det største og best utviklede fruktlegeme som jeg til dags dato har sett, både her hjemme og i utlandet. For senere undervisning ble dette tatt ned og frysetørret. Det samme gjaldt de meget store fruktlegemene vi fant nede i den trangeste delen av kjelleren.»³

Hussoppen i Rathkesgt. 16 var altså utmerka til undervisningsformål, men ikkje så «synlig» at det nytta å få avslag i prisen.

Både burettslaget og forretningsføraren hadde eit svare strev med den kommunale eigedomsetaten. Same kor godt dei argumenterte og dokumenterte, så opplevde dei at det kommunale apparatet nekta å «stå på» overfor den gamle gårdeigaren.

Det skulle i det heile vise seg at Oslo kommune var både eit forsinkande og fordyrande mellomledd. Ein ting var at kommunen rekna seg ein romsleg meklarprovisjon og at salet vart tinglyst to gonger slik at det vart dobbel tinglysingsavgift. Men da alt var i orden og ervervslånet frå Husbanken vart utbetalt i desember 1986, rota den kommunale eigedomsetaten vekk sjekken – med pålydande beløp 1 140 000 kroner. Forretningsføraren måtte sende ein sjekk til.

Burettslaget hadde på dette tidspunktet vald seg sin eigen forretningsfører istadenfor Oslo og omegn boligforvaltning (OBF), som var førehandsutpeika av kommunen. Etterkvart vart tonen nokså amper i dei purrebrevna den nye forretningsføraren sende til kommunen. I slutten av august 1987 etterlyser han ei endeleg avrekning, og «da en i det hele tatt ikke kan se å registrere aktivitet fra Dem» dei siste fire månadene, varslar han at burettslaget ikkje vil godta å betale ekstra renter på grunn av kommunen sitt sommel.

– Da kommunen endeleg sende oss ei avrekning, hadde dei berekna seg 114 000 kroner for mykje i renter. Vi nekta sjølsagt å betale det beløpet, fortel Bente Hemstad. – Eg skjønnte fort at i

denne prosessen galdt det å vere vaken og følgje med og kontrollrekne på kvar einaste detalj frå start til mål.

– Problemet er berre at du ikkje veit noko når du starter. Du er heilt underlagt det som kommunen dikterer deg til å gjere. Slik som at du er nøydd til å starte med rehabilitering seinast tre år etter at kommunen bruker forkjøpsretten, utan omsyn til korleis prisnivået i byggebransjen er akkurat da.

Styret i burettslaget starta med ein gong planleggjinga av korleis dei skulle rehabiliterer gården til såkalla 30-års standard. Det vart mange møte for alle som budde i gården, og hundretals viktige diskusjonar for å løyse alle problem og uenigheter som oppsto. Dei ga seg ikkje før dei fann ein måte å dele kostnadene på som alle var samd om. I mars 1986 vedtok dei det prinsippet som kanskje var aller viktigast, nemleg at kvar husstand kunne utføre eigeninnsats etter eige ønskje. Og så fann dei ut kor stor del av rekninga frå entreprenøren som kvar leilighet skulle betale. Kvar leilighet skulle for det første betale for det som vart gjort inne i leiligheta. Så laga dei ein modell for å fordele det som var fellesarbeid på eigedomen, slik som tak, fasade, nye elektriske stigeledningar, kjellar, trapperom, takterrasse osv. Desse fellesutgiftene vart først delt i to. Den eine halvparten vart delt ut med ein like stor del på kvar av dei 24 leilighetene. Den andre halvparten vart fordelt etter kor mange kvadratmeter kvar leilighet var. Så laga dei ein tilsvarende utrekningsmodell for å fordele burettslaget sin fellesgjeld. Resultatet av dette var store variasjonar i kostnaden pr. leilighet, men det var variasjonar som i all hovudsak var bestemt av dei som budde i leiligheta. Den dyraste leiligheta endte opp med ein kvadratmeterpris på kr. 8200, mens den billigaste kosta kr. 4100. Gjennomsnittsprisen var kr. 6700 pr. kvadratmeter.⁴ Da er alle utgifter frå kjøp til ferdig utført rehabilitering rekna med.

Leilighetene var svært ulike på førehand. Det fordelingsprinsippet som burettslaget laga seg, førte til at dei som hadde gjort

mykje med leiligheta si under det gamle gårdeigarveldet, dei slapp no å betale på nytt. Dessutan var det heilt sjølsagt i Rathkesgt. 16 at kvar husstand avgjorde både rominndelinga der dette var muleg, og alt som galdt fargar og val av materialar. Dei som deltok på møta undervegs hadde lik mulighet til å vere med på avgjerdene som galdt fellesskapet i gården.

Det var fleire leigetakarar som ikkje budde i gården da burettslaget vart danna i 1984. Dei budde heilt andre stader og hadde framleigd leilighetene sine i Rathkesgt. 16 i mange år. Juridisk sett var dei leigetakarar, men dei hadde inga personleg tilknytning til gården. Styret i burettslaget la ned mykje arbeid i å bli kvitt desse leigetakarane, som heller ikkje var medlemmar av burettslaget. Dessutan jobba styret for å hjelpe enkelte gamle med å få seg trygdeleilighet. Kommunen bygde i same tidsrommet nye trygdeleiligheter i Helgesensgate rett på andre sida av Sofienbergparken. Dei som ville, flytta dit og fekk ei bra løysing utan å forlate bydelen og lokalmiljøet.

Sluttresultatet av dette vart at burettslaget vart sitjande med ei ny loftsleilighet pluss fem andre ledige leiligheter etter rehabiliteringa, sjøl om fire leiligheter undervegs hadde forsvunni gjennom samanslåing.

Burettslaget bestemte seg for å selje desse leilighetene til marknadspris. Dette var på den tida da boligprisane var på det høgaste. Etter at alle kostnader var nøyaktig fordelt, ga dette ein salsgevinst på 1,1 mill. kroner til burettslaget. Det betyr at samla salssum for dei 6 leilighetene var 1,1 mill. høgare enn den delen av kostnadene som galdt desse leilighetene. Burettslaget bestemte seg for å bruke denne summen til å redusere kostnadene for dei 18 opprinnelege medlemmane i burettslaget. Fordelingsprinsippet her var det same som for fordeling av kostnader: Halve summen vart delt med ein like stor del til kvar og halvparten vart fordelt etter kor stor kvar leilighet var.

Likevel måtte dei betale litt høgare innskott enn det som var

vanleg i gårdane til Oslo Byfornyelse. Burettslaget bestemte seg nemleg for å ikkje ta opp dyre topplån slik Oslo Byfornyelse vanlegvis gjorde. Husbanklånet og eit ENØK-lån er den einaste fellesgjelden.

Utbetalingane ute av kontroll

Sommaren 1986 skreiv burettslaget kontrakt med entreprenør Bjørn Orseth A/S og leigde dessutan ein profesjonell byggjeleiar til å passe på entreprenøren, på vegne av burettslaget. Byggjearbeida tok til i oktober det året, og var meint å koste 6,85 millionar kroner pluss prisstigning.

På forsommaren 1987 forstod Bente Hemstad at noe var galt. Da hadde dei betalt ut meire pengar enn det som var sluttsummen på anbudet frå Bjørn Orseth A/S. Det hadde bl.a. vorti svært mange tilleggsrekningar, som byggjeleiaren hadde godtatt og skrivi under på. Tilleggsrekningar er vanleg på slike jobbar. Enkelte av dei er ikkje til å unngå, bl.a. fordi ein oppdagar problem som det var umuleg å sjå på førehand, som når ein vegg blir rivi ned. Men mange av dei er forårsaka av mangelfullt arbeid frå arkitekten som har laga anbudet. Og atter andre har heilt andre årsakar...

Bente visste ikkje kor feilen var, men ho var sikker på at det var ein feil ein stad, og ho visste kven som betalte. Derfor stansa ho alle utbetalingane til entreprenøren, sjøl om han ikkje var meir enn godt og vel halvferdig med jobben.

Det var fellesferie i byggjebansjen da Bente sette seg ned og rekna og rekna. Ho hadde aldri sett eit anbud og ein byggjerekneskap på nært hald før, og ho var slett ikkje van med å kontrollrekne på anbud og byggjekontraktar. Men ho rekna og rekna og ga seg ikkje. Smått om senn forstod ho, og bit for bit fann ho dei samanhengane som byggjeleiaren ikkje hadde oppdaga.

- Byggjeleiaren var ein dyktig og grei fyr, men han stolte for mykje på entreprenøren, seier Bente i dag.

Entreprenøren må på si side ha følt seg trygg på at han skulle få ut fleire kroner. Han stansa ikkje arbeida sjøl om det vart betalingsstopp frå burettslaget. Orseth sine folk gjorde siste jobben sin i Rathkesgt. 16 i juni året etter. Men entreprenøren la kraftig press på Bente for å få henne til å skru opp pengekranene igjen: – Dei ringte til meg på jobben fleire gonger i veka og spreidde rykte over «halve by'n» om at eg var gærn og heldt tilbake millionbeløp.

Etterkvart hyra entreprenøren advokat Fridtjof Feydt for å få fleire kroner frå det gjenstridige burettslaget. Advokaten starta med å varsle rettsleg inkasso. Dette gjorde lite inntrykk i Rathkesgt. 16, ettersom Bente i mellomtida hadde funni fram til fleire eksempel på grovt fusk frå entreprenøren. Istadenfor å bøye av for inkassotrugsmål, sende burettslaget eit velmeint råd til entreprenøradvokaten:

«Før kravet sendes til inkasso gjennom deres kontor, burde dere kanskje sette dere inn i forsøket fra Bjørn Orseth A/S på bedrageri på 1,5 – 2 mill. kroner overfor burettslaget, og som er en stor del av vår manglende tillit til firmaet. Dokumentasjon på dette kan framlegges dersom dere ønsker det.»⁵

Bøter eller fengsel inntil 6 måneder

Advokaten følgte ikkje rådet, men trappa opp med konkurvarsel til hovudstevnevitnet og deretter konkursbegjæring til skifteretten. Og som om det ikkje var nok å slå burettslaget konkurs, så varsla han injuriersak mot Bente Hemstad personleg. Ho kunne i verste fall vente seg «bøter eller fengsel inntil 6 måneder» på grunn av «straffbare injurier fremsatt mot min klient Bjørn Orseth AS.» Ifølgje Fridtjof Feydt var det særleg alvorleg at skuldingane var uttrykt i brev som var sendt til både byggjeleiar og advokat.

Advokaten kravde «at De innen 14 dager utvetydig beklager Deres uttalelser mot min klient, og sier Dem villig til å betale de merutgifter til advokat Bjørn Orseth har hatt i denne forbindelse. Hvis ikke må De påregne politianmeldelse ...»⁶ Om politiet skulle leggje vekk saka, slik dei oftast gjer med injuriersaker, så forsikra Feydt at da skulle det bli privat straffesak med krav om både erstatning og straff.

Heller ikkje dette gjorde noko særleg inntrykk på Bente, sjøl om ho vedgår at det var ein tøff periode. Ei tid etter at den ufråvikelege svarfristen var ute, skreiv ho eit svært kort brev til advokaten der ho på litt underfundig vis seier at «i ettertid har jeg forstått at selve ordbruken var noe uheldig, og jeg beklager dette.»⁷ Advokatutgiftene måtte Orseth betale sjøl og når det galdt påstandene om forsøk på bedrageri, så oppnådde han ikkje anna enn ei erklæring om at Bente tykte ho hadde ordlagt seg «noe uheldig.» Buretslaget veik ikkje ein tomme på innhaldet i påstanden.

Buretslaget hadde godt grunnlag for å ikkje bøye av. Den kontrollrekninga Bente tok fatt på sommaren 1987, førte til at Bjørn Orseth måtte skrive ut 55 – femtifem – kreditnotaer på tilsaman kr. 1 763 971. Ein kreditnota er det motsette av ei rekning, dvs. eit dokument der entreprenøren trekker tilbake ei rekning han alt har sendt. Det er ikkje godt å seie kva som var det grovaste av dette, men entreprenøren hadde bl.a. skrivi 11 tilleggsrekningar på ialt 750 000 kroner for å byggje loftsleilighet, sjøl om dette var ein del av den opprinnelege kontrakten. I tillegg kravde Bente ny oppmåling av kvar einaste leilighet. Denne nyoppmålinga, som var ein tidkrevjande og omstendeleg jobb, påviste feil på 5-6000 kroner i entreprenørens favør i kvar einaste av dei 24 leilighetene. Bente avdekka liknande feil ved å gå gjennom utrekningane på kvart einaste massekontrollskjema. Feil på feil, og alltid til fordel for entreprenøren.

Alt ialt fekk buretslaget redusert dei samla kostnadene med

omlag 2,2 millionar kroner ved at dei avdekka snusk og slurv. Da er ikkje dei 114 000 rentekronene som dei nekta å betale til kommunen rekna med. Dette utgjer 1 250 kroner pr. kvadratmeter i dette burettslaget.

I tillegg måtte Bjørn Orseth A/S betale dagbøter, han måtte betale renter til burettslaget og han måtte dekke leietap i ei leilighet. Desse postane var tilsaman omlag 100 000 kroner.

Tjuveri

Ein laurdag på forsommaren 1987 møtte Bente Hemstad ein av formennene på bygget. Det var stille på byggeplassen, men formannen og ein kar til kom opp frå kjellaren i Rathkes gt. 16. Dei bar på eit gammalt rokkokkobord, riktig ein fin byantikvitet som tilhørde ein av naboane. Dei to hadde bilen ståande klar og skulle ta bordet med seg. På spørsmål om kven sitt bord dette var, svara formannen at han trudde det ikkje var nokon som eigde det. For det hadde jo berre stått der nede i kjellaren, sa han, ikkje så veldig overbevisande i målet. På det tidspunktet var ikkje kjellarbuene ferdig, så det var ikkje muleg å ha ting innelåst i kjellaren. Etter ein kort samtale med Bente tusla formannen ned i kjellaren med tjuvgodset.

Mens Bente var på ferie og leiligheta hennar var halvferdig, forsvann ein ny komfyr frå kjøkkenet. Innbyggjingskomfyren, som kosta 10 000 kroner, var ikkje pakka ut, og det var ikkje spor av innbrot. Etersom andre enn Bente hadde hatt nøkkel, og det også var muleg å kome inn i leiligheta gjennom eit hol i golvet frå leiligheta over, så nekta forsikringsselskapet å betale ut full erstatning. Det var entreprenøren som hadde hatt nøkkel både til Bentes leilighet og til naboen rett over.

Entreprenøren måtte gå med på kravet frå Bente om at han

skulle betale mellomlegget mellom forsikringssummen og det ein ny komfyr kosta.

Frå streik til byfornyng

Bente hadde ikkje erfaring verken med byfornyng eller byggjerekneskap da Bjørn Orseth kom til Rathkesgt. 16 hausten 1986. Som truckførar på Vinmonopolet var ho opptatt med heilt andre ting. Vinmonopolets Arbeiderforening var i streik fem veker den hausten, og Bente var økonomiansvarleg i streikekomiteen. Ho måtte be seg fri frå byggestyret ein periode fordi streiken og økonomiarbeidet der kravde all oppmerksomhet.

Da ho kom tilbake, gjekk ho grundig inn i materien, men vedgår at det var vanskeleg i starten:

– Men vi var i alle fall heldige på eitt punkt. Oslo Byfornyelse A/S interesserte seg ikkje for Sofienbergområdet den gongen.

Bente har alltid hatt sansen for tall. Ho har erfaring med å organisere og tør å stole på seg sjøl. Vi spør henne om ho ikkje var nervøs da ho stansa utbetalingane til entreprenøren på eit tidspunkt da han berre var litt meir enn halvvegs med arbeidet?

– Nei, eg *visste* at noe var galt.

– Men den profesjonelle byggjeleriaren hadde jo godkjent alle utbetalingane. Stolte du ikkje på han heller?

– Da eg skjønnte at noe var heilt galt, betydde det lite at byggjeleriaren hadde skrivi under. Viktigaste lærdomen min av dette er at du må stole på deg sjøl når du veit du har rett. Ikkje stol på noen andre. – Og så må du berre finne deg i at det tar tid. Viss eit burettslag skal styre eit fornyingsprosjekt sjøl, så må dei finne folk som er villige til å bruke mye tid mens prosjektet er i gang. Og så bør dei ha med noen som liker å stelle med tal. Framfor alt må dei stole på at det er dei sjøl som veit best. For det er til sist du og dine som skal betale rekninga, seier Bente Hemstad.

Burettslaget i Rathkesgt. 16 er fornya på den tida da prisane var på det høgaste. Det er eine årsaka til at det vart det svært dyrt. Dessutan har dei – slik som alle andre byfornya burettslag – betalt for den tidlegare gårdeigaren sine vedlikehaldsforsømingar. Men fordi dei hadde så steinhard styring og kontroll med entreprenøren, så slapp dei unna dei tilleggsrekningane og den dobbeltbetalinga som mange andre slit med.

Entreprenørfirmaet Bjørn Orseth A/S gjekk konkurs ei tid etter at jobben i Rathkesgt. 16 var avslutta.

Spekulasjonssal av fornya leiligheter

Da regjeringa fjerna alle restriksjonane på boligomsetninga først på 80-talet og prisane steig mot himmelen i nokre få år, vart det særskilde fortanestemuligheter for dei som hadde leilighet å selje. Dei byfornya leilighetene var ikkje noko unntak. Vi kan snarare seie at dei sto i ei særklasse som spekulasjonsobjekt.

Slike leiligheter vart omsett på forskjellig måte, og omsetningsmåten fekk mye å seie for at noen kunne ta ut stor gevinst i dei verste prisstigningsåra.

I Oslo var det stor skilnad på dei frittstående burettslaga og dei som var med i OBOS eller USBL. Dei burettslaga som Oslo Byfornyelse A/S kontorstifta, hørde til den første gruppa. Den prisreguleringa som galdt for burettslaga i boligkooperasjonen, sette eit visst tak på prisane. Omtrent like viktig var at det at for eksempel OBOS hadde – og har – eit *ryddig* system for omsetning av brukte leiligheter.

Kvar OBOS-leilighet har eit såkalla *grunnkort*. Her finst dei viktige juridiske og økonomiske opplysningane om leiligheta, blant anna kor stor del av burettslaget si fellesgjeld som følger med og kva som er sannsynleg husleigeutvikling dei næraste åra. Den kjøparen som les grunnkortet, kjøper ikkje katta i sekken.

Oslo Byfornyelse A/S laga eit anna system, eller rettare sagt: Dei hadde ikkje system i det heile tatt. Bystyret hadde bestemt at selskapet skulle opprette frittstående burettslag. Dermed var det avgjort at leilighetene kunne seljast vidare utan den maksimalprisen som gjaldt i OBOS og USBL. Men det var leiinga i selskapet

som sjøl bestemte seg for ikkje å lage eit opplegg av same type som grunnkort-ordninga i OBOS. Dei bestemte og at medlemmane i burettslaga ikkje skulle ha den forkjøpsretten som var vedtektsfesta i OBOS. Situasjonen vart enda verre fordi Oslo Byfornyelse oftast opererte med så låge innskott i starten at det vart nødvendig å auke fellesgjelda med dyre toplån i tillegg til Husbanklånet. Det kunne gå fleire år før dei som budde i gården fekk kjennskap til kor stor fellesgjeld dei var ansvarlege for.

Dette gjorde at dei som ville, kunne innkassere ein ekstra spekulasjonsgevinst.¹ Dei som kjøpte utan i det heile tatt å vite om fellesgjelda, kom enda litt dårlegare ut enn dei andre andregongs-kjøparane.

Vidaresal i frittstående burettslag

I eit av dei grove tilfella, som det finst svært mange av, bestemte eit burettslagsmedlem seg for å selje straks rehabiliteringa var ferdig, og før den endelege byggjerekneskapen var avslutta.² Han hadde da betalt eit foreløpig innskott på 73 000 kroner for ei leilighet på 60 kvadratmeter. Resten av kostnadene ved kjøp og rehabilitering av leigegården var finansiert med lån i Husbanken. Året var 1988, prisnivået var høgt oppe, og han fann ein kjøpar som var villig til å betale 610 000 kroner. Kjøparen måtte i tillegg svare for ei fellesgjeld på 302 000 kroner.³ Seljaren innkasserte altså ein gevinst på nær 540 000 kroner, mens kjøparen vart sitjande igjen med ei leilighet som kosta 15 200 kroner pr. kvadratmeter. Denne kjøparen betalte meire enn det dobbelte av kva det hadde kosta å kjøpe og rehabiliter leiligheta. I dag har denne andregongskjøparen derfor ei over dobbelt så høg buutgift enn naboen som har maken leilighet, men som budde i burettslaget frå første dag.

Reint allment er dette resultat av det boligpolitiske frisleppet som Ap-regjeringa sette i gang rundt 1980 og som regjeringa

Kåre Willoch fullførte. Frisleppet førte til at retten til å bu vart omgjort til retten til å spekulere. Det nytter lite å moralisere over dei enkeltpersonane som tok ut kjempegevinstar. Da marknadskreftene først var sleppt laus på boligsektoren, måtte det bli slik, heilt til marknaden knekte saman.

Men det hadde vori muleg å begrense dei uheldige utslaga. Sjøl med frie marknadskrefter er det ikkje alt som er uunngåeleg. Oslo bystyre kunne ha bestemt at dei burettslaga som Oslo Byfornyelse oppretta, skulle bli ein del av eit boligbyggjelag. I så fall hadde taksplikta komi til å halde prisane på eit mye lågare nivå i ein viss periode. Oslo Byfornyelse kunne på si side ha laga eit seriøst opplegg for vidaresal av fornua leiligheter. Eit slikt opplegg var ferdig utvikla i OBOS. Her handla det berre om manglande vilje til å vere seriøs. I nokre få tilfelle er det også grunn til å kritisere den enkelte seljaren. Vi synst ein seljar som held fellesgjelda skjult for kjøpar, opptrer på ein bedragerisk måte. Oslo byrett avsa i 1982 dom i ei slik sak. Seljaren, som sjøl hadde vori medlem av byggestyret i burettslaget, vart dømt til å betale tilbake 140 000 kroner av salsgevinsten sin. Retten fann det bevist at han hadde handla mot betre vitande da han let vere å fortelje kjøparen om fellesgjelda som følgte leiligheta.⁴

I dag sit hundrevis husstandar fastlåst i ei gjeldsfelle. I november 1992 mottok byråd Terje Kalheim eit notat frå direktør Gunnar Leganger i Etat for eiendom og utbygging, som oppsummerer situasjonen: «Beboere som har kjøpt leiligheter i disse borettslagene fra 1985 og utover, har som regel betalt høye borettsinnskudd. Innskuddene er finansiert privat, eller ved etableringslån. Beboerne har dessuten overtatt en høy fellesgjeldsandel.(...) Fellesgjelden overstiger ofte den enkelte eiendoms verdi. Mange borettsshavere har i realiteten tapt sitt borettsinnskudd, men er tvunget til å fortsette å bo med boutgifter som langt overstiger deres økonomiske evne.»⁵

Sagt med enklare språk: Dei byfornya burettslaga har vorti moderne gjeldsfengsel. Burettslagsmedlemmane har vorti fangar i egen heim.

«Ombygging til avtalt pris»?

Byfornyingsentreprenørane arbeidde etter kontraktar som forplikta dei til å utføre visse mengder arbeid til ein viss enhetspris. «Ombygging til avtalt pris» var slagordet og logoen til entreprenør Helge Schjærve. På dei fleste prosjekta har ein profesjonell byggjeleiar hatt oppgåva å kontrollere at entreprenøren gjer det han skal gjere. I ein del av burettslaga som har styrt sjøl – uavhengig av byfornyingselskapa – har arkitekten hatt denne jobben. Særleg på små prosjekt kan dette vere formålstenleg, fordi arkitekten alt er godt kjend med bygget.

Viss alt er som det skal vere, er det eit naturleg motsetningsforhold mellom entreprenør og byggjeleiar. Den første ønskjer å få mest muleg av jobben definert som tilleggsarbeid han kan skrive timerekning for, mens den andre skal vere kvalitetskontrollør i tillegg til at han skal passe på at ingenting som er kontraktsarbeid, blir omdefinert til tilleggsarbeid. I teorien skulle byggjeleiaren forsvare interessene til det framtidige burettslaget.

Byfornyingselskapa brukte alltid ein profesjonell byggjeleiar. Ikkje sjeldan vart det slik at same entreprenør, arkitekt og byggjeleiar gjekk igjen på mange prosjekt med same fornyingselskap som byggherre. Dei vart godt kjende og snakka same språk.

Nokre få burettslag har fått til ein viss kontroll etter at arbeidet er avslutta. Burettslaget Åkebergveien 36 – Håkonsgate 10 hyra konsulentfirmaet OPAK til å undersøkje om det var samsvar mellom kontrakten, det utførte arbeid og det dei faktisk hadde betalt firma Helge Schjærve for. Resultatet vart ein nøktern rapport som kastar eit visst lys over det nære samrøret mellom eit byforny-

ingsselskap og ein entreprenør som vaks seg stor fordi han nær-
mast hadde klippekort på jobbar for dette selskapet.

På dette bygget var det svære avvik mellom dei materialmeng-
dene som var avtalt i kontrakten og dei materialmengdene det var
betalt for. Når det galdt bruk av plater til golv, vegger og tak, var
avviket på 100 prosent, dvs. at dei betalte for dobbelt så mange
plater som det arkitekten på førehand hadde rekna ut at det var
behov for. Tillegga for maling, golvlegging og containerleie var
også urimeleg store. OPAK slår fast at det samla beløpet for
mengdejusteringar utgjer 22 prosent av kontraktssummen, «mot
hva vi anser 'normalt' maks. ca. 5-10 prosent». ¹ Oslo Byfornylse
hadde – på vegne av burettslaget – betalt containerleige for 110
containerar, mens det berre var 20 med i kontrakten. Ei nøktern
vurdering tyder på at det hadde vorti fint lite igjen av dei to leige-
gårdane viss Helge Schjærve verkeleg hadde køyrd 110 contai-
nerlass frå byggjeplassen til søppelfyllinga på Grønmo. Eller sagt
på ein annan måte: Helge Schjærve skreiv uriktige rekningar som
Oslo Byfornylse betalte utan å blunke.

Ingen skriftleg avtale

Etter kontrakten var det slik at «massekontroll skal gjennomføres
suksessivt under arbeidets gang. Kontrollskjema skal settes opp
og kvitteres av byggeleder.» ² Men på dette prosjektet var det uråd
for OPAK å finne slike skjema som var riktig utfyllt.

OPAK er nøytrale i språkbruken når dei vurderer dette: «Årsa-
ken til de store justeringene fremkommer ikke av de mottatte
dokumentene. Det er heller ingen dokumenter som viser at meng-
dejusteringene er avtalt og godkjent, samt kostnadskonsekvenser
ved de store endringene.» ³

Desse setningane betyr at byggeleiaren ikkje har gjort jobben
sin. Og han får meire kritikk enn dette: «Vi kan ikke se at det er

inngått skriftlig avtale om de mengdejusteringer som fremkommer i vedlegget til sluttnotaene», slår OPAK fast. Dette er til lite hjelp for burettslaget. OPAK konstaterer at Oslo Byfornyelse har øydelagt alle juridiske muligheter til å nå fram med økonomiske krav mot Helge Schjærve: «Imidlertid er sluttnotaene akseptert og betalt, og vi må derfor hevde at en avtale om mengdejustering er inngått og akseptert.»⁴

Fordi Oslo Byfornyelse A/S hadde godtatt sluttnotaen og betalt utan å stille spørsmål, var det umuleg for burettslaget å nå fram med sine krav etterpå, same kor sannsynleg det var at dei hadde rett.

Det er ingen dristig tanke om vi reknar med at dette burettslaget har betalt for store mengder bygningsmaterialar som anten er brukt andre stader eller ikkje er brukt i det heile tatt. Om det er Helge Schjærve som har skrivi uriktige reknningar, eller om det er dei tilsette eller andre som har stoli som ravner frå byggeplassen, det er det ingen gitt å svare sikkert på.

Sjø om Helge Schjærve stort sett hadde sikra seg gjennom at Oslo Byfornyelse hadde godtatt alt, så var ikkje OPAK-engasjementet heilt bortkasta for burettslaget. Da OPAK påviste at burettslaget ikkje hadde fått ein kontraktsfesta mengderabatt på 50 000 kroner og at ein kreditnota på 10 783,20 kroner var «lagt til i sluttbeløpet, i stedet for å bli fratrukket»⁵, da måtte til og med Oslo Byfornyelse bøye av og betale ut nokre kroner. Om byfornyingssselskapet så verkeleg reiste krav mot Helge Schjærve eller om dei berre lessa utgiftene over på andre burettslag, det veit vi ikkje.

Tilleggsarbeid i «USBL-land»

I Oslo delte byfornyingssselskapa og boligbyggjelaga byen mellom seg. Ingen av deltakarane vil bekrefte det offentleg, men det er tydeleg at dei ulike «operatørselskapa» har møttest rundt eit bord med kartet over indre Oslo mellom seg. Så har dei fått kvar

sin del av marknaden, omtrent på same måten som da dei største kolonimaktene delte Afrika mellom seg.

USBL – Ungdommens Selvbyggerlag – «fekk» Gamlebyen. Derfor er det USBL som har stått for kontorstifting av burettslaget Schweigaardsgt. 80/Vestfoldgata 2. Derfor vart det også USBL som fekk ansvaret for å passe på Fagbygg A/S undervegs mens gårdane vart fornya til 30-års standard.

Medlemmane i burettslaget hadde så mye kritikk av USBL som byggherre og forretningsfører at dei nekta å ta over dei rehabiliterte gårdane. Ordinær generalforsamling vedtok 5. mai 1992 å gjennomføre «gransking av borettslagets forvaltning fra stiftelsen til dags dato, med vekt på interimsstyrets og USBL's disposisjoner,...» Med tanke på eit erstatningskrav mot USBL ville dei bl.a. ha klarlagt «byggeregnskapets riktighet m.h.t. tilleggsarbeider og konsulentonorar.»⁶

På den største gården – Schweigaardsgt. 80 – har Fagbygg skrivi tilleggsrekningar som utgjør meir enn 30 prosent av kontraktssummen. Konsulentfirmaet som fekk jobben med å vurdere desse rekningane, gjorde inga vurdering av *kvaliteten på arbeidet*. Dei avgrensa seg stort sett til å sjå etter om det var kontraktsarbeid som var omgjort til tilleggsarbeid. Og det viste seg at det hadde skjedd i stor stil. Konsulenten slo fast at burettslaget hadde betalt «minst kr. 273 957,13 inkludert merverdiavgift mer enn det er rimelig grunnlag for.»⁷ Den vanlegaste feilen var at USBL ikkje hadde passa på kor grensa går mellom kontraktsarbeid og tilleggsarbeid. I tillegg peika konsulenten på rekningar for mange hundre tusen kroner som burde undersøkjast nærmare.

Byggjeleiaren må ha vori likegyldig eller ukyndig. Kontrakten hadde eit heilt klart punkt som ga entreprenøren eit tillegg på 100 000 kroner for «uforutsette arbeider i henhold til beskrevne arbeider.» Konsulenten slår fast at dette betyr at det ikkje skulle vori betalt ut ei krone ut over dei hundre tusen for «fakturerte tilleggsarbeider som har tilknytning til kontraktens poster.»⁸ Entre-

prenøren får betalt to gonger viss han både har fasttillegg i kontrakten og tilleggsbetaling for same arbeidet. Men det er jo lov å prøve seg. Fagbygg gjorde det og lukkast over all måte.

Fagbygg utan priskonkurranse?

Konsulenten spør òg om USBL har godtatt Fagbygg sine prisar utan å vurdere om dei var rimelege eller konkurransedyktige. Han har ikkje grunnlagsmateriale til ein sikker konklusjon, men «prisene antaes innhentet med liten eller ingen konkurranse.» Derfor er det nødvendig å gjennomgå «pristilbud og avtaler vedrørende alle fakturerte tilleggsarbeider» viss ein seinare skal bli i stand til «å avklare om USBL har handlet tilstrekkelig aktsomt på vegne av borettslaget,» skreiv konsulenten⁹. I ettertid er det vanskeleg å trekke så sikre slutningar at det held som bevis i erstatningssammenheng. Medlemmane i burettslaget, som ikkje hadde praktisk mulighet til å gripe inn undervegs, må no leve med høgare husleige fordi USBL ikkje tok byggherre- og byggjeleiaransvaret sitt på alvor.

Dei eksempla vi har hatt høve til å sjå konkret på, viser at tre problem går igjen: For det første dobbeltfakturering, for det andre at entreprenøren skriv tilleggsrekning for det som er kontraktsarbeid, og for det tredje at entreprenøren er likegyldig med å utføre delar av det arbeidet som er kontraktsfesta.

Det er ingen grunn til å moralisere over entreprenørar som prøver seg med slike knep. Det er no eingong denslags som gir ekstrasforteneste i potten. Det alvorlegaste er at det så ofte har svikta fundamentalt på byggherresida. Mange innleigde og profesjonelle byggjeleiarar har forsømt seg på det aller grovaste. Dei har kvittert på fiktive tilleggsrekningar og godkjend arbeid som aldri har vorti utført. Men i ettertid er det ikkje praktisk muleg å slå fast kor

mange titalls ekstramillionar entreprenørprofitt som ligg skjult i den fellesgjelda som for eksempel dei omlag 130 byfornya burettslaga i Oslo betaler på i dag.

Kva skulle vori betalt av andre?

Både Oslo bystyre og Trondheim bystyre vedtok at dei kommunale byfornyingselskapa skulle drive etter det som vart kalla «selvfinansieringsprinsippet». Det betydde at leigebuarane skulle betale både for det forsømte vedlikehaldet og alle slags driftsutgifter selskapa hadde. IBB i Bergen var det einaste byfornyingselskapet som iallfall delvis slapp å drive etter dette «selvfinansieringsprinsippet».

Derfor er burettslaget i Olaf Ryes plass 3, Markveien 38/42 og dei som bur i dei andre gårdane som Oslo Byfornyelse A/S og Grønland Byfornyelse A/S kjøpte opp, som har betalt direktørlønningane til Ole Løken og Fridtjov Johansen og styrehonorara til Hanne Harlem, Carl I. Hagen, Peter N. Myhre, Sigurd Østen og alle dei andre som møtte i styret i Oslo og Grønland Byfornyelse.

I løpet av dei elleve åra frå 1979 til og med 1989 brukte Oslo Byfornyelse A/S omlag 5 millionar kroner på honorar til dei 7 styremedlemmene og lønn til direktøren.¹ Berre i løpet av 1988 vart det utbetalt 359 843 kroner i styrehonorar. Styret hadde 12 møte dette året. Dersom vi deler denne honorarsummen på dei 7 styremedlemma og deretter på 12 styremøte, finn vi at kvart styremedlem i snitt kosta omlag 4300 kr. pr. møte. Det er god timepris for det arbeidet som vart gjort.

Dei som bur i Birkebeinergaten Borettslag i Bergen har i fleire år liggi i klammeri med Bergen kommune, IBB og Bergen og Omegn Boligbyggelag (BOB). Utbyggjinga av Birkebeinersente-

ret – der burettslaget er ein del – er det største byfornyingsprosjektet i Bergen til no. Det var 25. juni 1984 at Bergen bystyre vedtok å sette igang arbeidet. Bystyret vedtok å rive alle gårdane i Birkebeinerkvartalet til fordel for nye boligar, parkeringsanlegg og butikkar. IBB fekk jobben med rivinga. Mellom anna vart ein komplett utbetra gård i Helgesensgate rivi, for å skaffe plass til det nye prosjektet. Bergen kommune inngikk avtale med BOB om «gjennomføring av byggeoppgaven og den fremtidige drift» av senteret.²

BOB kontorstifta eit burettslag ein maidag i 1985. Året etter vart det inngått ein sameigeavtale mellom burettslaget, Bergen Parkeringssselskap og BOB Eiendom, eit dotterselskap av BOB. Bergen Parkeringssselskap skulle drive parkeringsanlegget, medan BOB Eiendom skulle ha næringsdelen. Etter sameigeavtalen skulle burettslaget dekkje 57,27 prosent av totalkostnaden ved prosjektet, Parkeringssselskapet 15,42 og BOB Eiendom 27,31 prosent. Etter planen skulle det nye Birkebeinersenteret koste 88,8 millionar.

No gjekk det ikkje lange tida før det var klårt at budsjettet sprakk. Kjøp av dei gamle gårdane og rivearbeida kom på 4 millionar kroner meir enn planlagt. Det var IBB som gjorde denne delen av jobben. Eit møte mellom kommunaldirektør Gert Atle Gundersen, adm.dir. Jan Kavlie-Jørgensen i BOB og direktør Wisth frå Husbanken vart samankalla 23. april 1986 for å avgjere korleis denne ekstrautgifta skulle dekkjast. Jau, kommunaldirektør Gundersen meinte at «det er kommunens oppfatning at overskridelsen må dekkjes av burettslaget.»³ Styret i det kontorstifta burettslaget «aksepterte tilleggskravet» i møte 20. mai 1986. Styret i burettslaget var på denne tida identisk med styret i BOB. Med dette vedtaket i burettslagstyret, meinte dei at BOB Eiendom og Bergen Parkeringssselskap skulle sleppe unna sin del av ekstrakostnaden.⁴ Også seinare vart det arrangert samankomstar mellom Bergen kommune og BOB, der formålet var å «komponere»⁵

eit byggjebudsjett som la meir av tomtekostnadene over på boligdelen, i strid med den sameigeavtalen som var inngått.⁶

På denne tida valde dei som skulle flytte inn i burettslaget eit «tillitsutval.»⁷ Tillitsutvalet protesterte på dei transaksjonane som styret i det kontorstifta burettslaget til BOB hadde gjennomført: «Vi bestrider at en gitt part kan inngå sameieavtale uten at avtalen fastsetter at alle parter er entydig ansvarlig for sin entydige del av de avvik fra kostnadsbudsjettet som kan fremkomme gjennom byggregnskapet.(...) Vi benekter derfor riktigheten av at man kan forfordele en enkelt sameiepartner med 100 prosent av tilleggs-kostnader.»⁸

Bergen kommune og BOB let seg ikkje uroe av protestane. Istaden flytta dei også andre utgiftspostar som ikkje hadde noko med boligdelen å gjera, over på burettslaget. Mellom dei utgiftane som vart flytta over, var kostnaden til eit eldresenter i 5. etasjen i det nye bygget og kostnadene med opparbeiding av eit kommunalt parkområde i nærleiken (!). Samstundes vart inntekter på boligdelen – som for eksempel tilskudd frå Husbanken – tatt frå burettslaget og fordelt på dei to andre sameigarane.

Tillitsutvalet protesterte sjølvstøtt mot dei stadig nye rekneskapskomposisjonane frå BOB og Bergen kommune, men kom fortsatt ingen vei. Det kontorstifta burettslaget – der bebuarane var i mindretal i interimstyret – godtok både det eine og det andre kravet frå Bergen kommune om påplussingar på boligdelen. Dei som vann på desse transaksjonane var sjølvstøtt dei andre to sameiepartane, Bergen Parkeringselskap og BOB sitt eige dotterselskap, BOB Eiendom. Også Bergen kommune tente på desse transaksjonane. Kommunen slapp å betale for det offentlege park- og friområdet i nærleiken og for eldresenteret.

Etter at medlemmane overtok burettslaget sjølv, gjekk dei til sak mot BOB.⁹ Stevning vart tatt ut 4. november 1991. 11. januar 1993 kom saka opp i Bergen byrett. Eit av vitna i saka var tidle-

gare direktør i IBB, Erik Knudser. Knudser vart spurd om ein studietur som IBB, BOB, kommunen og entreprenøren Arne Sande hadde lagt til Stockholm i samband med Birkebeinerprosjektet. Ex-IBB-direktøren forklara at ein tvist med burettslaget i Birkebeinergata var årsaka til Stockholms-turen. Dei ønska seg utviding av altanane, fordi dei var for små til at meir enn ein person kunne vere ute på same tid. Dermed drog Erik Knudser, Ole Gunnar Søgne (nestsjef i IBB), kommunaldirektør Gert Atle Gundersen, arkitekten og representantar frå entreprenøren og leiinga i BOB på 2-dagars «studietur» til Stockholm. – Det var ikke bare altaner vi så på. Vi så også på arkitektur generelt. Det var en svært nyttig tur – det var mye å se på i Stockholm, forklarte Knudser i retten. Det høyrer med til historia at det ikkje skjedde noko med altanane.¹⁰ Dei er framleis like små.

Bergen byrett var knusande i sin dom over byfornyarane. I domen heiter det mellom anna at «frem til overleveringen finner sted har boligbyggelaget i egenskap av eneandelseier full kontroll med generalforsamlingen i borettslaget. Under utøvelse av beslutningsmyndighet i borettslaget, er det *beboernes* interesser som skal tilgodeses. Dersom boligbyggelagets styre gjør seg skyldig i erstatningsbetingende handlinger når det handler for borettslaget, så vil boligbyggelaget være direkte ansvarlig på grunnlag av såkalt organansvar.» Bergen byrett meiner at kommunen sitt parkanlegg ikkje hadde noko i byggjerekneskapen til Birkebeinerprosjektet å gjere. Om dei auka tomtekostnadene heiter det i domen at «retten kan ikke se at det er grunnlag for BOBs anførsel om at det var nødvendig å velte hele finansieringsbyrden for den økte tomtekostnaden på borettslaget alene». Når det gjeld utgiftene til eldresenteret, meiner retten at desse må kommunen svare for. Bergen byrett skriv at opplegget med å velte kostnadane over på burettslaget er i strid med sjølvkostprinsippet i buretslova.

«Når BOBs styre bevisst har valgt å ivareta andre hensyn enn

beboernes, foreligger misbruk av den myndighet BOB er tillagt i borettslaget,» skriv byrettsdomar Martin Tenold.¹¹

Som ein konklusjon skriv domaren:

«BOB har handlet forsettlig i strid med plikten til å ivareta beboernes interesser og er erstatningsansvarlig på grunnlag av det omtalte organansvar for det tap på 5 569 266 kroner som borettslaget er blitt påført som følge av vedtagelsen av byggeregnskapet.»

Med sigeren i byretten kan det sjå ut til at burettslaget – som har 85 leiligheter – får 5,5 millionar meir å rutte med.¹² Det kan kome godt med i ei slunken kasse. Sjøl om det er BOB som må punge ut, er det klart at Bergen kommune har stått bak og trekt i trådane. Byretten skriv då òg beint fram at forholdet mellom BOB og kommunen i denne saka «etterlater et klart inntrykk hos retten at kommunen er den dominerende part i forhold til BOB».

Ei utbetra rønne

13. oktober 1989 vedtok namsretten i Trondheim å kaste Leif Chruchow ut fra heimen i Ilevollen 44. Årsaken til utkastninga var at den 65 år gamle uførepensjonisten ikkje ville betale ei femdobling av husleiga etter at Trondheim Byfornyelse hadde «utbetra» huset han budde i. Chruchow meinte at det vesle som var gjort av oppussing på huset, umuleg kunne koste så mykje som byfornyingselskapet hevda.

Oppussinga av Ilevollen 44 i Trondheim tok til i november 1987. Utbetringa omfatta utskifting av panel med utlektning og isolasjon på ytterveggen mot gata, maling av to vegger, som ikkje vart fullført, utbetring av bjelkelaga i 2. etasjen, ei lita lysgrav og noe blikkenslagerarbeid med takrenner. I tillegg vart det montert snøfangar på taket. I Adresseavisa omtaler Chruchow det som vart gjort slik: «Huset er fortsatt fullt av mangler og defekter som

følge av slitasje og forfall, og det sparsomme arbeidet som er gjort, er dårlig utført. Vinduene inne hos meg er ikke malt, og utføring rundt vinduene finnes ikke. Gjæringen har store sprekker.» Avisen skriv vidare at i portrommet «er det malt bare ett strøk oppå gammel maling, og den nye er allerede i ferd med å skalle av. I trappeoppgangen har malerne plutselig fått nok og har avsluttet strøket midt på veggen (!). Den frostsprengte muren nede i portrommet står fortsatt urørt, slik at biter faller ut. Den gamle døren mot bakgården er ikke skiftet, og på loftsrommet som Chruchow disponerer, er det atskillig råtnete bjelker. Veggene i kjelleren er stygt merket av fukt og råte. Feierlukene er provisorisk støttet opp med planker.»¹³

Trondheim Byfornyelse satte opp ein byggjerekneskap som viste at rehabiliteringa kom på omlag 500 000 kroner. Selskapet kravde at leigebuarane skulle betale denne summen over husleiga.

Uførepensjonist Chruchow syntes det var for drøyt at byfornyingselskapet auka husleiga for leiligheta, som berre er på 46 kvadratmeter, frå 590 til 2900 kroner månaden for det arbeidet som var gjort. Han hadde korkje råd eller lyst til å betale det Trondheim Byfornyelse A/S forlangte. Istaden kravde han å få rekneskapstala for det som var gjort på huset.

Kostnadsoppstillinga frå byfornyingselskapet er interessant lesing. Anbud vart ikkje innhenta. Arbeidet og materiala kosta rundt ein kvart million. Så kjem det som er aller mest mystisk: Byfornyingselskapet plussar på ein like stor sum på toppen, til ulike «administrasjonskostnader» og «finanskostnader». Mellom anna er det rekna med ei prisstigning i byggjeperioden på heile 40 000 kroner. «Forretningsførsel» og «koordinering» kosta 80 000 kroner, «diverse utgifter» er oppført med 16 000 kroner medan «gebyr for kopiering» visstnok skal ha kosta Trondheim Byfornyelse 10 000 kroner.¹⁴

Fleire fagfolk meiner at byggjerekneskapen ikkje er rett og dekkjer ting som ikkje har noke med Ilevollen 44 å gjere. Ifølgje

prosjektleiar Idar Bjerkenås fra firmaet Jernbeton A/S som utførte arbeidet på Ilevollen 44, dreide kopieringa seg om «noen få tegninger i A4-format og noen linjer med arbeidsbeskrivelse. Det må da ha kostet minimalt.» Om prisstigninga i byggeperioden seier avdelingssjef Odd Arne Tronsvang i same firma: «Arbeidet ble påbegynt 2. november 1987 og avsluttet 25. januar 1988. Vi brukte altså to og en halv måned på jobben, og på den bakgrunn reagerer jeg på at Byfornyelsen kan operere med en prisstigning i byggetiden på hele 40 000 kroner. Et så høyt tall skulle tilsi at vi holdt på i to år.»

Dei to fagfolka – som kjenner til byggeprosjektet fordi det var deira firma som hadde jobben – karakteriserer rekneskapen til byfornyingselskapet som «eventyrlig» og «uhørt». – «Utbedringene vi gjorde (...) har nok resultert i lavere fyringsutgifter for leieboerne, men ellers har det jo ikke skjedd standardhevning i noen av leilighetene – i og med at vi har gjort storparten av arbeidet utvendig. For å si det rett ut: Huset var en rønne da vi startet. I dag er det en utbedret rønne!» er Idar Bjerkenås sin karakteristikk av saka.

Overfor Adresseavisa 14. desember 1989 trekk prosjektleiar Britt Hassel i Trondheim Byfornyelse A/S berre på skuldrane. Ho finn det heilt naturleg at Chruchow «etter uttallige purringer» blir kasta ut: «Jeg synes ikke det er urimelig å betale 2900 kroner for denne leiligheten.» Ho avkreftar òg at Trondheim Byfornyelse driv sosial boligbygging: «Det sosiale aspektet har vi aldri hatt økonomiske forutsetninger for å ivareta. Til det måtte vi ha hatt spesielle tilskudd.» – Britt Hassel var gruppefører for SV i Trondheim bystyre frå 1984–1988.

Granskingsutval

Etter at mellom anna Raud Valallianse i Trondheim engasjerte seg i Chruchow-saka, vart det ein offentleg skandale. Det vart stilt

spørsmål om byfornyingselskapet hadde lagt på kostnader som ikkje hadde noko med prosjektet å gjere. Utkastinga av den uføre gamle mannen som nekta å betale ei «fiksa» husleige var ein viktig årsak til at formannskapet i Trondheim bestemte at det skulle setjast ned eit utval til å granske byfornyingselskapet.

Utvalet laga ein rapport på 136 sider med beisk kritikk av styringa av Trondheim Byfornyelse¹⁵. Men dei løyste ikkje spørsmålet om korfor det på mange byfornyingsprosjekt ikkje var samsvar mellom budsjett og rekneskap: «Utvalget har ikke foretatt noen særlig omfattende vurdering av prosjekter hvor det er stor forskjell mellom budsjett/overslag og endelig kostnad (...) For om mulig å få dette nærmere avklart, måtte det nedlegges et betydelig arbeid,» skriv granskingutvalet, som òg meiner at dei ved å kartlegge årsakene til slike misforhold «ikke vil finne ut noe særlig mer om årsakene til selskapets tap».

Vi er forsåvidt samd med utvalet i at ei slik gransking ikkje fortel så mykje om tapa til selskapet. Men vi trur at ei gransking av einskildprosjekt vil avdekke at leigebuarane har lidd store tap fordi dei vart truga til å betale utgifter som skulle ha vori betalt av andre. Ein rapport frå revisorfirmaet Fladstad, Mjelve og Østbø slår til dømes fast at Trondheim Byfornyelse hadde lite kontroll over prosjekta dei sette igang. Revisoren viser til at «kontroller av de løpende prosjektregnskapene har avdekket at disse ikke er pålitelige nok...»¹⁶

Ei rekning som iallfall har vorte med i Trondheim Byfornyelse A/S sine driftsutgifter og utlikna på byfornyingsprosjekt og leigebuarar, er kostnaden med å få fjerna tidlegare direktør Asbjørn Sandberg. Han fekk fyken i november 1988, nokre veker etter at revisoren hadde slakta økonomirutinene i byfornyingselskapet. Dermed vart det bana veg for kommunalråd Rolf Sverre Foster-vold frå Arbeidarpartiet som ny administrerande direktør. Sandberg fekk med seg 370 000 kroner i stresskofferten då han slutta.¹⁷

Barrekningar og fleire fallskjermar

2. november 1989 – berre få dagar før kommunerevisjonen vart skifta ut som revisor i Oslo Byfornyelse A/S – laga revisjonen ei oppstilling over ei lang rekke uavklarte saker. Mellom sakene var at reiseforskot som selskapet hadde utbetalt til tilsette, ikkje var gjort opp, at tilsette fekk dekkja private telefonrekningar langt ut over dei tilletne 100 tellarskritt pr. mnd. og at selskapet betalte private avisabonnement som gjekk utover det som var nødvendig for verksemda. Til og med avisrekningane til personer som ikkje jobba i selskapet vart betalt av Oslo Byfornyelse A/S og deretter velta over på medlemmane i burettslaga.

Byfornyingssselskapet dekkja òg alkoholrekningane til sjefane når dei var ute på tur eller var på seminar. Ein del av kurs- og reiseverksemda hadde lite med byfornyinga å gjera: «Revisjonen har merket seg at nevnte konto er belastet med kursavgifter for kr. 73 309,94 pr. 30/6. Flere av kursene kan synes å være såkalte 'sosiale kurs' som vanskelig kan relateres til den ansattes arbeidsoppgaver (...) Fradrag for utgifter til seminar, kurs, møter osv. som holdes utenfor landets grenser kan etter likningsmyndighetenes skjønn reduseres eller falle bort dersom seminaret er av feriemessig preg eller ikke har et rimelig innslag av ikke-faglig karakter. Det er derfor viktig at det foreligger kursprogram som viser innhold/oversikt over kurset. Dette mangler ved bilag 10644 (studietur til Berlin) og 10902 (seminar i Stockholm).»

Våren 1989 vart konsulentfirmaet Hartmark Iras hyra for å gå gjennom økonomien til Oslo Byfornyelse A/S. 5. juni 1989 la konsulentfirmaet resultatet av arbeidet sitt på bordet til byråd Sigurd Østen, tidlegare mangeårig styremedlem i byfornyingssselskapet. Rapporten konkluderte med at det stod dårleg til med selskapet. Ikkje berre var selskapet modent for skifteretten. Hartmark

Iras slo også fast at «Oslo Byfornyelse er meget dårlig drevet (...) Ansvarsforholdene i organisasjonen oppfattes å ikke være klart avgrenset. Det er konflikter mellom grupper av ansatte, samt mellom ansatte og ledelse.»¹⁸

For å få Oslo Byfornyelse A/S på beina igjen, meinte konsulentfirmaet det var bruk for fleire slags tiltak. Utskifting av direktøren i byfornyingssselskapet, Erik Magnæs, var eitt av dei.¹⁹ Byråd Sigurd Østen – som i si tid sjøl hadde vore med å tilsettje Magnæs – valde å følgje rådet frå konsulentfirmaet. Styreformann Erik Hirsch i Oslo Byfornyelse A/S tok opp med Erik Magnæs at han var ønska ut av direktørstolen. Erik Magnæs var ikkje negativ – dersom han fekk eit lite vederlag. Dei to vart samde om at Magnæs skulle gå av 1.10.89, mot å få full løn ut 1989 og heile 1990, pluss at han fekk overta firmabilen. Dette tilsvarer ein fallskjem – etter det vi kan skjønne – på omlag ein halv million kroner. Då Hirsch la avtalen som han hadde inngått med Magnæs, fram for styret i Oslo Byfornyelse, vart den tatt «til etterretning uten bemerkninger».²⁰ Samstundes vedtok styret å hyre ny leiar på timerekning – frå Hartmark Iras, konsulentfirmaet som først hadde gjort framlegg om å fjerne Erik Magnæs. På den tida opererte Hartmark Iras med timepriser på 900 kroner.²¹

Grønland Byfornyelse A/S – ei korrump familiebedrift

Arbeidarpartipolitikaren Fridtjov Johansen var dagleg leiar for Grønland Byfornyelse A/S frå starten i 1978 til konkursen i 1990. Han gjekk under tilnamna «Kongen av Grønland» og «Grønlands apostel». Det siste fordi han var kjend som kristen og frelsesarmésoldat. Selskapet han leia, var tydeleg merka av at Fridtjov Johansen ikkje greidde – eller ville – skilje mellom selskapet sin økonomi, familieøkonomien og økonomien til Oslo Arbeidarparti

og Frelsesarméen. «Kongen av Grønland» hadde ingen grenser for kva som kunne takast inn i rekneskapen til firmaet. I eit tidligare kapittel såg vi på samrøret mellom Oslo Arbeidarpartiet og Grønland Byfornyelse. Her vil vi gå gjennom nokre fleire eksempel på Fridtjovs grenselause verksemd.

Tre dagar før julaftan i 1986 vart «Grønlands apostel» kontakta av Norske Salvasjonisters Band (NSB). NSB er «en gospelinspirert gruppe innen frelsesarméen med oppgave å nå mennesker med det *kristne budskap*.»²² No hadde gospelgruppa problem med å skaffe fram nok pengar til ein planlagt tur til New Zealand og Australia. Kunne Grønland Byfornyelse A/S hjelpe til med reise-tilskott? Jau då. Byfornyingsdirektøren kunne ikkje vere vrang i ei slik sak. Sjøl om New Zealand og Australia ligg litt bortafor Grønland, som var byfornyingssselskapet sitt arbeidsområde, sørga Fridtjov Johansen for at 10 000 kroner vart overført frå byfornyingssselskapet til frelsesarméen si gospelgruppe.²³

Dette var ikkje første gongen at Frelsesarméen i Oslo hadde økonomisk fordel av Grønland Byfornyelse. Hausten same året rigga Grønland Byfornyelse til arrangementet «Nytt liv på Grønland». Fridtjov Johansen tenkte nok det var på tide med litt vitalitet i kongeriket. For riktig å få sving på tilstellinga, vart Oslo 3. korps hornorkester hyra til å spele opp. Fridtjov syntest orkesteret gjorde jobben så bra at han betalte ut 10 000 kroner to gonger til musikantane.²⁴ Året etter spela hornorkesteret opp i tilsvarende arrangement. Men då var prisen berre 5000 kroner.²⁵ Om konsertane var verdt pengane, veit ikkje vi. Vi konstaterer berre at hornorkesteret ikkje nøydde seg med å få løn i himmelen.

Familieøkonomien til kong Fridtjov vart også blanda inn i rekneskapen til Grønland Byfornyelse på mangfoldig vis. Dei to døtrene var timebetalte «konsulentar» og kona hadde vaskejobb i firmaet. Då byfornyingssselskapet sitt største prosjekt – Jensens Have – var ferdig, fekk kongsdøtrene prisavslag av Grønland Byfornyelse A/S

verdt nærmare ein halv million kroner då dei kjøpte kvar si leilighet i prosjektet.²⁶ For dette er Fridtjov tiltalt for å ha «handlet mot selskapets interesser eller (...) dets tarv, idet han foretok disposisjoner som har tilgodesett ham selv eller hans familie»²⁷

Det var ikkje berre døtrene som fekk fordelar frå Grønland Byfornyelse. Fridtjov sjøl hyra entreprenørfirmaet Fagbygg A/S og arkitektfirmaet Fosse & Aasen – to selskap som hadde klippekort på jobbar i byfornyingssselskapet – til å pusse opp heime i Høybråtenveien. Oppussinga gjekk ut på å leggje fliser på badet og parkett i stua. Utgiftene til dei private byggjearbeida vart bakt inn i Grønland Byfornyelse sin rekneskap.

Jorda rundt på 1. klasse

Grønland Byfornyelse A/S var eit lite firma. Men reiseverksemda i selskapet var desto større. Vi har prøvd å gå gjennom nokre av dei reisane som byfornyingssselskapet betalte for i åra 1987 og 1988. Lista over reisemål kan nok gjerast enda lengre, ved ein grundigare gjennomgang.

I mars 1987 drog Fridtjov Johansen til den spanske kanariøya Lanzarote. Mellom utgiftane frå denne «studieturen» finn vi restaurantrekninga frå «La Ola» i Puerto del Carmen og utgiftene til leigebil. På bilaget for leigebilen har Fridtjov skrivi «Leiebil – befarung av bebyggelse i landsbyene. F.J.», før rekninga vart ført på D2, som er ein del av Jensens Have-prosjektet.

Månaden etter var Fridtjov Johansen på studietur til USA. Sjøl om det går fram av reiserekninga at byforningsdirektøren var borte frå 11. april til 21. april 1987, så har han likevel ført opp at han skal ha refundert utgifter til kjøring med privatbil i Osloområdet i fem av dei ti dagane han var utanlands.²⁸

28. juni 1987 reiste Fridtjov Johansen, boligdirektør Halvor

Fossum i Oslo kommune, Finn Manstad og Østengen frå Fagbygg og 5 andre på studietur i Polen. På bilaget til Fossum står det at formålet med turen var «byfornyelse, byutvikling og bevaring. Warszawa og Krakow».

Nokre dagar etterpå – 4. juli 1987 – var Fridtjov på farten igjen. Denne gongen gjekk turen til Stockholm. Formålet med turen var «befaring i forbindelse med boligblokk D3». Direktør Johansen returnerte til Oslo att 9. juli 1987, men drog same dag attende til den svenske hovudstaden og vart verande der til 18. juli. No skulle han studere «betongpeler og fundamentering i Sverige».

Tyskland var neste reisemål for den lærevillige byfornyingsdirektøren. 23. august var han på flyet til Frankfurt saman med den eine dottera, som òg fekk reisa dekkja av Grønland Byfornyelse. Frå Frankfurt gjekk turen vidare med tog til Mannheim, og der vart Fridtjov Johansen verande til 27. august. Ifølgje rekneskapan rakk han samstundes å kjøre 47 kilometer i Oslo – nærare bestemt «Høybråten – Pilestredet – Grønland». Godt gjort.

Ein knapp månad etter Tysklandsturen vart det arrangert «styretur» til Budapest i Ungarn. Med på denne reisa var kong Fridtjov og kona Solveig, den tidlegare Edeco-sekretæren Tove S. Christiansen, Peter N. Myhre (Frp), Idar Eliassen (Ap), Halvor Fossum og Karin Meinich frå Oslo kommune. Berre flybillettane kosta 103 394 kroner på denne turen, som gjekk av stabelen 18. til 22. september 1987.

I oktober 1987 betalte Grønland Byfornyelse studietur til Moskva og Leningrad for advokat Asbjørn Fossen og arkitekt Rolf Glasø-Olsen. Dei to var ikkje tilsett i selskapet, men vart regelmessig brukt som konsulentar for byfornyingssselskapet. Likevel vart rekninga betalt av Grønland Byfornyelse A/S.

Fridtjof Johannesen sette punktum for reiseverksemda i 1987 med å dra på ny tur til Lanzarote. Her kjøpte han blant anna ny lærjakke, tobakk, sigarar og etterbarberingsvatn på Visa-kortet sitt. Då forretningsføraren spurte etter underlagsbilag for desse

innkjøpa, svarta Fridtjov at det hadde han ikkje: «Varene er kjøpt på Lanzarote. Vi har ikke fått kvittering (andre handelsformer enn i Norge)». ²⁹ Han forklarte at lærjakka var arbeidsklede og at tobakken, sigarane og etterbarberingsvatnet skulle brukast som «gaver til våre arkitekter, konsulenter og øvrige forretningskontakter».

Seint i mars 1988 var Fridtjov på reisefot igjen. Denne gongen til Roma. Reisa vart ført som «studiereise/prosjektering/arbeidsmøte» etter at han kom tilbake 3. april.

I feriemånaden juli gjorde byfornyingsdirektøren ein del «befaringer» rundt omkring i Norge. Først befarte han ishavsbyen Tromsø (1. til 6. juli 1988) og etterpå Haugesund (13. juli til 15. juli 1988).

Etter desse småturene var kong Fridtjov klar for utlandet igjen. 11. august 1988 sat han på flyet til Helsinki for å studere byfornyning i broderlandet i aust. Etter å ha residert nokre dagar på Hotelli Hospitz i den finske hovudstaden, var han attende i Oslo 15. august.

I september same året var det igjen ein større styretur – denne gongen til Praha. Kona til Fridtjov var med på denne turen. Samstundes som ho studerte byfornyning i den tsjekkiske hovudstaden, har ho ført på timelista si at ho vaska rundt i firmalokala på Grønland 10 i Oslo frå kl. 12.00 til 16.00 den 25. september.

Reiseåret vart avslutta for Fridtjov Johansen sin del, med ei studiereise til Tallin i det daverande Sovjetunionen. Der var han i fem dagar, frå 7. november til 12. november 1988.

Operautgifter til austkanten

Fridtjov Johansen sine musikkinteresser stoppa ikkje med sponning av gospelgrupper og hornorkestre. Han er glad i opera og synst det er ille at Oslo ikkje har skaffa seg nytt operabygg. Mens

mange som bur aust i Oslo, gjerne vil ha det nye operabygget til sin kant av byen, har Fridtjov Johansen så langt konsentrert seg om å flytte litt av planleggingsutgiftene frå vest til aust.

Han starta planleggjinga i 1988. 23. februar 1989 tok han imot operadirektør Bjørn E. Bauge og la fram «et nytt alternativ for plassering av nybygg for Den Norske Opera». Styret i Operaen melde raskt tilbake at dei støtta vidare planleggjing så framt Operaen «ikke belastes kostnadene ved denne forundersøkelsen».³⁰

Med denne meldinga i handa tok Johansen opp saka i styret og fekk støtte frå Idar Eliassen og dei andre politikarane der, som var «enige i at daglig leder jobber vidare med saken».³¹ Så gjekk det slag i slag. Han ga eit større oppdrag til venene i Fagbygg, fag-rørslas eige entreprenørselskap. Fagbygg engasjerte fire konsulentfirma til å hjelpe seg, og i den omfattande rapporten om «Opera i Rådhusgaten» skriv dei innleiingsvis at alle medhjelparane «har samtykket i konfidensiell behandling av prosjektet, både innad i bedriftene og utad».³² Men Fridtjov tykte ikkje det vart konfidensielt nok. På hans eksemplar av rapporten er firma-namnet «Fagbygg» fjerna ved hjelp av korrekturlakk på kvar einaste side. Fagbygg har seinare vori lojale mot Fridtjov. Overfor bustyret held dei hardnakka fast på at denne rapporten var noko dei fann på og laga for eiga rekning. Kanskje det var operainteressen som var drivkrafta?

Johansen hyra arkitektar og ulike slags konsulenthjelp. Han ante nok at det var best å skjule kostnadene, og brukte dei gode venene i arkitektfirmaet Fosse & Aasen til den jobben. Til ein arkitekt han leigde for å lage ei illustrasjonsteikning av «opera-bygg på Rådhusplassen» skreiv han rett ut at «Grønland Byfornyelse A/S aksepterer Deres tilbud. Av praktiske grunner ber jeg om at faktura sendes arkitekt Fosse & Aasen A/S, som igjen vil fakturere Grønland Byfornyelse A/S.»³³ Det var fleire som fekk liknande brev.³⁴ Om Johansen sine «husarkitektar» i Fosse og Aasen gjorde som dei vart bedne om, er uråd å vite. Fakturaene frå arki-

tektfirmaet er så diskrete, at det ikkje er muleg å påvise at operabygget er tatt med i rekningane til Grønland Byfornysele.

Etter eit drygt års planleggjing kom saka opp til realitetsbehandling i styret 2. mars 1990. Styret sa tydeleg nei til å bruke enda meire pengar på operaprojektet da dei slo fast at nytt operahus er ei oppgåve som «må anses å ligge på siden av det selskaps formål er definert som». På den andre sida tykte styret formålsparagrafen var «av noe snever karakter» og varsla at «spørsmålet om endring av selskapets vedtekter vil bli tatt opp». ³⁵

Men ikkje alle styremedlemmane tok eit sånt nei så veldig alvorleg. Kanskje var det ikkje så alvorleg meint heller. Drygt tre månader etter styremøtet får i alle fall Grønland Byfornysele eit brev «vedr. Operabygg i Rådhusgaten/Skansens», der Kjell Martinsen underteiknar på vegne av Fellesforbundet og melder frå «at undertegnede har fått i oppdrag å være Fellesforbundets representant for dette projektet». ³⁶ Same Kjell Martinsen var ein av Ap's styremedlemar i Grønland Byfornysele A/S og deltok på styremøtet 2. mars same år.

Og kronene rulla ut, upåverka av styrevedtaket. Fridtjov Johansen leigde seg ein særskild konsulent til å påverke regjering og Storting. Denne karen var nok ikkje fullt orientert om Johansens dobbeltspel med rekningane. Så han sende rekning for «konsulentbistand i forbindelse med markedsføring av Opera...» Resten av teksten er uleseleg, fordi Fridtjov Johansen har retta rekninga med tusj og skrivi «G 30-32-34» i staden. ³⁷ Dvs. at operautgiftene skulle skjulast mellom rekningane frå eit av byggjeprosjekta. På bankgirokvitteringa festa han ein gul lapp med instruks til rekneskapsføraren sin om at rekninga som bl.a. omfatta «nyttig møte» med ein statsråd og eit spesifisert beløp til «refusjon av drosje (Prestegård/Synnes)» skulle bokførast som «salgsarbeide med projektet» Grønland 30-32-34. ³⁸ Ikkje trur vi at dei to stortingsrepresentantane var interessert i dette nybygget, men det går fram av drosjekvitteringa at turen gjekk «fra Stortinget til Grønland

10», Fridtjovs hovudkvarter. Konsulenten rekna elles med at det sto meire ugjort arbeide igjen, for han avslutta rekninga med eit optimistisk «jeg holder kontakt med Stortinget og kommer tilbake».

Når svart blir kvitt

«Fornyelse er et ord med musikk i. Dertil ligner det på ordet fornyelse, og det er det veldig mye honnør i.»

Med disse gullkorna frå bystyrerepresentant Tor Holtan-Hartwig (KrF) gjekk eit nesten samla bystyre i Oslo inn for å opprette eit byfornyingselskap i hovudstaden.¹ Den offisielle bakgrunnen for å stifte eit halvkommunalt byfornyingselskap var at det skulle takast eit tak for dei «forsømte bydelane» og for dei vanskelegstilte stakkarane på austkanten. Også no i ettertid bruker politikarar og andre ansvarlege slike argument når dei forsvarar seg mot kritikk som vert reist mot dei. «Vi ville jo desse menneska berre godt», er omkvedet.

Men kor *musikalsk* og *harmonisk* var eigenleg byfornyinga? Korleis var den *praktiske omsorgen* for dei menneska som budde i dei gamle – delvis nedslitne – gårdane? Vi har snakka med noen som har hatt nærkontakt med dei meir enn halvkommunale byfornyingselskapa.

Oslo Byfornyelse kjøpte i mai og september 1980 dei tre bygårdane Olaf Ryes plass 3, Markveien 38 og Markveien 42 av private eigarar. Dei tre leigegårdane – med butikkar i førsteetasjen – ligg på rad og rekkje i den søndre enden av Olaf Ryes plass midt på Grünerløkka, eit område av hovudstaden som bystyret i Oslo hadde vedtatt skulle «byfornyast.» Leigebuarane – som vart lova at dei skulle få overta gårdane etter utbetringa – samla seg 24. august 1981 til møte for å stifte burettslag. Denne dagen vart Walhardt Aarnes vald til styreformann i det nystifta burettslaget. Aar-

nes var styremedlem i dette burettslaget det meste av tida på 80-tallet, og er det fortsatt i dag.

Dobbeltspel av Oslo Byfornyelse

– Et halvår etter at borettslaget ble stiftet, tok arbeidet med utbedring av de tre gårdene til Oslo Byfornyelse – som fortsatt eide gårdene – utpekte firmaet Helge Schjærve som entreprenør. Det meste av ombyggingarbeidet var ferdig i august 1983, fortel Walhardt Aarnes.²

Medan leigebuarane trudde at dei hadde eige burettslag, hadde Oslo Byfornyelse andre planer. Selskapet skreiv brev til staten, og ba om rett til å «kontorstifte» burettslag i bygårdar som skulle byfornyast. Den retten fekk dei 1. oktober 1982. Like oppunder jul 1983 skipa Audun Engh, Olaf Sjulsen og Svein Stidahl eit nytt burettslag i Olaf Ryes plass 3 og Markveien 38/42. Alle dei tre var tilsette i Oslo Byfornyelse A/S. Etter at dette kontorstifta burettslaget var stifta, vart gårdane – med byggjelån og alle andre forpliktelser – overført til det kontorstifta burettslaget.

I dei svært omfattande – men udaterte – kontraktane mellom det kontorstifta burettslaget og Oslo Byfornyelse kan vi bl.a. lese at:

«Borettslaget bemyndiger Oslo Byfornyelse til å oppta bygge-
lån og faste lån...samt forestå den fulle drift, herunder innkre-
ving av husleie, betaling av faste og variable løpende utgifter,
inntil byggene er ferdige, lånene konvertert og egenkapitalen
innbetalt.(...)»

Oslo Byfornyelse A/S har for borettslaget prosjektert, bestilt og gjennomført utbedringen av eiendommen. Fornyelsen fullføres og borettslaget overtar de rettigheter og forpliktelser Oslo Byfornyelse har inngått for borettslaget... Eien-

dommen er overtatt av borettslaget fra samme tidspunkt Oslo Byfornyelse overtok eiendommen etter kjøpekontrakt. Borettslaget har besikket eiendommen som overtas med påstående bebyggelse og dennes mur- og nagelfaste innretninger, tilhørende rettigheter og forpliktelser slik Oslo Byfornyelse kjøpte eiendommen.»

– Vi som satt i styret i beboernes eget borettslag visste ikke om det kontorstiftede borettslaget som Oslo Byfornyelse hadde oppretta på egen hånd. Dessuten sier loven at en representant fra beboerne skal sitte i dette kontorstiftede interimsstyret. De informerte heller ikke om at gårdene allerede var overdratt borettslaget, da vi leieboere ble innkalt til ekstraordinær generalforsamling for å overta borettslaget, fortel Walhardt Aarnes.

Han meiner at Oslo Byfornyelse dreiv dobbeltspel overfor dei som budde i gårdane.

– Dersom det kom klager fra leieboerne til Oslo Byfornyelse sa de på byfornyelsen: «Ta kontakt med styreformann Aarnes i burettslaget.» Så kom de til meg og ba meg ordne opp. Oslo Byfornyelse skreiv til og med brev til meg hvor de titulerte meg som formann i borettslaget, lenge etter at det kontorstifta borettslaget ble oppretta, seier Aarnes.

Walhardt og kona Synnøve budde først i Markveien 38, men flytta over i Olaf Ryes plass 3 i samband med utbetringa. Ekteparet Aarnes har difor budd i det som no er eit burettslag, sia før Oslo Byfornyelse kom inn, i byggjeperioden og i tida etter. Vi ber dei fortelje om korleis gårdane var før utbetring og kva som vart gjort i byggjeperioden.

– Olaf Ryes plass 3 og Markveien 38 var i relativt god forfatning. Det var installert bad og WC i 9 av leilighetene i disse to gårdene – i resten av leilighetene var det WC.

– Verre var det med Markveien 42. Der var det ikke lagt inn bad eller WC i noen av leilighetene, som heller ikke var så store som i nabogårdene Olaf Ryes plass 3 og Markveien 38. Toalettene var ute i trappeoppgangene. I kjelleren var det gamle halvratne bodvegger av tre.

I Aarnes si leilighet i Olaf Ryes plass 3 var det både nytt vegg-til-vegg-teppe i stua og innlagt bad og WC.

– Det var derfor ikke nødvendig å gjøre så mye her. For eksempel ble ikke kjøkkeninnredninga skifta, den gamle var god nok. Men noe ble jo gjort. Blant annet fjerna de det nesten nye vegg-til-vegg-teppet som dengang var verdsatt til 3000 kroner og som tidligere beboer hadde fått oppgjør for. De hadde ikke lov til å levere leiligheter med heldekkende tepper, var forklaringa fra byfornyelsen. Teppet så vi aldri mer – hvor tok det veien? Jeg måtte legge nytt golv sjøl. Så ble taket i entréen malt, og et rom – der det bare var rupanel – ble kledd med gipsplater. Jeg brukte tre dager på å rette opp feil og mangler på gipsplatene etterpå. Så skifta de vinduene og satte inn ny dør i kjøkkeninngangen, fortel Walhardt.

Det mest kostnadskreivande arbeidet inne i leilighetene vart altså gjort i Markveien 42, der bad og WC skulle leggjast inn i kvar leilighet. Mesteparten av utgiftane til dette arbeidet blir no betalt av dei som bur i dei to andre gårdane i burettslaget, fordi det er større leiligheter der og fordi fellesutgiftane blir fordelt etter kvadratmetertalet i kvar leilighet. Oslo Byfornyelse A/S prøvde å få enda ein nabogård med i burettslaget – men da sa leigebuarane nei.

– Korleis er de fornøyd med arbeidet som vart gjort ?

– Det var mye dårlig arbeid. Lister ble skjøta på midten, og profilene på profillistene passa ikke. Alt måtte rives ned og settes opp påny etterpå. Rundt vinduene mangler det tetningsmidler flere steder, slik at det trekker. Malerne var ikke fagfolk – en av dem var kunstmaler, en annen hadde bare et fjortendagers kurs.

Aarnes viser oss rundt. I trappa i oppgangen er det lagt et belegg som har slått sprekker. Utgangsdøra er så skeiv at det går an å sjå rett ut gjennom dørsprekka sjøl om døra er lukka. I vinduskarmene er det brukt eit materiale som ikkje tåler maling. Nesten all malinga flassa av året etter. To gonger etterpå er det mala over med det same dårlege resultatet, fordi underlaget ikkje er behandla for å tåle maling.

– Dersom vi beboerne klaga til entreprenøren på det som var gjort, hadde de sine egne straffemetoder. I en leilighet der de gamle vinduene var tatt ut, drøyde for eksempel entreprenørfirmaet fire dager med å sette inn nye.

– Kva skjedde dersom de klaga til Oslo Byfornyelse?

– Vi fikk til slutt Annika Tangen som var prosjektleder fra Oslo Byfornyelse A/S og en entreprenør som byfornyelsen hadde med, opp hit og gikk en runde for å gå gjennom hva som var ugjort og hva som måtte rettes på. Vi laga ei liste over hva som skulle gjerres i hver leilighet. Tida gikk – og ingenting skjedde. Vi ringte entreprenøren, men han sa at han ikke ville gjøre noe, fordi han var redd han ikke fikk betaling fra Oslo Byfornyelse. Mange av beboerne tok til å rette opp ting sjøl. Så kom det i stand nytt møte med Oslo Byfornyelse. Det endte med at de skrev brev til oss om at det skulle gis kompensasjon til de som hadde foretatt tilleggsarbeider sjøl, og at de skulle sende en pengeutbetaling til de som hadde ugjorte arbeidsoppgaver slik at de sjøl kunne rette opp feilene. Greitt nok det – det var bare det at pengene aldri kom.

Formann med butikk på si'

– Mange av leilighetene hadde brukbare kjøkkenbenker. Disse ble likevel demontert av bygningsfolkene uten at vi først skjønnte hvorfor, fortel Synnøve Aarnes.

Etterkvart skjønna dei at noko muffens var på gang. – En dag

kom det noen folk og spurte etter formannen. De skulle ha tak i formannen fordi han hadde noen kjøkkenbenker til salgs. Det var våre kjøkkenbenker! En gang jeg spurte om ikke mannen min kunne få en demontert kjøkkenbenk som stod ute i gården til atelieret sitt, fikk jeg beskjed om at nei, den var solgt, seier fru Aarnes.

Dei to fortel òg om verdifulle messingbeslag som forsvann frå gamle dører som stod på loftet, og antikke «blåkklokke»-lamper som vart fjerna frå oppgangane. Gamle bryggerhuspanner – som dei tenkte å bruke til blomster ute – vart stolne. Berre ei vart redda då dei oppdaga to av Schjærve-folka på veg ut av gården med ei bryggerpanne. Den skulle han ha som skifta vindauga i gården, han dreiv skraphandel i Odalen.

– Verdifulle og gamle ting ble bare borte i denne perioden. Hageredskapene – som den gamle gårdeieren hadde kjøpt inn like før Oslo Byfornyelse A/S kjøpte gården – og gardintrappa vår med navn på ble «ryddet» bort. Fra en leilighet som skulle pusses opp, ble et 14 dager gammelt garderobeskap midlertidig flytta ut på gangen. Det ble også stjålet. Etter det vi har hørt, var det et fullt loft nede hos Byfornyelsen med mange fine og gamle ting som var fjerna fra gårdene Oslo Byfornyelse kjøpte inn.

Katta i sekken

9. desember 1986 var det ekstraordinær generalforsamling i det kontorstifta burettslaget. Leigebruarane vart invitert av Oslo Byfornyelse A/S til å overta styreverva etter dei tre tilsette i selskapet. Dei steila då dei såg byggjerekneskapen. Det var tatt opp lån på nesten 9 millionar kroner for å dekke utgiftene med oppussinga. Før utbetringa tok til var det meininga at det skulle koste 6 millionar. Vidare hadde Oslo Byfornyelse A/S sjøl inntektsført det meste av gevinsten ved sal av dei verdfulle butikklokala i førsteetasjen.

– Vi mente at det ikke kunne være riktig at vi skulle få så lite for næringslokalene. Advokaten til Oslo Byfornyelse, Ulrich Hegnar, lovte muntlig at vi skulle få inntektene ved salget av næringsseksjonene – alle butikkene var nemlig ikke solgt på dette tidspunktet. Dette gjorde at vi til slutt sa ja til å overta styret av det borettslaget som Oslo Byfornyelse hadde stifta. Dette benektet Hegnar i retten. Men vi protokollerte at vi tok forbehold for regnskapet.

– Næringslokalene ble solgt, men vi fikk ikke pengene. Oslo Byfornyelse beholdt det meste – vi fikk 536 068 kroner som ble fratrukket innkjøpssummen av gårdene. Det er ialt 21 næringsseksjoner i gårdene. Jeg vet at en av butikkene betalte 800 000 kroner til byfornyelsen bare for en seksjon, fortel Walhardt Aarnes, som meiner at Oslo Byfornyelse må ha gjort gode penger på salet av næringsseksjonane.

Burettslaget gjekk 5. februar 1991 til sak mot Oslo Byfornyelse A/S. Dei meinte seg lurt på fleire vis av det halvkommunale byfornyingssselskapet. Burettslaget meinte for det første at rekneskapen for utbetringa ikkje kunne vere riktig. Eit av dei viktigste poenga når det galdt rekneskapen, var at dei meinte at burettslaget skulle ha inntekta frå salet av næringslokala. For det andre sa burettslaget at Oslo Byfornyelse som byggherre hadde gjort ein altfor dårleg jobb. I Markveien 42 lyser muggsoppen mot deg når du kjem ned i kjellaren. Den «30-års-standard» som Oslo Byfornyelse A/S lova, vara berre eit par år – og knapt nok det. Alt forfell, og no har ikkje burettslaget pengar til korkje vedlikehald eller vaktmeister. I kjellarane er ikkje hola tetta etter gjennomføring av vassrør, soilrør og ledningar. Holrom og opningar i taket er ikkje tetta. Feielukene i pipene dett ned på golvet viss du prøver å åpne dei. Oslo Byfornyelse hevdar at dette er kontrollert og godkjent av brannvesenet. – Dette kan ikke være sant. Brannvese-

net har antakelig stolt på Byfornyelsen og godtatt det uten kontroll, meiner Walhardt Aarnes.

Byretten i Oslo avsa dom i saka nøyaktig to år etter at den vart tatt opp. Domen må vel karakteriserast som nokså sjeldan i norsk rettshistorie. Retten frifann Oslo Byfornyelse så å seie på alle punkt, fordi domarane meinte at saka var forelda. Årsaka til dette var eit brev som Oslo Byfornyelse A/S hadde sendt til advokat Harald Svenneby 17. november 1986 med ein del opplysningar om byggeprosjektet. Retten la til grunn at Svenneby representerte burettslaget. Ut frå opplysningane i brevet hadde medlemmane i burettslaget 3 år på seg dersom dei ønska å gå til sak. Sjøl om dei stadig masa på Byfornyelsen og Leieboerforeninga og tok kontakt med andre advokatar, så meinte retten at burettslaget hadde opptrådt «passivt» overfor Oslo Byfornyelse A/S.

Likevel går Oslo byrett i den 43 sider lange domen gjennom ei lang rekke forhold og påpeiker feil og lovbrøt som Oslo Byfornyelse har gjort.

– En merkelig dom. Her konstateres lovbrudd og feil – men likevel kan de gå fri, seier Walhardt Aarnes.

Han fortel vidare: – Brevet som Oslo Byfornyelse sendte 17. november 1986 har ingen av oss beboerne sett. Vi hadde på denne tida kontakt med Leieboerforeninga i Oslo og ba om hjelp til å få laga ei juridisk betenkning. På denne måten kom brevvekslinga mellom advokat Svenneby og Oslo Byfornyelse i stand. Men det skjedde altså over våre hoder – og noen betenkning fra Leieboerforeninga fikk vi aldri. – Vi har i ettertid stusset over foreningas passivitet den gangen. Det vi ikke visste da, var jo at Leieboerforeninga var aksjonær i Oslo Byfornyelse og dessuten fikk pengar til drift av byfornyelsen, seier Aarnes, som understrekar at Leieboerforeninga idag støtter burettslaget fullt ut.

Ekteparet Aarnes skjønner heller ikkje at retten kan seie at burettslaget var passivt i tida frå november 1986 til 1991.

– Vi gjorde ikke annet enn å fly opp og ned trapper i Leieboer-

foreninga og Byfornyelsen. I Leieboerforeninga kalte de meg til slutt «den grå katten», fordi jeg alltid kom meg inn – sjøl om de stengte døra, fortel Synnøve Aarnes.

Det store kjøttranet

Ein annan som fekk merke den voldsomme *musikken* i Oslo Byfornyelse sin måte å drive byfornyng på, er Moktar Elatyaousi.

Moktar er ein mindre næringsdrivande i hovudstaden og dreiv i 1988 kiosk og restaurant. Han leigde lokale i Schweigaardsgate 48 a som han brukte til lager. Denne mursteingsgården i Gamlebyen i Oslo hadde Oslo Byfornyelse i si tid kjøpt frå den berykta gårdeigaren Harald Osvold.

I Schweigaardsgate 48 a lagra Moktar både kioskvarar, hyller, diskar, delikate indrefiletar og saftige biffar til restauranten sin. 1. juni 1988 sendte Oslo Byfornyelse brev til Moktar, der leigeavtalen vart sagt opp med utflytting 5. oktober same året. Gården skulle byfornyast.

I august – mens det enno var nesten to månader igjen av leigetida – drog kona til Moktar forbi Schweigaardsgate 48 med trikken. Ho vart overraska då ho la merke til at lagerlokalet var heilt tomt, men døra var lukka att. Neste morgon ringte ho Terje Viggo Lien, som var den ansvarlege i Oslo Byfornyelse A/S for oppussinga i Schweigaardsgate 48 a. Ho spurde kva som var skjedd. Lien svara at lokala var tømte av entreprenørfirmaet Helge Schjærve på grunn av byfornyingsarbeida. Alt som var lagra i lokala var kasta, forklara byfornyingssselskapet sin mann då. Svaret hjalp Moktar og kona lite. Varar og utstyr – som dei sjøl meinte var verdt nesten 340 000 kroner – var tapt for alltid.

Uansett kor mykje ekteparet viste til at dei hadde leigeavtale på lagerlokala i to måneder til, og protesterte på at alle varane var fjerna, så ville ikkje Oslo Byfornyelse A/S høyre på dei.

Moktar gjekk då til sak mot både Oslo Byfornyelse A/S og firmaet til Helge Schjærve for å få erstatning for den ulovlege tømninga av lageret. Han trekte søksmålet mot Helge Schjærve A/S – som etterpå skifta namn til «Conforza A/S» – fordi firmaet meldte seg sjøl konkurs då Oslo Byfornyelse trappa ned. Rettssaka mot Oslo Byfornyelse vart gjennomført.

I retten forklara Terje Viggo Lien – han som hadde gitt Helge Schjærve sine gitar klarsignal om å tømme lokala – kva som eigenleg hadde skjedd då Moktar sitt lager vart tømt ein augustdag i 1988. Lien fortalte at varane og utstyret som ble funne i lokalet «gikk til gutta». «Gutta» var Helge Schjærve sine folk. Mellom Schjærve-karane var også han som handla med kjøkkenbenkar frå Olaf Ryes plass 3/Markveien 38/42. Så han skulle vel ha god plass til å bearbeide kjøtvarene òg.

Byretten i Oslo sperra nok auga opp då dei høyrde dette. Mekan til arroganse ovarfor ein annan person sine eigendelar skal ein vel leite lenge etter. Berre kjøtvarane til Moktars restaurant var verd – er alle samde om – over 30 000 kroner. For Moktar sine forretningar, som ikkje er av dei største, kunne dette kjøttranet ha ført til kroken på døra. Byretten fastslo at det kunne bevisast at Helge Schjærve sine gitar i samarbeid med Oslo Byfornyelse A/S hadde raska med seg varer og utstyr for 225 000 kroner. Retten heldt Oslo Byfornyelse A/S ansvarleg for denne summen, idet retten fastslo at Oslo Byfornyelse «savnet ethvert rettslig grunnlag» då dei instruerte Helge Schjærve A/S til å «rydde lokalene i Schweigaardsgt. 48 a før oppsigelsesfristens utløp.»³

Det store kjøttranet i Schweigaardsgate førte til at gjeldsnemnda i Oslo Byfornyelse A/S måtte betale ut dividende til Moktar. Han fekk ikkje det han hadde krav på. 93 000 kr. måtte han nøye seg med. Men skurkestrekane frå Schjærve-gutane førte til at det vart enda mindre pengar igjen til dei burettslaga som har krav mot byfornyingselskapet.

Eit knapt halvår etter at Terje Viggo Lien ga grønt lys til det

store kjøtranet i Gamlebyen, vart det oppdaga at Lien hadde tuska til seg 63 237,60 kroner frå Oslo Byfornyelse sitt prosjekt i Tøyenhagen Nord og Syd. Først forfalska Lien underskrifta til direktøren i byfornyingselskapet, deretter prøvde han å skjule transaksjonen ved å ta vekk bokføringsbilaget frå rekneskapen.⁴ Styret i Oslo Byfornyelse A/S vart informert om den utru tjeneren. Men det politikardominerte selskapsstyret vedtok å ta «til orientering» at han sjøl hadde sagt opp stillinga si og let vere å politianmelde Lien.⁵

«Alle prosjektene har alvorlige feil...»

Det tok ikkje lang tid før både dei kommunale og dei private byfornyarane fekk klager på at jobben var gjort for dårleg.

I 1992 starta Norges byggforskningsinstitutt eit prosjekt for å trekke lærdomar av den byfornyinga som er gjort så langt. Dei tre store byane, Husbanken og Kommunaldepartementet er med som initiativtakarar.

Den første delen av dette arbeidet er ei feltundersøking av 27 fornyingsprosjekt i Oslo, Bergen og Trondheim. Dei har sett på 35 bygningar med i alt 430 leiligheter. Dei har plukka ut prosjekt med forskjellig organisering av utbetningsarbeidet og har fått med seg både det som er gjort i offentleg, halvoffentleg og privat regi. Forskarane meiner at dei har funni fram til «et representativt bilde av byfornyelsen» i dei tre byane.¹

Rapporten er trist, men lærerik. Forfattarane gir sjøl denne samanfatinga av det dei fann ut:

«Alle prosjektene har alvorlige feil, mangler eller skader. Dette omfatter blant annet:

- Mangelfull brannmotstand i vegger og etasjeskiller i 16 prosjekter.
- Manglende eller mangler ved branndører i 12 prosjekter.
- Mangelfull brannsikring av rørgjennomføringer i 18 prosjekter.
- Røykpiper er ofte i svært dårlig forfatning.
- Flere tvilsomme statiske/konstruktive forhold.
- Problemer vedrørende fuktighet og soppangrep i 8 prosjekter.

Dette gjelder 5 tilfelle av hussopp og forøvrig ukontrollert fuktinntrenging.

– Sprekkdannelser i 3 av 4 bygninger hvor det er bygget nytt ved siden av.

– Mangelfull eller manglende ventilasjon i 13 prosjekter.

– Treverk har for høy fuktighet i mange kjellerboder.

– Alvorlige problemer vedrørende fasader i 15 prosjekter.

Dette gjelder sprekkdannelser, avskalling, sålbenker med løse partier, nedfukting og forhold vedrørende takrenner.

– Feil eller mangler ved innsetting av vinduer i 24 av 27 prosjekter. Dette er feil som reduserer vinduenes funksjonalitet og isolasjonsevne og gjør vinduene skadeutsatte.

– Feil og mangler vedrørende tak i 8 prosjekter. Dette gjelder løse mønepanner, avblåste plater og beslag, lekkasjer og spesielt dårlige tekkings- og beslagløsninger.

– Problemer med alvorlige feil med takterrasser i 3 av 7 prosjekter som hadde slike på plan med loft.

– Alvorlige problemer med tetthet og bestandighet vedrørende gulv og vegger i baderom i 12 prosjekter.

– Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i baderoms gulv og vegger i mange prosjekter. Mange tilfeller av vannskader på vinduer og dører som er for nær dusj i baderom.

– Badromspanel som generelt er i ferd med å bli skadet.

– I tillegg er det i 13 prosjekter oppgitt at det er utbedret alvorlige feil eller skader etter rehabiliteringen.»²

Denne rapporten kan sikkert vere til hjelp for dei som i framtida skal gjennomføre heil eller delvis oppussing av gamle gårdar. Men det er òg ein alvorleg «dom» over dei som har operert i den nye byfornyingsbransjen som oppstod rundt 1980.

Rapporten slår fast at «de fleste feil og mangler har oppstått til tross for at man vet hva som er bra og hvordan det skal gjøres».³ Dette har nok delvis hatt å gjere med at det var eit slags Klon-

dyke-tilstander i delar av byggebransjen. Useriøse «firma» vaks opp rundt byfornyingselskapa og byfornyingsprosjekta som sopp etter regnvær. Rapporten seier det med meir nøytrale ord. Byggherrane (dvs. blant andre byfornyingselskapa) «har ikke vurdert kvalitet og erfaring hos prosjekterende og utførende på samme måte som ved andre byggeoppdrag. (...) Blant de utførende har dette ført til mange nyetableringer og hurtig utskifting både av håndverkere og firmaer. Det har vært lett å etablere seg og få jobber innenfor denne typen arbeid for mindre seriøse aktører.»⁴

Konkurs til kostpris

Dei som budde i Eiriks gt. 6 på Tøyen i Oslo var blant dei mange som fekk oppleve kva dette betydde i praksis. Den første – svært useriøse – entreprenøren som Oslo Byfornyelse ga jobben til, gjekk konkurs. Den entreprenøren som fekk jobben etterpå, gjekk også konkurs. Dette firmaet hadde ein underentreprenør som vart arrestert fordi han brukte polakkar utan arbeidstillatelse til å jobbe for seg. Fram til at denne underentreprenøren vart arrestert, var polakkane stua saman under uverdige forhold i ei av leilighetene i Eiriks gt. 6.⁵ Etter den andre konkursen fekk same entreprenør fortsette på prosjektet, men da under namnet til eit tredje, nyoppretta firma.

Leigebruarane i Eiriks gt. 6 vart grundig lei av dette og tok saka opp med Oslo Byfornyelse. Møtereferatet, som er skrivi av prosjektleiari Mette Giæver, fortel korleis det gjekk:

«Beboerne mente at de ikke skulle betale de kostnadene som skyldes at prosjektet er blitt forsinket. Giæver svarte at det var ingen annen til å bære disse kostnadene. I konkursboet er det ingenting å hente. Oslo Byfornyelse A/S utbedrer og selger til beboerne til kostpris, altså ikke med fortjeneste.»⁶

Det har vori svikt og slurv på alle ledd. «I bare et prosjekt kunne det påvises en grundig tilstandskontroll fra før utbedring.»⁷

Dette fritar likevel ikkje entreprenøren for ansvar. Når «bare 3 av prosjektene har riktig innsatte vinduer»⁸, og vinylgolva på fleire badegolv har «sammenføyning i hjørner gjort med lim eller sili-kon istedetfor sveising», da nytter det ikkje å flytte ansvar vekk frå entreprenøren og byggeleiaren. Når rapporten slår fast at «mange av de bygningstekniske feilene kunne vært oppdaget under normal oppfølging av byggesaken», er det ei klar melding om omfattande svikt frå dei som har hatt byggeleiaransvaret.

Rapporten fortel også ein del om kva folk i fornya gårdar etterkvart har vorti vant til å finne seg i. Dei undersøkte gårdane har ikkje på noko vis skild seg ut som dårlegare enn nabogårdane: «Det synes snarere som om de påviste og lett synlige skadene er så vanlige at de ikke oppfattes som alvorlige.»⁹

I all den tristheta som rapporten dokumenterer, er det ein klar tendens at «prosjekter som er utført i offentlig/halvoffentlig regi med profesjonell planlegging og oppfølging, har færre feil og mangler enn prosjekter som er gjennomført i privat regi med mindre faglig assistanse».¹⁰

Forskarane har prøvd å sortere årsakane til at så mykje har gått galt. Mange har spurd seg om bygningskontrollen i Oslo har sendt ferdigattest pr. telefax – utan kontrollbesøk og befarung – viss dei berre har fått telefonbeskjed frå Oslo Byfornyelse. I alle fall er det slik at bygningskontrollen i Bergen har sett av eigne folk til å jobbe konkret med dei gårdane som er byfornya. Dette har gjort sitt til at dei som bur i byfornya gårdar i Bergen har komi langt betre ut enn dei som bur i same slags gårdar i Oslo. Prosjektrapporten frå Byggforskningsinstituttet stadfester dette når dei seier «at prosjektene i Bergen har et lavere antall feil og mangler enn gjennomsnittet». Forskarane vil ikkje felle ein endeleg dom om årsaka til at det er så mye betre i Bergen enn i Oslo. Dei seier «dette kan ha sammenheng med strengere offentlig kontroll, et sterkere offentlig engasjement i gjennomføringen og normalt mer omfattende utbedringsprosjekter.»¹¹

Kva gjorde dei som hadde «ansvaret»?

På papiret var det mange som hadde ansvar for å rydde opp dersom det dukka opp problem undervegs i byfornyinga. Øvst oppe sat stortingspolitikarane – som hadde vedtatt lover om byfornyning. Dernest var det politikarane i kommunestyra og i styra i byfornyingselskapa. Alle desse prominente personane hadde i oppgåve å sjå til at verksemda i byfornyingselskapa – og i byfornyinga elles – skjedde i sømelege og lovlege former. I tillegg kom byråkratane i stat og kommune, revisorar og tilsette forretningsførarar. Dei hadde lovar, instruksjer og reglement å halde seg til som skulle sikre at alt gjekk skikkeleg for seg.

Tilsynsmann på studietur

Idar Eliassen – som har vori faglegpolitisk sekretær i Oslo Ap sia 1970-talet – har reist så mykje at han rett og slett hadde glømt den turen han tok til Lisboa rett etter han kom inn i styret for Grønland Byfornyelse A/S.

Sjøl om han ikkje var vald av generalforsamlinga, vedtok styret 24. april 1986 «at Eliassen kunne tre inn i styret for Villy Jacobsen». ¹ Ei veke seinare, nærmare bestemt torsdag 1. mai 1986, rett etter at Samorg.toget i Oslo var slutt, sette den faglegpolitiske sekretæren seg på flyet, først til London og så til Lisboa. Han reiste heim frå Lisboa igjen 5. mai.

Flybilletten med SAS kosta 8770 kroner. Grønland Byfornyelse betalte, og Fridtjov Johansen har skrivi på rekninga at det

gjeld «Byfornyelses reise for nestformann i GB A/S. Idar Eliassen». Denne påskrifta har nok Johansen laga i ettertid, for det var først på ekstraordinær generalforsamling 19. august at Eliassen vart vald til nestformann.

Det er nokså stramt å sende folk på tenestereise på sjølvaste 1. mai. Eliassen vart opptatt med byfornyingsstudiar gjennom heile langhelga til han omsider kunne setje seg på flyet heim på måndagen. Og ikkje nok med det, Grønland Byfornyelse har ikkje eingong dekkja dei øvrige utgiftene som ei slik tenestereise nødvendigvis fører med seg, slik som overnatting og diett. På dei andre studieturane selskapet har hatt, har dei vori påpasselege med slikt og fått betalt for både restaurantrekningar og andre kostnader. Idar Eliassen sin 1.mai-tur skil seg også ut ved at han ikkje brukte det faste reisebyrået til Grønland Byfornyelse A/S.

Nærmare ettersyn i 1986-rekneskapen gir svaret på dette. Der finn vi den handskrivne instruksjonen frå Fridtjov Johansen til rekneskapsføraren om at Idar Eliassen sitt «styrehonorar betales i form av studiereise». Ettersom denne utbetalinga ikkje er innrapportert til likningskontoret, kjem både Eliassen og Johansen på kollisjon med likningslovas paragraf 12-1 der det heiter: «For skattesvik straffes den som forsettlig eller grovt uaktsomt gir ligningsmyndighetene uriktige eller ufullstendige opplysninger når han forstår eller bør forstå at dette kan føre til skatte- eller avgiftsmessige fordeler.»² Straffa for skattesvik er «bøter eller fengsel inntil 2 år. Medvirkning straffes på samme måte.»³ Ettersom ingenting tyder på at Idar Eliassen var i teneste for Grønland Byfornyelse A/S denne langhelga i 1986, er det sannsynleg at han blir ramma av regelen som seier at «fordel ved at arbeidsgiver kjøper feriereise for ansatte, evt. med familie, er alltid skattepliktig inntekt for den ansatte.»⁴

Kronebeløpet er ikkje stort. Fordelt på dei 250 leilighetene Grønland Byfornyelse trass alt fekk bygd, blir det så få kroner på kvar husstand at det knapt er merkbart. Men vi synst det handlar

om tillit, ikkje først og fremst om kroner. Tillit til folkevalde, til eit kommunalt selskap, til politiske parti, til ein faglegpolitisk sekretær i Det norske Arbeiderparti.

I brev til Oslo-ordførar Ann-Marit Sæbønes skriv fleire burettslag at det nettopp var «i tro på politikerna, i tro på de tillitsmenn og -kvinner vi til enhver tid velger» at dei i første omgang fann seg i byfornyingsiltaka.

Idar Eliassen si oppgåve som nyvald politiker i styret var å *føre tilsyn* og passe på at dagleg leiar Fridtjov Johansen tedde seg slik at han var verdig slik tillit og tiltru. Eliassen gjorde det stikk motsette da han straks sa ja takk til den skattefrie inntekta i 1986. Frå og med 5. mai 1986 var han i den uheldige situasjonen at Fridtjov Johansen «hadde noe på han» som han kunne bruke viss Eliassen skulle finne på å kritisere at Fridtjov Johansen fekk det kommunale selskapet til å betale ein stor del av hushaldningsbudsjettet sitt og andre private utgifter.

Da vi spurde Idar Eliassen om det var slik at han hadde skaffa seg økonomisk fordel ved å ta ut eit styrehonorar som skattefri «studie-*tur*» til Lisboa, kunne han ikkje hugse nokon slik tur. Ein times tid seinare, da vi besøkte han og la dokumentasjonen på bordet framfor han, skifta han forklaring. Denne Lisboa-turen var den aller mest interessante og lærerike av alle byfornyingssturene han hadde vori med på, sa han no. Han hadde reist saman med ein person som hadde fått utgiftene dekkja «på ein annan måte», for å bruke Eliassen sitt uttrykk. Han fortalde at dei to er med i same fagforening og at det var ein fagleg konferanse i Lisboa akkurat da.

Eliassen understreka fleire gonger at turen hans var godkjend av styret i Grønland Byfornyelse – «i ettertid», som han sjøl uttrykte det. Da hadde han også gitt styret ein muntleg rapport frå turen, sa han.

Men dessverre for Idar Eliassen, i styreprotokollen for 1986 finst det ikkje eitt einaste ord verken om «byfornylsesturen»

hans til Lisboa, om rapporten hans til styret eller om at han skulle få utbetalt styrehonoraret som skattefri studietur.⁵ Eit anna styremedlem vi har snakka med, kan ikkje hugse at denne turen har vori behandla i styremøte.⁶

Heilt til slutt la Eliassen vekt på ei økonomisk forklaring. Han tok ut styrehonoraret på denne måten for at det skulle bli billegare for selskapet. Heller ikkje denne forklaringa står heilt støtt, ettersom flybilletten kosta 8770 kroner, og styrehonoraret berre var på 6000 kroner. Eliassen deltok i styrearbeidet dei siste åtte månadene av 1986, men vart altså ikkje vald på lovleg vis av generalforsamlinga før i august 1986.

Undervegs på 80-talet var det eit stort problem – iallfall for dei som budde i byfornyingsgårdane – at det i byggebransjen dukka opp useriøse entreprenørar som nytta ulovleg arbeidskraft og som gjorde dårleg arbeid. Dei useriøse entreprenørane opererte over heile landet. Det hadde derfor vori naturleg om staten greip inn med reglar og kontrolltiltak.

No gjorde ikkje staten noko med problema – sjøl om det vart rapportert om slurvete arbeid på byfornyingsprosjekta. I Oslo førte det politisk presset likevel til at bystyret fatta eit eige vedtak om at kommunen ikkje skulle bruke entreprenørar som nytta kontraktørar på sine byggjeprojekt.⁷ Eit slikt vedtak kunne, dersom det vart etterlevd i praksis og kombinert med rekneskaps- og skattekontroll, ha luka ut ein god del av dei som dreiv på uryddig vis på 80-talet. 14 dagar etter at bystyret bestemte dette, vart saka tatt opp på styremøte i Oslo Byfornyelse A/S. Sjølv om selskapet formelt ikkje var ein kommunal etat, så hadde kommunen over halvparten av aksjane og fleirtal i styret.

Det var nok litt diskusjon att og fram om kva byfornyings-selskapet skulle gjere. Styret – der politikarar frå Høgre, Ap og KrF var i fleirtal – hadde no sjansen til å gjere noko for få meir ryddige forhold i bransjen. Men, etter å ha tenkt seg litt om, kom styret

fram til at, nei – slike krav ville ikkje Oslo Byfornyelse A/S stille til entreprenørane. Istaden vart det vedtatt einstemmig at «Oslo Byfornyelse A/S ønsker ikke å binde seg opp mer enn tilsvarende selskaper eller konkurrenter.»⁸ Dermed kunne iallfall dei useriøse firmaene som hadde Oslo Byfornyelse som levebrød, puste letta ut.

Saneringsstøtte som skuebrød

Heilt sida byfornyinga tok til, har politikarane – både i kommune og stat – fått mange meldingar om at folk i byfornyingsstroka ikkje har råd til å betale rekninga for mange års forsømt vedlikehald. I 1984-årsmeldinga frå Institutt for Byfornyning i Bergen (IBB) til Bergen bystyre heiter det til dømes: «IBB vil også i denne anledning peke på bostøtteordningene, som etter selskapets oppfatning er for dårlig utbygget (...) Det er på det rene at det i mange tilfeller er for stor avstand mellom boutgifter og betalings-evne.»

Først tedde politikarane i Bergen seg som dei ikkje såg denne meldinga frå byfornyingssselskapet i det heile tatt. Etter kvart som dei økonomiske problema for folk i byfornyingsstroka berre forsterka seg – tok dei tilsynelatande affære.

I 1987 vedtok Bergen bystyre å «gjere noko» for å avhjelpe dei økonomiske problema til bebuarane. Det vart foreslått å opprette ei eiga kommunal bustøtteordning, retta inn på dei som fekk høgare buutgifter på grunn av byfornyning.

10 millionar kroner vart sett av i 1988-budsjettet til denne ordninga. No var det dei i Bergen bystyre som meinte at ordninga var laga slik at den ikkje ville få særleg effekt. Bystyremedlem Torstein Dahle frå Raud Valallianse viste til at ordninga hadde eit «tak» som var for lågt, og eit «golv» som var for høgt – og fremma forslag om å utvide støtteordninga. Det var berre Dahle

og eit bystyremedlem utan partitilknytning som stemte for framlegget.

Då kommunerekneskapen for 1988 vart lagt fram året etter, viste det seg at Dahle hadde rett. Av dei 10 millionane som var løyva på 88-budsjettet, var berre 560 000 kroner brukt! Den kommunale bustøtta for byfornya bergensarar var ikkje anna enn skuebrød. Reglane var så spesielle at berre nokre titals husstandar fekk rett til støtte.

Kommunepolitikarane i Trondheim tedde seg enda meir grotesk da dei oppretta si lokale «saneringsstøtteordning». Her vart ordninga gjort så begrensa at det i 1988 og 1989 berre var 3 – tre – husstandar som mottok bustøtte.⁹

Den einaste retten som leigebuarane har etter den norske lova om byfornyng, er retten til å bli omplassert dersom dei må flytte på grunn av fornyngstiltaka. Dette udemokratiske systemet har naturleg nok ført til overgrep frå byfornyarane si side og konfliktar med bebuarane. Ofte havna slike konfliktar i avisane – og vart lesestoff for leiinga i byfornyngsselskapa og i kommunen. I staden for å undersøkje årsakane til konfliktane og gjere noe med desse, tydde politikarane til heilt andre metodar. Ei årsmelding frå Institutt frå Byfornyng i Bergen til Bergen bystyre, framstiller årsakane til konfliktane slik:

«Arbeidet med byfornyng har imidlertid alltid skapt sterke konfliktar (...) Stadig høgere aktivitet har ført til at langt flere mennesker er blitt berørt av byfornyngslen og den generelle prisutvikling, kombinert med dårlegere finansiering gjennom Husbanken, har understreket byfornyngslen som et konfliktfylt arbeidsområde(...) Gjennom dagspressen er byens borgere i den senere tid blitt minnet om dette gjennom flere reportasjer. Det synes som om avisene har en utrolig evne til å fremstille en sak med to sider utelukkende fra den negative og ofte uriktige innfallsvinkel. Uriktigheter kan, om de blir gjentatt ofte nok, ofte oppfattes som en

sannhet, og det er derfor beklagelig at useriøs journalistikk skal så mistenksomhet rundt et arbeidsområde som er vanskelig nok fra før.»¹⁰

Vi merker oss at byfornyingselskapet meiner at årsakane til konfliktane er:

- At bebuarane (den «andre siden») fer med «uriktigheter»
- og at avisane berre rapporterer «uriktighetene»

Noen vil kanskje seie at IBB snur saka på hovudet. Det syntest ikkje Bystyret i Bergen. Dei tok IBB si grundige årsaksanalyse av konfliktane i den bergenske byfornyninga «til orientering».

Fingerte protokollar

Så lenge det var ordinær drift i Oslo Byfornyelse A/S, var OBOS representert i styret for selskapet. Først var det Ivar Mathisen (frå 1978 til 1984), deretter Martin Mæland (1984-1990). Etter at Oslo Byfornyelse hadde utbetra ein gård, vedtok styret i det kontorstifta burettslaget – dvs. tre funksjonærar i selskapet – gjerne at OBOS Eiendomsforvaltning skulle overta som forretningsfører for laget. OBOS skulle dermed vere på plass som forretningsfører når dei som budde i gården overtok burettslaget. OBOS fekk på dette viset førstehands kunnskap om korleis Oslo Byfornyelse sine prosjekt var styrt frå gården var kjøpt, gjennom byggjeperioden og fram til at det var ferdig og klart til overtaking for bebuarane. Det OBOS fekk vite om drifta av Oslo Byfornyelse og forvaltninga av dei kontorstifta burettslaga, var ikkje alltid like bra. Mellom anna kom det fram at fleire av dei burettslaga som Oslo Byfornyelse hadde stifta, vart nekta godkjenning i Brønnøysundsregistra. Brønnøysundsregistra nekta å skrive ut nye firmaattestar for burettslaga etter at bebuarane hadde overtatt. Årsaka var enkel. Det hadde ikkje vori generalforsamling kvart år med godkjenning av beretning og rekneskap før bebuaroverta-

king. Slike generalsforsamlingar skal – etter lova – sjølsagt arrangerast ein gong i året. Beretning og rekneskap skal leggjast fram, slik at det går an å kontrollere alt som har med økonomien i burettslaget å gjera.

Ein tidlegare tilsett i OBOS Eiendomsforvaltning, som jobba som forvaltingskonsulent, fortel:¹¹

– Det var svarte hol i historia til alle burettslaga til Oslo Byfornyelse. Det fanst ikkje årsrekneskapar og generalforsamlingsprotokollar i perioden frå burettslaga vart kontorstifta fram til bebuarane overtok. Som forretningsfører fekk vi då eit problem. Vi kunne ikkje ta jobben som forretningsfører for burettslag eller selskap som ikkje hadde firmaattesten i orden. Mange burettslag stod i fare for å bli sletta som selskap. Om det skjedde, måtte dei ha starta på nytt igjen. Dvs. med ny kontorstifting osv., ein omfattande og kostnadskrevande prosess. Ein prosess som dessutan hadde vorti svært pinleg for Oslo Byfornyelse.

– Kva gjorde du og andre i OBOS med dette?

– Vi ringte først til Oslo Byfornyelse for å høyre om dei hadde protokollane i arkivet. Svaret frå den kanten var veldig klart: «Slike papirer har vi ikke.» Så tok eg kontakt med Brønnøysundsregistra og forklarte problemet. Vi vart samd om eit slags kompromiss som gjekk ut på at dersom OBOS klarte å skaffe fram protokoll og årsrekneskap frå siste generalforsamlinga i burettslaget – og dersom OBOS kunne gå god for at årsrekneskapen forut for dette var i orden – så skulle dei godta å skrive ut firmaattest.

Dermed hadde OBOS løyst ein del av problemet. Men framleis mangla protokollane for det siste året.

– Eg tok opp kva eg skulle gjere med sjefen min i OBOS Eiendomsforvaltning. Beskjeden frå han var krystallklar: «Dersom ikkje protokollane finst, får du lage dei.» Eg gjorde det klart for han at eg meinte dette var heilt feilaktig og ein uakseptabel handlemåte frå OBOS som forretningsfører. Som «takk» for dette fekk eg skriftleg refs.

Men ordre er ordre. Forvaltingskonsulenten fortel at han måtte setje seg ned og produsere protokollar i ettertid, slik at det såg ut som burettslaga hadde hatt generalforsamlingane sine til riktig tid. I protokollane skreiv han at burettslagsmedlemmar i gården vart vald inn i styret i staden for dei som tidlegare hadde vori plassert i styreposisjon av Oslo Byfornyelse, og at årsrekneskapen og beretninga var godkjend. Desse protokollane tok den tidlegare OBOS-tilsette så med seg til styra i burettslaga. Han forklarte dei at dersom dei ikkje skreiv under desse protokollane, så ville ikkje laga bli godkjend i Brønnøysundregistra.

– Eg sjekka opp i papira i saksmappene om når det hadde vore informasjonsmøter med leigebuarane tidlegare. Det var gjerne «kranglemøter» der leigebuarane hadde protestert både på teknisk utføring og på økonomien. På desse møtedatoene laga eg protokollar og kalla dei generalforsamlingar. Så samla eg inn underskrifter hos leigebuarane dersom det gjekk an. I enkelte høve er ikkje protokollane signert i det heile tatt, seier den tidlegare OBOS-tilsette.

Desse operasjonane i OBOS Eiendomsforvaltning dekkja over at det ikkje finst årsrekneskap og årsmeldingar frå burettslaga i tida før medlemmane tok over. Dersom OBOS ikkje hadde gjennomført forfalskingane, ville forretningsføraren og Oslo Byfornyelse ha måtta gå gjennom rekneskap og årsmeldingar med burettslaga ein gong til for å få bebuarane si godkjenning. Det våga dei ikkje – istaden tydde dei til lovbrøt for å unngå ein slik situasjon.

Det kviler eit ansvar på administrande direktør i OBOS, Martin Mæland, i denne saka. Ikkje berre var han sjef for eit konsern som brukte ulovlege metodar for å hindre bebuarane i å få innsyn i eigne saker. Som medlem av styret i Oslo Byfornyelse, kunne OBOS-direktøren ha tatt opp den useriøse forretningsførsla i byfornyingssselskapet. Det gjorde han ikkje.

Mæland – som sjøl er arbeidarpertibyråkrat – gjorde som dei

andre politikarvenene, han var blind og døv når det trengtest. Hadde OBOS reagert korrekt som forretningsfører, ville svært mange problem vorti avdekka tidlegare. Da ville burettslaga hatt langt større mulighet til å nå fram med dei økonomiske krava sine.

Kor var revisor?

Tidlegare har vi gått gjennom ein del av rekneskapsmetodane til administrerande direktør Fridtjov Johansen i Grønland Byfornyelse A/S. Vi har hatt høve til å bla i rekneskapsbilaga frå byfornyingselskapet for nokre av dei åra Peter N. Myhre var styremedlem og for dei siste åra før konkursen. Vi sit med eit sterkt inntrykk av at kommunerevisjonen ikkje tok seg tid til eit slikt studium.

På dei fleste bilaga står det påført kva for eit boligprosjekt utgiftene skal førast på. Forøvrig er det som å bla i ein hushaldningsrekneskap der det ikkje finst grenser for kva ein kan tillate seg.

Bunkar med kassalappar frå daglegvarebutikkane på Grønland og på Veitvet går igjen. Ein gong kjøpte Fridtjof Johansen inn 27 kilo pinnekjøtt, og førte rekninga på eit byggjeprojekt. Direktøren reiste land og strand rundt og kalte det «befaring», «informasjon» eller «overtid». Han kjøpte lodd i Frelsesarméen for opptil 2000 kroner og rekna det som ein del av sjølkostprinsippet. At Peter N. Myhre (Frp) og andre i styret ikkje har brydd seg, det forstår vi. Ettersom dei fekk lov å farte Europa rundt på selskapet si rekning. Men kor var revisoren?

Oslo kommunerevisjon var også revisor for Oslo Byfornyelse, frå starten og fram til 1989. Ei undersøking som vart gjort etter at kommunerevisjonen var skifta ut, avdekka alvorlige feil og manglar i rekneskapan til det største byfornyingselskapet. Burettslaga sine innskot var ikkje sikra. Det var ikkje ført rekneskap for dei

ulike kontorstifta burettslaga som Oslo Byfornyelse A/S hadde stifta. Personer som hadde slutta i byfornyingselskapet, hadde disposisjonsrett til selskapet sine kontoar¹². Revisoren for gjeldsforhandlingsbuget i Oslo Byfornyelse A/S skriv at «mangel på regelmessig avstemming av selskapets bankkonti viser at selv ikkje de mest elementære rutineene i selskapets internkontroll fungerte tilfredsstillende». Han skriv vidare at det ble avdekket «flere tilfeller hvor fordringene var forfalt uten at de var purret. Fordringene kunne være opp til flere år gamle. Spesielt ble det påpekt at betydelige beløp ble stående hos eksterne meglere uten å bli overført til Oslo Byfornyelse A/S (...) For så vidt gjelder renteberegning på utestående fordringer eksisterte ingen skrevne kontrakter mellom Oslo Byfornyelse A/S og meglere. Tatt i betraktning at kundefordringer pr. 31.12.90 var bokført med kr. 43,3 mill. kunne selskapet gå glipp av betydelige renteinntekter.»

Sjøl om Oslo Byfornyelse A/S braut både aksje-, rekneskaps- og burettslaglov og hadde så store manglar i det økonomiske systemet at det medførte tap for byfornyingsprosjekta, så sa ikkje kommunerevisjonen ifrå. Revisoren i gjeldsforhandlingsbuget skriv i konklusjonen sin at «ut fra ovennevnte rapport og ut fra de mange feil og mangler som er beskrevet foran, har ikkje Oslo kommunerevisjon utført revisjonen av Oslo Byfornyelse i tråd med god revisjonsskikk. Hvorvidt ansvar kan gjøres gjeldende må vurderes.»¹³

Boligpark med kulturpris og statsstøtte.

Grønland Torg er det største nybyggprosjektet innafor byforningsområda i Oslo. Her har Selmer¹ bygd 642 leiligheter fordelt på opptil 11 etasjar. I 1988 fekk Selmer tilslaget på tomtekjøpet med eit pristilbod på 128 millionar kroner. Selvaagbygg var villig til å betale enda litt meire for tomta, men vart likevel ikkje meire enn ein god nummer to. Når store ting står på spel, føler ikkje Oslo bystyre seg forplikta til å selje til høgstbydande.

Selmer rekna med å byggje drygt 41 000 kvadratmeter husbankboligar til ein pris på 13 300 kroner pr. kvadratmeter, mens prisen var ein del høgare for dei privatfinansierte boligane og næringsarealet. Administrasjonen i Selmer starta friskt. Våren 1989 rekna dei med ein totalkostnad i overkant av 830 millionar kroner. Bergensaren Erik Sande, som eigde Selmer den gongen, og dei som hadde lånt ut pengar til han, skulle sitje igjen med eit overskot på 85 millionar. Dette var konsernleiinga sine forventningar for dei 642 leilighetene og næringslokala tilsaman.

Den tekniske oppføringa av 11 etasjar betongkoloss gjekk bra. Bygningsarbeidarane kunne jobben sin, og bygget vart fullført til litt lågare kostnad og i det tempoet som var forventa. Men alt det andre gjekk galt.

Erik Sande hadde på 1980-talet bygd seg opp ved hjelp av «velvillige lån fra flere av landets banker».² På kort tid kjøpte han opp to av dei største entreprenørselskapa i Norge, Ingeniør F. Selmer A/S og Thor Furuholmen A/S. På det meste hadde selskapa hans lån på omtrent tre milliardar kroner.³ Men grunnmuren for Sande-

imperiet var ein aksjekapital på spinkle 217 000 kroner i to av dei gamle familieselskapa i Bergen. Da Sande-perioden var over hausten 1990, konstaterte Aftenposten litt etterpåkløkt «at dette skulle vise seg å være en pillråtten grunnmur».

Nokre veker etter at Sande i mars 1990 påstod at «bankene har aldri tapt en krone på min virksomhet» og at han personleg var «Kreditkassens største og beste kunde»⁴, vart han skyvd vekk frå alle styrande posisjonar i Selmerkonsernet. Det var ein representant for svenske Skanska – som no var deleigar i Selmer A/S – som fann ut korleis dei skulle bli kvitt Erik Sande. Skanska-direktøren foreslo å pensjonere bergensaren.⁵ I Selmers årsberetning er fallskjermen til den tidlegare bedriftsleiaren nemnt så diskret i ein fotnote at berre dei få innvidde kunne forstå kva det betydde. Etter omtalen av dei vanlege pensjonsordningane står det at «ut-over dette har selskapet pensjonsforpliktelser på 10 millionar kr.» Men det står ikkje at alle dei ti millionane gjeld den kapitalisten som er årsak til det største enkelttapet i norsk bankhistorie.⁶

Tikkande tapsbombe på Grønland Torg

I løpet av 1991 forsvann alt håp om at Selmer skulle tene pengar på betongkolossen dei bygde på Grønland Torg. Dei halvferdige boligblokkene var ei tikkande tapsbombe, det verste av alle tapsprosjekta til Selmer. Truleg også det største tapsprosjektet innafør norsk boligbygging hittil. Grønland Torg stod for meir enn tredjeparten av det samla tapet på 1100 millionar som Selmer A/S måtte bokføre i 1991! Ved slutten av det året stod Norges største entreprenørselskap med negativ egenkapital. Anten måtte eigarane skaffe ny kapital eller så måtte styret melde selskapet konkurs.

Og eigarane det var – etter at Erik Sande var pensjonert og par-

kert – først og fremst Kreditkassen og Den norske Bank (DnB). Historia om desse bankane er velkjend. Etterkvart som tapsmeldingane rulla inn i bankpalassa, så gjekk dei til finansministeren og ba om fleire milliardar. Ved årsskiftet 1991/92 hadde dei to bankane fått utbetalt i alt 10 190 millionar frå statskassa.⁷ Både Kreditkassen og DnB vart statsbankar – og 51 år gamle Erik Sande fekk landets høgaste statspensjon!

Han er forøvrig ikkje den første som får offentleg pensjon på grunn av mislykka utbygging i Grønland-Vaterland-området. Erik Gjems-Onstad, høgsterettsadvokat og ei tid også politiskar, var den første. Fram til 1. februar 1971 styrte han DnC sitt store Vaterland-prosjekt. Han vart avsett da prosjektet braut saman, og fekk med seg tre årsløner pluss ein fast årleg pensjon. DnC (forløparen til DnB) klarte å få ut ei erstatning frå Oslo kommune som dei blant anna brukte til å finansiere Gjems-Onstads pensjonsavtale.

Da styret i Selmer gjorde opp status på seinhausten 1992, konstaterte dei at det forventta tapet på Grønland Torg hadde passert 510 millionar kroner og at dei enda mangla kjøpar til omlag 70 leiligheter. Omlag 45 prosent av tapet skriv seg frå næringsdelen, dvs. butikklokale og garasjeanlegg. Mange av butikklokala står tomme, og dei som er utleigd, har leigeavtarar som dels er basert på omsetning. Dermed blir leigeinntektene for låge til å dekke kostnadene. Om vi gjer ei gjennomsnittsutrekning for det tapet som gjeld boligdelen av prosjektet, har Selmer tapt over 430 000 kroner på kvar leilighet dei har bygd på Grønland Torg.⁸

Ein stor del av dette tapet – som er meire enn det dobbelte av det Selmer betalte til kommunen for tomte – det er via DnB og Kreditkassa dekkja opp med statstilskott.

Det er grunn til å spørje korleis dette kan gå til. Her blir 642 leiligheter bygd til litt lågare kostnad enn planlagt og heilt etter den oppsette timeplanen. Så er samfunnet og samfunnsøkonomien likevel slik innretta at eit beløp som tilsvarer 60 prosent av byg-

gjekostnaden blir sølt vekk og tapt. Og dei som styrer det heile blir premiært med statsfinansiert pensjon og gylne fallskjermer.

Dei som klager over at det er lønningane i byggjebransjen som gjer at det blir dyrt å bu, bør studere dette eksemplet. Det som er sølt vekk til dårleg administrasjon og alskens finanstransaksjonar er mye meire enn alle arbeidslønningane på dette byggjeprosjektet til saman.

Det er og grunn til å spørje kor stor statsstøtte – eller subsidie – som hadde vori nødvendig viss det hadde vorti gitt slik støtte før byggestart. Om for eksempel så mykje som halvparten av byggesummen på boligdelen hadde vorti dekkja med ei eller anna form for offentlig tilskott, så hadde det vorti 330 millionar kroner, og altså langt mindre enn dei 510 millionane som til slutt gjekk tapt. Ei slik form for sosial boligpolitikk ville ført til at leilighetene på Grønland Torg hadde vorti seld nokså raskt. Diverse annonsemillionar ville også vori spart. Og folk ville fått råd til å bu i leilighetene.

Om vi fordeler «statstilskottet» på kvar leilighet på Grønland Torg, så er det større enn det som var gjengs den gongen det var sosial boligpolitikk i Norge. Det var den gongen husbankrenta var låg, avdragstida lang og det ikkje var moms på boligbyggjing. Men det er *ein* viktig skilnad frå den gongen. På Grønland Torg er det fint lite av statsstøtta som har nådd fram til dei som no bur i leilighetene. Storparten av tapet skyldest at salet har gått mye, mye seinare enn planlagt. Hundrevis leiligheter har stått tomme i lang tid og samla opp renter. Statstilskottet har i hovudsak gått til å dekke slike tap. Sjøl om mange leiligheter no blir seld langt under sjølkost, så kostar ei tre-roms leilighet på 90 kvadratmeter framleis 695 000 kroner. Når tida kjem for å betale avdrag på husbanklånet, vil buutgifta vere på omlag 8345 kroner i månaden for denne leiligheta.

Med kulturpris frå SV

Ingen andre boligprosjekt har hatt eit så profesjonelt og påkosta salsopplegg som Grønland Torg. Vinteren 1993 kan vi stadig lese heilsides firefarga annonsar i hovudstadsavisene: «Grønlands Torg vekker oppmerksomhet. Boligparken midt i byen er blitt kåret til byens vakreste av SVs kulturkonferanse, mens Oslo kommune har premiært boligparken for dens flotte grøntanlegg.» Annonsøren understreker at «I en januarmørk hovedstad er det en trøst at du om et par måneder kan møte våren på Grønlands torg. Med grønne parker og store flotte trær. (...) En oase midt i byen.»⁹

Det er mye språkleg nyskaping i marknadsføringsopplegget. Men ein bakgård er framleis bakgård, sjøl om det står «boligpark» og «oase» i annonsen. Ein rapport frå Norsk Byggforskningsinstitutt seier litt om bumiljøet bakom marknadsføringsknepa:

«Området mangler i utgangspunktet de fleste kvaliteter som tradisjonelt stilles til boligområder – f.eks. tilgjengelighet til parker/natur, lekeplass, idrettsanlegg osv. Men anlegget ligger nær forretninger, kollektivtilbud, hele byens kollektivnett m.m.»¹⁰

På Grønland Torg vart det ikkje meire enn 8 kvadratmeter felles uteareal pr. leilighet. Forskningsrapporten gir likevel litt ros til utforminga av den altfor trange bakgården som har fått «en differensiert og påkostet utførelse»: «Gårdsrommet er helt avskjermet fra byen rundt og gir trygge lekeforhold for barn og er skjermet mot støy utenfra. Imidlertid skjermer bygningen også for solinnfall – vinterstid når ikke solen ned, selv ikke midt på dagen.» Dei peiker òg på at det er akustiske forhold «som forsterker støy fra balkonger, åpne vinduer og lek i gården».¹¹ Ein del av bakgården er inngjerda som uteområde for ein planlagt barnehage. Hadde det ikkje vori så mørkt og trongt, ville det vori like koseleg som dei samanslegne og oppussa bakgårdane som finst elles på austkanten i Oslo.

Med dette byggjeprojektet har Selmer – og Kreditkassen – i alle fall vist at det framleis er muleg å få staten til å betale hundretusenar i ekstratilskot pr. leilighet midt i byfornyingsstrøket på austkanten i Oslo. Det er ordna på ein sånn måte at statsstøtta stort sett ikkje kjem dei til gode som skal flytte inn og bu.

To slags samanbrot

Samanbrotet i byfornyninga er eigenleg to svært ulike slags samanbrot. Det eine samanbrotet er gjeldskrisa for dei som bur i byfornyingsgårdana. Dei fleste er med i frittstående burettslag. Når burettslagsmedlemmane – den økonomiske motoren i den norske byfornyingsmodellen – ikkje lenger klarer å betale, da går byfornyninga i stå.

Det andre samanbrotet er konkursane og nedtrappinga av byfornyingselskapa. Desse selskapa var det verktøyet bykommunane laga seg då lova om byfornyning tok til å gjelde fra 1976. No er ikkje verktøyet der lenger – og kommunane har mista den organisasjonen dei bygde opp for å drive byfornyning.

Gjeldskrisa

Husleigene har gått rett til himmels. Historia til Leif Alstad i Trondheim er eitt eksempel – mellom mange – på korleis prisane for leigebuarane har auka:

– Med uføretrygd hadde jeg ikke sjanse til å kjøpe tilbake hjemmet mitt etter at Trondheim Byfornyelse hadde kasta meg ut for å rehabilitere. Jeg hadde en OK leilighet i Ladeveien 4 til 400 kroner måneden. Etter rehabiliteringa fikk jeg tilbud om å kjøpe den tilbake for 850 000 kroner!¹

Om Alstad tok opp lån for å kjøpe heimen sin attende, ville berre rentene ha kosta han over 7000 kroner månaden. Alstad,

som er erklært ufør på grunn av kronisk astmabronkitt, vart kasta ut hausten 1987.

Andre fortel om korleis dei sakte – men sikkert – har vorti dregne inn i gjeldsfengselet og betalingsuføret. Walhardt og Synnøve Aarnes i borettslaget Olaf Ryes plass 3/Markveien 38 og 42 på Grünerløkka i Oslo fortel at dei betalte 800 kroner månaden i husleige før utbetringa tok til.

– I Olaf Ryes plass 3, like etter oppussinga var over i 1983, betalte vi omlag 1900 kroner. Husleia steg til 2500 kroner i måneden da leieboerne overtok borettslaget i 1986. Denne summen skulle dekke renter og avdrag på felleslånet borettslaget hadde tatt opp til kjøp og utbedring av gården. I dag betaler vi omlag 5900 kroner i måneden. Det er ikke engang nok til å dekke kostnadene med fellesgjelda til borettslaget, fortel Walhardt og Synnøve Aarnes. Sjøøl er dei pensjonister. Slit med sjukdomar gjer dei begge to.

Ikkje langt unna Olaf Ryes plass 3 ligg Markveien 18. Dei som budde her, kjøpte gården og styrte fornyinga sjøl. Arbeidet vart avslutta i 1989, og det betyr at det enda er eit godt stykkje igjen til toppen av «rentetrappa» i Husbanken. Rentene skal stige ein god del, og om nokre år må bebuarane begynne å betale avdrag. Den som eig ei leilighet på 45 kvadratmeter i denne gården, må no betale 2702 kroner i månaden berre for å dekke rentene på sin del av fellesgjelda.

Dei som bur i gården no, har i tillegg betalt opp til 310 000 kroner for andelsbevis til ei slik leilighet. Med dette personlege innskotslånet på toppen kjem den månadlege buutgifta opp i 6 000 kroner sjøl om du berre betaler rentene på innskotslånet.

Også i Bergen har ordet «byfornyelse» fått omlag same innhold som ordet «byfordyrelse». I Skuteviksveien 16 b – som IBB utbeta på slutten av 70-tallet – vart ny husleige stipulert til 748 kr. i månaden og innskotet til 35 000 kr. Leilighetene i gården er på omlag 90 kvadratmeter. Det viste seg raskt at kostnadsoverslaga

ikkje heldt. I 1982 kravde IBB ein auke i innskotet på 47 prosent og ei endå større husleigeauke. I 1989 hadde minussida i rekneskapen vorti så stor at byfornyingselskapet kravde innskot på 157 000 og husleige på 3250 kroner i månaden. Men då var fleire av bebuarane forlengst flytta ut.²

Det er seks årsaker til at buutgiftene er så store i byfornyingsgårdane:

1. Det forsømte vedlikehaldet

Det forsømte vedlikehaldet er den første og den viktigste årsaken til at husleigene i byfornyingsgårdane har gått til himmels.

Da politikarane vedtok byfornyning etter sjølvkostprinsippet, flytta dei vedlikehaldsansvaret vekk frå gårdeigarane og over på leigebuarane. For gårdeigarar av det slaget som ga blaffen i vedlikehald, var dette vedtaket ei verkeleg gladmelding. Med eit slag sparte dei store summer. Eit par eksempel kan gi ein viss peikepinn kor mykje pengar det er snakk om:

Oslo kommune vedtok sommaren 1976 å utbetre husrekkja Fredensborgveien 1-5. Kommunen sjøl hadde vore gårdeigar her i meir enn 50 år, men vedlikehaldet dei siste 20-30 åra bestod berre i noen malingsstrøk på fasadene og flikking på taket. Leigebuarane syntes det var galt at dei skulle betale for kommunen sin vanskjøtsel av eigedomen. Dei spurde om Norges byggforskningsinstitutt kunne lage eit oversyn over kor mykje forsømt vedlikehald ville utgjere av total utbetningskostnad. Arkitekten som gjorde desse kalkulasjonane, kom fram til at forsømt vedlikehold på sjølve bygningskonstruksjonane utgjorde mellom 60 og 70 prosent av totalkostnadene av utbetring. Berre ein tredjedel av kostnadene var standardheving for bebuarane, så som WC, bad, nytt kjøkken osv.³ Husrekkja i

Fredensborgveien var kanskje spesiell, samanlikna med byfornyingsgårdar elles i Oslo.

Eit anna eksempel – som er meir typisk for murgårdane på austkanten i hovudstaden – er Markveien 18 på Grünerløkka. For og bakgården vart kjøpt opp av «frimerkesamlaren» Harald Osvold i 1977 for 330 000 kroner. Osvold tente kvart år store pengar på å krevje store obligasjonsinnskott og maksimal husleige frå leigebuarane. Ei av årsakene til at Osvold hadde ei avkastning godt over normalen på Markveien 18, var at han brukte lite av inntektene til vedlikehald. Forfallet skaut fart. Oslo Byfornyelse kjøpte gården i 1986 og selde forgården vidare til leigebuarane for 820 000 kroner året etter.

Utbetring vart sett i gang i 1988, og neste sommar var bygningsarbeida ferdige. Burettslaget har sett opp ein rekneskap som viser fordelinga mellom forsømt vedlikehald og standardheingar i leilighetene. 53 prosent av byggjekostnaden på 3,5 millionar kroner var gått med til forsømt vedlikehald. I dette reknestykket er utskifting av vindauge rekna som «standardheving» – og ikkje som «vedlikehald». Dersom nye vindauge blir rekna som vedlikehald, vil prosenten auke til 61.

Kostnaden til kjøp av gården – 820 000 kroner – er ikkje tatt med i dette reknestykket. Dersom vi tar kjøpesummen med, utgjer forsømt vedlikehald 43–46 prosent av totalkostnaden ved fornyinga av Markveien 18, alt etter som utgifter til nye vindauge blir rekna som «vedlikehald» eller «standardheving».⁴

Gjennomgang av ein del slike eksempel – og tal frå Oslo Byfornyelse – gir grunn til å tru at forsømt vedlikehald frå tidlegare gårdeigar utgjer 40–60 prosent av kostnadene ved utbetring av leiegårdar frå slutten av 1800-talet. Dette er vedlikehald som gårdeigaren skulle ha dekkja sjøl. Ei ikkje uvanleg fordeling av innskott og ny husleige er 25 prosent for kjøp av gården, 50 prosent vedlikehald og 25 prosent standardheving eller modernisering som t.d. bad og kjøkken.⁵

Dette betyr at dei som bur – og betaler – ser nokså små synlege forbetringar av den store auken i husleiga.

Oslo, Bergen og Trondheim brukte som hovudregel «kommunal forkjøpsrett» då dei kjøpte opp nedslitte gårdar for byfornyng. Fordi det sjeldan er nokon samanheng mellom ervervspris og den tekniske verdien på gården, vart dette ei dyr ordning for burettslaga som til sjuande og sist skulle overta og betale rekninga. Forkjøpsordninga går ut på at kommunen betaler den prisen gårdeigar og ein privat kjøpar har vorti samd om. Markvn. 18 var for eksempel attraktiv for kjøparar på marknaden. Ikkje fordi gården var så bra – men fordi husleigeinntektene rulla inn utan å verte brukt til slike ting som vedlikehald.

2. Avviklinga av den sosiale boligpolitikken

Den nest viktigste grunnen til at det vart så dyrt, er at politikarane avskaffa siste rest av den sosiale boligpolitikken samtidig som dei sette i gang byfornyng.

Husbanken gav ved starten i 1946 lån til fullfinansiering av nybygde hus. Dessutan var renta låg og avdragstida lang. Da momsens vart innført i Norge, vart boligar unntatt frå denne avgifta ved at staten innførte ei ordning med såkalla «arealtilskot» som delvis kompensasjon.

Stortingspolitikarane har endra husbankvilkåra mange gonger, og momsfritaket for boligar vara ikkje lenge. Ein bolig til 400 000 kroner vart i 1981 avkrevd 60 000 kroner i moms, mens det rundt 1970 ikkje vart betalt moms i det heile tatt.

Det store skiftet i boligpolitikken her til lands kom rundt 1980. Då statsbudsjettet for 1980 vart lagt fram høsten 1979, skapte det røre i bolig- og byggjebransjen. Staten trappa kraftig ned på innsatsen, private bankar skulle finansiere fleire boligar til høgare

renter. Statsbudsjettet for 1982 fortsatte nedtrappinga av den offentlege innsatsen i boligbygginga:

- Husbankrenta vart sett opp til marknadsnivå for obligasjonsrenter. Renta på nye lån skulle trappast opp til marknadsnivå i løpet av 6 år.

- Nedbetalingstida vart sett ned til 25 år både for nye og gamle lån.

- Nedbetalingstida for lån til utbetring vart redusert til 15 år.

- Arealtilskottet vart oppheva. Dvs. full moms på boligar.

- Husbanken sin del av totale byggjekostnader vart redusert.⁶

Ap-regjeringas nye boligpolitiske line vart i hovedsak ført vidare av Willoch-regjeringa seinare på 80-talet.

Husbankens utbetningslån har i dag 16 og 30 års løpetid. Løpetida er avhengig av kor stort lånet er. Lån på mindre enn 200 000 kroner må betalast ned på 16 år. Husbanken har òg ei ordning med «ervertslån» til kjøp av gårdar i byfornyingsstroka. Erverterslåna skal betalast tilbake over 30 år og renta følgjer vanleg husbanktrapp.⁷ Etter 1986 har ikkje Husbanken gitt erverterslån til bebuarstyrte prosjekt. Etter den tid er det berre boligbyggjelaga og byfornyingselskapa som har fått slike lån.

Byfornyninga på slutten av 70-talet og på 80-talet har hatt kummerlege vilkår nå vi samanliknar med vilkåra for bygging av nye boligar som var kraftig subsidiert fram til utpå 70-talet.

Avviklinga av den sosiale boligpolitikken har sjølvstundt også ramma dei som bur i nybygg frå 1980-talet

3. Sjølvkostprinsippet

Det høgst særeigne sjølvkostprinsippet er ein tredje årsak til dei høge husleigene. Daverande Oslo-ordførar Albert Nordengen sa at «selvkost med litt fortene og betale litt lønningar osv., det må vi ha». Det har vist seg at «litt lønningar osv.» kan omfatte det

meste, slik som styrehonorar, pianostemming, badstu i kontorlokala til byfornyingssselskapa eller direktøren sine hushaldningsutgifter og familiereiser. Eller det kunne vere «studieturar», slik som da styremedlemmar i Grønland Byfornyelse og kommunale representantar 8. september 1986 tok seg ein tredagers tur til Paris. Til saman kosta turen nesten 105 000 kroner. Mellom rekningane for turen – som vart lagt opp av Frp-aren og eks-ordførar Peter N. Myhre – er ei restaurantrekning frå «Maxim» på 11 451,56 kroner. Ettersom dei var sju til bords, kan vi slå fast at kvar studietur-deltakar åt og drakk for over 1600 kroner den kvelden.

Alle desse utgiftene, inkludert drinkane til Peter N. Myhre, vart velta over på husleigene i eit eller anna fornyingsprosjekt.

4. Manglande byggherrekontroll

Den fjerde årsaken til høge husleiger er gjengangar i mange av dei prosjekta som byfornyingssselskapa har hatt hand om. Ein del av dei leigebuarstyrte prosjekta har hatt same problemet: Byggherrekontrollen har svikta heilt eller delvis på byggeplassen.

Som oftast er det ein profesjonell byggjeleiar som har dette ansvaret. Undervegs i byggjeprosessen skal han kontrollere at entreprenøren gjer og leverer det han skal etter kontrakten, og passe på at det aldri blir betalt dobbelt eller betalt for arbeid som ikkje er utført eller materialar som ikkje er brukt. I burettslaget Åkerbergveien 36/Håkonsgt. 10 hugsar vi korleis byggherrekontrollen var så svak at entreprenøren kunne nytte høvet til å skrive uriktige rekningar. Oslo Byfornyelse betalte utan å blunke.

5. Useriøs forretningsførsel

Useriøs forretningsførsel og feilaktig oppsett av byggjerekneskap er ein femte årsak til høge husleiger for burettslaga som har vori styrt av byfornyingssselskapa.

I byggeperioden førte for eksempel ikkje Oslo Byfornyelse A/S årsrekneskap for dei kontorstifta burettslaga i det heile tatt. Juristen Ole Løken, som var administrerande direktør i selskapet frå 1978 til 1986, stadfester at slike rekneskap aldri vart laga.

Når det så til slutt vart laga ein slags byggerekneskap, var det ofte store feil. I burettslaget Olaf Ryes plass 3/Markveien 38 og 42 fann dei til dømes rekningar som galdt burettslaget Korsgt. 24/26 som ligg nokre kvartal lenger ned på Grünerløkka, og som ikkje hadde noko med dei å gjera. Burettslaget har korkje hatt høve eller råd til å granske rekneskapen fullt ut. Rekninga frå Korsgata vart funnen ved ein stikkprøve som vart gjort av ein revisor i samband med at burettslaget stevna Oslo Byfornyelse A/S for retten.

Oslo Byfornyelse A/S gjorde ofte ein dårleg forretningsførerjobb i perioden frå entreprenøren var ferdig med jobben og til burettslaget fekk overta gården. Dei satte husleigene kunstig lågt i denne perioden og hadde ikkje system på å drive inn husleigerestansar. Dersom burettslaget skulle ha dekkja renter og avdrag på ervervs- og byggjelån, skulle leigene vori sett ein god del høgare med ein gong. Dette førte til at det vart samla opp underskot i drifta før burettslaget sjøl fekk ta over. Dei låge leigene gjorde det lettare for Oslo Byfornyelse å «overtale» burettslaget til å overta.

Medlemmane i burettslaget fekk seg eit kraftig sjokk etterpå, då dei oppdaga underskotet. I Olaf Ryes plass 3/Markveien 38 og 42 overtok dei burettslaget ved årsskiftet 1986/87. Først i 1988 tok husleigene til å gjere kraftige byks oppover. Denne husleigekauken vart mykje større enn det som var verknaden av rentetrappa i husbanklånet.

Tilsvarande erfaring med useriøs rekneskapsføring finn vi i Trondheim. Revisoren i Trondheim Byfornyelse A/S skriv i eit brev til leiinga av selskapet at «revisjonens arbeid i 1988 i betydelig grad (har) bestått av prosjektoppfølgning/ regnskapsreparasjon. Dette har vært nødvendig fordi våre kontroller av de løpende

prosjektregnskapene har avdekket at disse ikke er pålitelige nok, i den form de er blitt forelagt oss, til å legges til grunn som kostverdier ved regnskapsårets utgang, ei heller i forbindelse med periodiske statusrapporter for prosjektene gjennom året.»⁸ Revisoren konstaterer at Trondheim Byfornyelse ikkje har interne kontrollrutiner som kan fange opp feilføring i rekneskapen: «Vi har (...) konstatert at slike rutiner praktisk talt ikke foreligger. Den løpende oppfølging/avstemming av regnskapene for hver regnskapsperiode gjennom året – og som burde være en selvfølgeligheit – blir ikke utført (...)»

6. Tomme leiligheter i burettslag

Dei som er medlemmar i frittstående burettslag må betale fellesgjeldsrentene for tomme naboleiligheter i tillegg til rentene og husleiga på si eiga leilighet. Bukostnadane har no vorti så høge at folk stille og rolig har flytta ut om natta, dei har bokstaveleg talt «rømt» frå leiligheta dei bur i. Dei får ikkje seld leiligheta, fordi fellesgjelda på leiligheta er større enn markedsverdien. Dei fleste av dei byfornya burettslaga er frittstående, og får altså dette problemet på toppen av alt det andre, gårdeigarane sine gamle synder, byfornyingssselskapet sitt rekneskapslurv, politikarane sine bar-runder og entreprenørane sin svindel. – Innafor boligkooperasjonen er det ordningar som gjer at slike tap stort sett blir dekkja av boligbyggjelaget.

Støtteordningane galdt berre noen få

Da dei starta byfornyingsarbeidet, såg Oslo-politikarane at dei ikkje kunne kome igang utan at det offentlege lova å dekke ein

stor del av utgiftene. Ettersom regjering og Storting sa nei, gjorde Oslo-politikarane noko med det sjøl. Her skilde dei seg positivt ut frå politikarkollegane i Bergen og Trondheim, som laga til støtteordningar som ikkje var anna enn skuebrød.

Oslo formannskap vedtok i 1978 ei særskild støtteordning «for saneringsrammede».⁹ Denne nye ordninga skulle dekke det gapet som vart mellom «rimelig boutgift» og den faktiske buutgifta etter byfornyng. Kommunen følgte stort sett normene for kva som vart rekna som «rimelig boutgift» i den statlege bustøtteordninga som fantest da. Hovudpoenget er at inntekta i husstanden er utgangspunktet for å finne ut kva som er rimeleg buutgift. Rimeleg buutgift vart definert som ein prosentdel av inntekta. For dei med lågast inntekt var det «rimeleg» at 12-13 prosent av inntekta gjekk til buutgifter, mens det for litt høgare inntekter var «rimeleg» å betale 35 prosent for å bu. Både husleige, renter og ein del av avdraga vart rekna med.

Det vart ikkje fastsett ei øvre grense for kor høge faktiske buutgifter som kunne godkjennast. Det var unødvendig ettersom kommunen sjøl bestemte kva for erstatningsleiligheter som kunne brukast. Buutgifta for dei som ikkje flytta, ville bli bestemt av byggjekostnad og lånevilkåra i Husbanken.

Dei kommunale retningslinene for «kommunalt tilskudd til løpende boutgifter for saneringsrammede» slo fast at «ingen skal betale mer i boutgifter enn utregnet rimelig boutgift (statens normer).» Dette betydde at kommunen skulle «dekke boutgifter (husleie + renter, avdrag) – statlig bostøtte – rimelig boutgift.»¹⁰

Kva som er «rimeleg», vil alltid vere diskusjonstema. Men det er ikkje tvil om at dette var ei bra ordning for dei med låg inntekt som budde i gården før det vart sett i gang fornyingsarbeid. Ei kommunal utredning i 1981 konstaterte at dette kravde «relativt store kommunale uttellingar», men dei slo òg fast at ordninga «er helt nødvendig dersom målsettingen om at byfornyelsen skal

være til fordel for de som bor der, skal kunne oppfylles. Byfornyelsen vil ikke kunne la seg gjennomføre, dersom den fører til at de dårligst stilte må flytte.»¹¹

Den viktigaste svakheta ved ordninga var at den galdt for svært få. Det var to grunnar til dette. For det eine er dette ei reint *personleg ordning* for dei som hadde hatt bustadadresse i gården i to år før byfornyning av gården vart vedtatt. For det andre er ordninga berre for dei med låg inntekt. Planleggjarane rekna derfor med at berre «en tredjedel av alle husstander som kommer inn i byfornyesprosessen er støtteberettiget».¹² I 1981 var det berre 350 husstander i Oslo med rett til støtte etter denne ordninga. Men for dei svært få som er omfatta av ordninga, betydde den frå starten av at kommunen gjekk inn og betalte den delen av byforningskostnadene som tilsvarer det forsømte vedlikehaldet. I nokre tilfelle dekkja kommunen tilmed ein større del enn dette. Slik ordninga var i starten, likna den mykje på den statlege ordninga for finansiering av byfornyninga i Danmark.

Dei kommunale planleggjarane såg at dei fleste fall utafør og sa frå til politikarane: «Det er ønskelig fra et gjennomføringssynspunkt å se på hvem som faller utenfor støtten i dag og om den derfor eventuelt skal endres.»¹³

Og politikarane angra seg. I ei statleg utredning eit par år seinare kan vi lese at «denne kommunale bostøtteordningen er under omarbeidelse etter å ha fungert i noen år».¹⁴

Det viste seg snart at det ikkje var *manglane* ved ordninga som skapte behov for «omarbeidelse». Dei som styrte kommunen var svært bekymra fordi saneringsstøtta kravde «relativt store kommunale uttellingar». Den kommunaløkonomiske bekymringa som stansa fornyingsplanene både på 50-talet, på 60-talet og først på 70-talet, slo no inn igjen med full tyngde. Enkelt sagt: Ein del politikarar angra på at dei hadde laga ei saneringsstøtteordning som var så bra.

I 1983 var det 650 husstandar som hadde rett til støtte, og Oslo kommune betalte ut drygt 9 millionar kroner. Kvar husstand mottok gjennomsnittleg 1000 kr. i månaden.¹⁵

Men det tar tid å avvikle det som er bra. Det første forslaget om reduksjonar var så drastisk at formannskapet ikkje våga anna enn å sende det tilbake til ein ny runde i byråkratiet for å få lage eit kuttforslag «med mindre drastiske sosiale konsekvenser».

– Løftebrudd

Aksjon Bedre Byfornyelse (ABB) – ei samanslutning av 13 strøks- og velforeningar i Oslos indre by – var mellom dei mange som protesterte da det «mindre drastiske» forslaget kom på bordet våren 1985. Dei peika på at *problemet* med ordninga var at «mange faller utenfor og ser seg ikke i stand til å klare de høye kostnadene etter utbedring». I brev til formannskapet peika dei dessutan på at «det etter vårt syn (er) uansvarlig å forandre støtteordninger som Kommunen gjennom Oslo Leieboerforening har gått rundt og informert om. Vi vet at mange beboere har regnet nøye på om de vil klare det *på grunnlag av* de informasjonen de har fått om hva de vil få i bostøtte. Dette er løftebrudd, spesielt når forslaget gis tilbakevirkende kraft. For Kristelig Folkepartis vedkommende er det løftebrudd i dobbelt forstand all den tid partiet på en høring med ABB 22/8-83 uttalte at saneringsstøtten måtte økes. Vi vil be deres representanter stemme mot Boligutvalgets vedtak i formannskapet og bystyret.»¹⁶ Det vart kampvotering i formannskapet – med Robert Wright frå Kristeleg Folkeparti på vippen. Han valde side saman med Høgre og Framskrittspartiet og braut lovnaden partiet hadde gitt 22. august 1983.¹⁷ Reduksjonane vart vedtatt med berre ei stemmes overvekt, 11 mot 10. Arbeidarpartiet og Sosialistisk Venstreparti rea-

gerte skarpt mot forslaget. SV sitt forslag i Boligutvalget var klart og enkelt:

«1. Eksisterende støtteordninger og økonomiske ytelser til saneringsrammede opprettholdes.

2. Boligutvalget presiserer at uansett hvilket regelverk som vedtas for saneringsstøtte skal dette ikke gis tilbakevirkende kraft. Ingen av dem som i dag mottar saneringsstøtte skal få sin ytelse redusert.»

Dei to partia var opprørt over at kommunen regelrett lurte dei som hadde godtatt byfornyning i tiltru til kommunale lovnader: «Hvis de nå skal få sin støtte vesentlig redusert, er dette et løftebrudd fra kommunens side som både er etisk og juridisk uforsvarlig.»¹⁸

Den etiske og boligpolitiske enigheta mellom dei to daverande opposisjonspartia stansa ikkje der. Dei slo fast at «det er åpenbart at eksisterende støtteordninger er for dårlige for store grupper av saneringsrammede. – Saneringsstøtten burde derfor oppjusteres i stedet for å reduseres.»¹⁹ – Hadde ikkje Kristeleg Folkeparti «svikta», så hadde det altså vori politisk fleirtal for å gjere saneringsstøtteordninga betre.

Oslo Leieboerforening – som lenge hadde samarbeidd tett med kommunen – reagerte sterkt på at politikarane «gjorde inngrep i ervervede rettigheter.»²⁰ Foreninga kritiserte også at «det innføres et øvre tak på 'aksepterte' boutgifter». Det betydde at «alle som har en boutgift høyere enn taket, må betale det som er over, selv». Foreninga var konkret og peika på at «selv i en typisk Oslo Byfornyelse-gård vil boutgiftene for 70 kvadratmeters leilighet ligge på rundt 45 000 kroner det åttende året. Dette er ca. 9000 kroner høyere enn det foreslåtte taket (3 personers husstand).»²¹ Foreninga konkluderte med at det var dette taket som var «klart mest negativt og viktigst å få fjernet».

Før nyordninga vart vedtatt med knappast muleg fleirtal, hadde

finansrådmannen rekna ut at endringane ville «innebære (kommunale) mindretgifter på 3-4 millionar kroner årlig» for resten av 80-talet.²²

Hausten 1986 vart reglane endra litt i positiv retning, men ikkje såpass at dei følgte med i den kraftige auken i byggekostnadene. Leieboerforeningen gjentok at det viktigaste var å få vekk «taket». Dei peika på at kommunen sjøl hadde full kontroll med kor dyre erstatningsleiligheter dei ville godkjenne ved omplassering, og at kommunen derfor førte ein falsk argumentasjon når det vart hevda at 'taket' var nødvendig for å hindre at folk flytta til dyre leiligheter.

Det var heilt andre som vart ramma av «taket» som var så lågt at fleire og fleire måtte bøye nakken. Leieboerforeningen var igjen svært konkret: «Årsaken til at de saneringsrammede får høye boutgifter ligger i byggekostnader og husbankvilkår. Som kjent har byggekostnadene steget drastisk de siste årene. I tillegg kommer økte ervervskostnader. En typisk rehabiliteringsgård utbedret av Oslo Byfornyelse A/S koster i dag mellom 6000 – 8000 kroner pr. kvadratmeter. Selv med husbankfinansiering innebærer dette at beboernes boutgifter allerede det første året etter utbedring stanger i det kommunale taket.» ... «I en typisk rehabilitert gård får en uføretrygdet med 60 000 kroner i inntekt, bokostnader på 3800 kroner etter utbedring. Personen vil altså etter forslag til nye regler ligge 500 kroner over det kommunale 'taket'. Det betyr at han selv må ut med 1600 kroner. Før taket ble innført (gammel ordning) ville han måtte betale 1175 kroner. Det er opplagt at det vil hjelpe svært lite om man endrer på andre sider ved ordningen, hvis det ikke samtidig gjøres noe med dette taket.»²³

Denne nokså typiske uførepensjonisten hadde da på halvtanna år fått 36 prosents auke i den delen av husleiga som han måtte betale sjøl.

«SV støtter henvendelsen fra Leieboerforeningen»

Bystyrepolitikarane diskuterte forslaget frå Leieboerforeninga. Sosialistisk Venstreparti var heilt klare og fekk protokollført at «boutgiftstaket må fjernes straks» og at «SV støtter henvendelsen fra Leieboerforeningen».²⁴

Taket vart ståande. Men dette var ikkje nok for dei tre borgarlege partia som var mest bekymra for slike «kommunale uttellingar» som kjem vanlige folk til gode.

Frå 1. januar 1990 gjorde desse politikarane eit kraftig innhogg i hushaldningsbudsjetta til dei 1300 husstandene som no hadde rett til saneringsstøtte. Dei laga ein heilt ny regel som sa at saneringsstøtta skulle reduserast frå å vere 100 prosent til berre 70 prosent av gapet mellom verkeleg og «rimelig» buutgift. Forslagsstillarane visste kven dei ramma: «Det er de med lavest inntekt og de høyeste boutgiftene som har tapt mest på omleggingen.» Mellom desse var det 155 husstandar med gjennomsnittsinntekt på 45 000 kroner i året som fekk ein husleigeauke på meire enn 1000 kroner månaden.²⁵

Samtidig fjerna dei ordninga med såkalte «forhøyet kommunalt boligtilskudd» til minstepensjonistar. Det fekk svært dramatiske følgjer for minstepensjonistar i byfornya gårdar.

Frå 1992 mista dei fleirtalet sitt i bystyret dei tre borgarlege partia som hadde øydelagt saneringsstøtteordninga. Dei to partia som i 1985 gjekk imot alle reduksjonane og sa det var både «etisk og juridisk uforvarlig» det Høgre, Fremskrittspartiet og Kristeleg Folkeparti gjorde, dei fekk no fleirtal saman med Raud Vallianse. Dei hadde fått veljarane sin tillit og hadde endeleg mulighet til å gjennomføre politikken sin.

Men dessverre, dei ville ikkje bruke fleirtalet. Forslaget om å gjeninnføre dei opprinnlege støttereglane fekk berre dei to RV-stemmane i bystyret.²⁶ Da Leieboerforeninga saman med ein av

dei som har fått økonomien sin øydelagt av dei politiske vedtaka i denne saka, gjekk til søksmål mot Oslo kommune, svara byråid Terje Kalheim (SV) kort og enkelt at «en rettssak fra eller til spiller ikke så stor rolle for Oslo kommune.»²⁷

Rettssaka mot kommunen er eit spleiselag der mange fagforeningar, ei av pensjonistforeningane og OBOS deler kostnadene.²⁸ I mars 1993 er det omtrent 1200 husstandar som mottar saneringsstøtte i Oslo.

Samanbrotet i byfornyingselskapa

Dei halvkommunale byfornyingselskapa i Oslo, Bergen og Trondheim braut saman i 1989. Dermed mista politikarane i storbykommunane det verktøyet som dei hadde skaffa fram i samband med innføringa av «lov om byfornyng» i 1976.

På første halvdel av 80-talet og fram til omlag 1987, hadde ikkje selskapa større vanskar med drifta. Alle kostnader – også drinkane og studieturane til styremedlemmane – vart innbakt i prisen på dei utbedra eller nybygde gårdane. Men det gjorde ikkje noko så lenge marknadsprisen var høgare.

Den kredittliberaliseringa som Per Kleppe sparka i gang da han var finansminister i arbeidspartiregjeringa på slutten av 70-talet, er ein viktig årsak til at marknadsprisane på boligar steig så mykje fram til 1987. Kleppe sette ned «Renteutvalget», som seinare vart erstatta av «Mål- og virkemiddelutvalget» som i mai 1983 leverte ei innstilling om korleis kredittvesenet i Norge skulle styrast. Deira råd – som vart følgt opp og sett ut i livet 1.1.1984 av Kåre Willoch si regjering – gjekk ut på at bankane og forsikringselskapa slapp å kjøpe statsobligasjonar (den såkalla «plasse-ringsplikta»). Dessutan fjerna staten det såkalte tilleggs-reservekravet – som gjekk ut på at når bankane auka utlåna, så måtte dei plassere tilsvarende beløp på ikkje-renteberande konto i Norges Bank. Historia deretter er kjend. Bankane sloss på harde livet om markedsandelane, og tradisjonelle krav til langvarige kundeforhold og god tryggleik vart kasta overbord. Politikarane – både i Høgre og Arbeidspartiet – nekta å gripe inn med tiltak for

å stoppe utlåna. Det frie finansmarkedet rådde grunnen ein kort, men hektisk periode.¹

Sjøl om avviklinga av den sosiale boligpolitikken – som skjedde like før «det store frisleppet» i norsk kredittpolitikk – auka byggjekostnadane i boligsektoren kraftig, vart boligprisproblemet meir enn oppveid av at folk fekk lettare tilgang på lånt kapital frå 1.1.1984. Problema – både for folk, boligprodusentane og bankane – kom først til syne då det var klårt at det ikkje var like lett å betale ned på låna som det var å få dei. Finansbobla sprakk i 1986/87. For byfornyingselskapa, som hadde levd i ly av den generelle prisauka på boliger, vart dette kroken på døra.

Fallet i bolig- og eigeomsprisane var såleis ein av dei viktigste årsakane til krakket i *byfornyingselskapa*. Tidlegare direktør i Oslo Byfornyelse A/S, Ole Løken, seier det slik: «Hadde vi ikke fått markedet midt i fleisen, hadde det gått bra.»² Sett frå byfornyingselskapet si side er nok dette utsagnet rett. Men du skal vere klar over at det som er «bra» for selskapet, likevel er fullt ut foreneleg med krise og utplyndring av bebuarane.

Kommunane prøvde å berge selskapa

Både i Oslo, Bergen og Trondheim prøvde kommunepolitikarane i første omgang å berge byfornyingselskapa då dei måtte ta tapa i årsrekneskapa sine.

I eit forsøk på å halde liv i Trondheim Byfornyelse A/S, løyva bystyret i Trondheim stadig meir pengar til aksjekapital og gav fleire lån til selskapet i tapsåra 1987-89. Tilsaman fekk selskapet 82,9 millionar på dette viset. I tillegg kjøpte havnevesenet i kommunen fem gårdar frå Trondheim Byfornyelse. Fire av desse vart seld straks etter, med eit tap på 18 millionar, som vart belasta havnekassa.³ Haus-ten 1990 selde kommunen Trondheim Byfornyelse til OBOS Forretningsbygg for 1,8 millionar kroner. Då hadde skattebetalerane – og

havnebrukarane i Trondheim – alt i alt tapt 126 millionar kroner på selskapet, kommunale garantiar og rentetap medrekna.⁴

I Bergen vart tapa som følgje av nedskriving på eigedomane til Institutt for Byfornyning i 1990 kalkulert til 43,8 millionar.⁵ I tillegg kom IBB sine tap på oppkjøp og drift av eigedomar i Nonneseterkvartalet og på Nedre Nygård som kommunen tidlegare hadde garantert direkte for. Tilsaman hadde Bergen kommune eit økonomisk engasjement i IBB på 143,5 millionar kroner i 1990, alle lån og garantier medrekna.⁶ Ved ein konkurs – eller sal av aksjane i selskapet for nesten ingenting, slik som i Trondheim – ville desse pengane vore tapt direkte for skattebetalerane i vestlandsbyen. Bergen bystyre valde istaden å slå saman fem kommunale boligaksjeselskap og IBB til ei ny kommunal særbedrift, *Bergen Bolig og Byfornyelse*. Denne særbedrifta som eig og driv omlag 5300 leiligheter i Bergen⁷, er no ansvarleg for det underskotet som IBB drog med seg inn i den nye bedrifta. Istaden for at tapa vert utlikna på skattebetalerane i kommunen, må det nystifta Bergen Bolig- og Byfornyelse skru opp husleigene for dei kommunale leigetakarane for å dekkje inn tapa. Leigetakarane i dei kommunale gårdane i Bergen kan berre unngå denne leigeauka dersom bedrifta får tilskot utanfrå.

Våren 1989 gjekk to konsulentfirma⁸ gjennom økonomien i Oslo Byfornyelse A/S. Ekspertkonsulentane sin konklusjon var at selskapet eigenleg var konkurs: «De innhentede eksperter, i samråd med et nyvalgt styre, kom fram til at man i realiteten sto overfor et underskudd på vel 75 millionar kroner, basert på, etter styrets oppfatning, reelle verdiansettelser av aktiva.»⁹

Krise for ein, kan gi gevinstmulighet for andre. Entreprenørselskapet Selmer-Furuholmen skjønna at her galdt det å handle. Åtte dagar etter at byrådet fekk rapport om stoda i byfornyingsselskapet, skreiv entreprenøren til byrådet om at dei ønska å overta

nokre av prosjekta til Oslo Byfornyelse A/S.¹⁰ Men dei ville ikkje kjøpe byfornyingsprosjekta dersom ikkje kommunen samtidig garanterte å kjøpe alle leilighetene som entreprenørselskapet ikkje sjøl klarte å selje etter nybygging.

Kommuneleinga tok vel imot forslaget. Byutviklingskomiteen i bystyret arrangerte eit ekstraordinært møte om saka 21. juni 1989, og fremja forslag for bystyret om at Selmer-Furuholmen skulle få kjøpe prosjekta Urtehagen, Borggata II og Hagegata 41/43. Entreprenørselskapet skulle betale 37,4 millionar. Forslaget var òg at kommunen skulle gå med på «kjøpsplikten» som Selmer-Furuholmen hadde kravd.

Seinare på dagen 21. juni 1989 vart dette forslaget presentert for bystyret. Bystyrerepresentantane hadde verken høyrd eller sett noko til dette forslaget før dei kom til bystyresalen, men ordførar Albert Nordengen insisterte på å gå rett på votering og sløyfe debatten: «Det ville vært ønskelig å foreta en votering i sak 392. Jeg vet ikke om man kan unngå diskusjon og bare få den votert over. Saken haster veldig, så vi kan vel ta den uten diskusjon.»¹¹

Det gjekk som Selmer-Furuholmen og Albert Nordengen ville.¹² Entreprenørselskapet betalte dei 37,4 millionane til Oslo Byfornyelse, som på dette viset fekk litt pengar i kassa til å drive det vidare ei stund til. Oslo kommune fekk ein «kjøpsplikt»-avtale, som gjorde at dei måtte kjøpe dei aller fleste leilighetene i prosjektet til prisar langt over det Oslo Byfornyelse A/S fekk inn på salet av prosjekta. Vinnarane i dette spelet var entreprenørselskapet, som fekk byggeoppdrag utan anbudskonkurranse og sikre kjøparar av leilighetene.

Men snart hadde Oslo Byfornyelse brukt opp pengane. 23. oktober 1989 godkjente det dåverande Høgre/Frp/KrF-byrådet at Oslo Byfornyelse selde tre prosjekt til med kommunal «kjøpsplikt»¹³. Kjøparar denne gong var entreprenørane Ragnar Even- sen A/S, Fagbygg A/S og Byggholt A/S. Dei betalte tilsaman 38,2 millionar kroner.¹⁴

På dette viset heldt Oslo kommune liv i Oslo Byfornyelse – og fire av entreprenørselskapa i hovudstaden – ut 1989. Resultatrekneskapan for Oslo Byfornyelse i året 1989 vart minus 135 millionar kroner. Då desse raude tala kom på bordet våren 1990, vedtok bystyret at «det foretas en styrt avvikling av Oslo Byfornyelse A/S.»¹⁵

I samband med avviklinga av Oslo Byfornyelse A/S foreslo Raud Valallianse at «bystyret garanterer at ingen beboere i Oslo Byfornyelses eiendommer skal bli påført utgifter som gjør at de på grunn av selskapets problemer får høyere boutgifter enn de var forespeila da de gikk inn i prosjektet.» Forslaget – som var omtrent det same som Michael Tetzschner hadde lova i Dagsrevyen då økonomiproblema i byfornyingselskapet vart kjend – fekk berre RVs to stemmer i bystyret.¹⁶

Når politikaner skal pulverisere ansvar.

Det gjekk 14 år frå vi fekk lova om tvangsfornyning av dei gamle leiegårdsstroka, til alt byfornyingsarbeidet gjekk i stå. Slik var stoda i 1990:

– Fleire titalls byfornya burettslag sleit med store økonomiske problem. Dei hadde det – grovt sett – like vanskeleg uavhengig av om dei var fornya av eit kommunalt byfornyingssselskap eller om dei hadde stått for utbetringa sjøl.

– Byfornyingssselskapa var bankerott. I Oslo vedtok bystyret å avvike Oslo Byfornyelse A/S. Grønland Byfornyelse A/S gjekk konkurs. Trondheim Byfornyelse A/S vart seld for småpengar. Bergenspolitikarane vedtok å slå Institutt for Byfornyning saman med fem mindre kommunale boligselskap. Slik «gøymde» dei underskottet frå byfornyingssselskapet i ei kommunal særbedrift som fekk ansvaret for både dei kommunale utleigeboligane og for byfornyninga.

Da byfornyingssselskapa var borte, hadde politikaner *eitt* problem mindre. For burettslaga var situasjonen like ille. Politikaner gjorde heller ikkje noko anna som kunne lette trykket på dei laga som no for alvor fekk kjenne kva det betyr å betale for mange tiår med forsømt vedlikehald.

Betalingsvanskane voks seg berre større etterkvart som husbankrenta auka, og etterkvart som fleire burettslag kom øverst i «rentetrappa» til husbanken og skulle begynne å betale avdrag.

Idag er mange byfornya burettslag i djup økonomisk krise både i Oslo, Bergen og Trondheim. Omfanget er størst i Oslo. Der er det

omlag 130 burettslag som har fått utbetningslån i Husbanken i perioden frå byfornyingssselskapa vart danna i 1978 og fram til 1990. Etat for eiendom og utbygging reknar med at problema er aller størst for dei burettslaga som har tatt opp ervervs- og utbetningslån i Husbanken etter 1985: «Dette som følge av at eiendomspriser og kostnadsnivå fra midten av 80-tallet steg til et rekordhøyt nivå».¹ Dei 70 laga som tok opp låna sine etter 1985, har ei husbankgjeld på tilsaman ca. 270 millionar kroner. På toppen av dette har dei andre lån for 70-100 millionar kr. Den samla fellesgjelda er således minst 350 mill. kr.»² Sett i forhold til milliardsummane som staten har brukt for å hjelpe dei fire største bankane, er det altså snakk om småpengar.

Ved sida av dette har kvart burettslagsmedlem tatt opp eigne lån. Dei som budde der før fornyinga starta, lånte for å betale innskottet. Dei som har komi til seinare, har som regel lånt og betalt langt høgare beløp for atkomstdokument og burett.

– Konkurs og tvangsauksjon

4 av dei byfornya burettslaga i Oslo hadde gått konkurs fram til oktober 1992. 20 andre burettslag hadde i same perioden problem med å betale husbanklåna. 2 burettslag vart seld på tvangsauksjon³. Kommuneadministrasjonen i Oslo rekna hausten 1992 med at det kan «ligge store latente betalingsproblemer» i over 60 burettslag.⁴ Grunnane til at stadig fleire burettslag vil få betalingsvanskar er – ifølgje dei faglege vurderingane i byråkratiet – følgjande:

«For det første vil en rekke burettslag som er stiftet de senere år ennå ikke ha nådd toppen på rentetrappen for husbanklånet.

For det annet vil det regelmessig være snakk om minst én større privat kreditor i tillegg til Husbanken. Man har fått opplyst at det i noen få burettslag delvis er gjennomført gjeldsforhandlinger i privat regi.

Man må også regne med at borettslag såvel som kreditorer for øyeblikket 'sitter på gjerdet' i påvente av offentlige tiltak.»

Sia dette vart skrivi i ein rapport til byrådet i Oslo hausten 1992, har situasjonen vorti verre for mange burettslag.

– Gerhardsens «svar»

Politikarane i stat og kommune har vori og er vel kjende med dei økonomiske problema i burettslaga. Både enkeltpersonar, burettslag, «Støttegruppa for byfornyelsesofre» og andre organisasjonar har varsla Storting, bystyre og byråd både muntleg og skriftleg. Fleire høringar har gitt detaljert dokumentasjon. Ei av høringane i april 1992 – med nær 200 frammøtte – munna bl.a. ut i krav om at kommunen gjeninnfører den opprinnelege bustøtteordninga for dei som er saneringsramma og at «stat og kommune oppretter et hurtigarbeidende utvalg som går igjennom alle byfornyelseseiendommene og finner tiltak som kan redusere bokostnadene til et akseptabelt nivå.»⁵

Ein måned etter – 19. mai 1992 – kom svaret frå det nye byrådet i Oslo. Da signerte Rune Gerhardsen eit forslag som har den omstendelege titelen: «Problemer med mislighold av kommunale utlån og garantier til kjøp av bolig. Tiltak for å redusere kommunens og låntakernes tap. Fremtidig utlansstrategi»⁶. Dette vart presentert som ei handsrekking til gjeldsofra. Men les du igjenom det, ser du at det handlar om noko heilt anna, nemleg om korleis kommunen sjøl skal *unngå tap på låna som kommunen har gitt*. Det var slett inga handsrekking til gjeldsofra, men heller eit slag i andletet på dei. Framlegget frå byrådet inneheldt *ingen* tiltak som kunne lette på fellesgjelda i burettslaga.

Raud Valallianse kritiserte byrådsforslaget da saka kom til bystyret 24. juni 1992, fordi «det er behov for å se saken mere fra låntakernes side» og fordi forslaget «ikke inneholder realistiske hjelpetiltak for de med permanente betalingsproblemer».⁷

For å rette på desse manglane la RV fram dette forslaget: «Byrådet legger snarest mulig fram sak med supplerende tiltak i forbindelsen med mislighold. Denne tar opp:

- betenkningen fra professor Lilleholt om beboernes boretts ved konkurs i borettslag,
- tiltak for å hjelpe konkurstruede borettslag i byfornyelsen,
- kommunens ansvar i forbindelse med den situasjonen disse borettslagene er kommet opp i,
- kommunens praktisering av tvangsutkastelser,
- og gjenreising av de kommunale bostøtteordningene».

Byråd Terje Kalheim (SV) var klar nok: «Jeg er ikke enig med de som sier at dette ikke var det de hadde forventet, her er ingen flere penger». ⁸ Men Ap og SV sine representantar i bystyret var langt på veg samde med RV i kritikken av deira eigne partifeller i byrådet. Bernt Bull (Ap) peika på at mange har hamna i «en fullstendig lånefelle, som det ikke er mulig å komme ut av. Derfor er det viktig – jeg synes i og for seg det er et viktig poeng i RV's forslag her – at man nå må gå vidare med en tilleggssak for å få en fortsettelse, slik at vi kan få løst disse sosiale problemene». ⁹

Dermed vart RV-forslaget vedtatt, med knappast muleg fleirtal. Både Høgre, Fremskrittspartiet, Kristeleg Folkeparti og Pensjonistpartiet stemte imot. Mot sin vilje fekk Ap/SV-byrådet pålegg om «snarest mulig» å foreslå tiltak som kunne hjelpe burettslaga.

Det kommunale byråkratiet reagerte raskt. I oktober 1992 låg saka ferdig utreda på bordet hos byrådsleiar Rune Gerhardsen, og denne gongen var titelen enkel og lettfatteleg: «Tiltak for gjeldsrammede borettslag innenfor byfornyelsesområdene i Oslo». Det einaste som mangla var underskriftene frå Rune Gerhardsen og Terje Kalheim.

Meldinga frå administrasjonen var uvanleg klar: «På kort sikt, dvs. i løpet av de neste måneder, er det nødvendig å avhjelpe de mest akutte vanskeligheter.» ¹⁰

Utredninga påviser at dei vanlege ordningane i kommune og stat ikkje er gode nok. Dei høver ikkje til den ekstraordinære situasjonen i burettslaga. Gjeldslova – som tok til å gjelde frå 1.1.93 – er retta inn mot *personar*, ikkje burettslag. Dei som arbeidde med saka for byrådet, meinte at den statlege løyvinga i 1992 på 100 mill. kr. til Husbanken til refinansiering av fellesgjeld i burettslag, heller ikkje ville avhjelpe krisa:

«Vilkårene for å komme inn under ordningen må betegnes som stramme. Lånet skal sikres og det er en forutsetning at pantets verdi alene eller sammen med annen garanti skal gi den nødvendige sikkerhet»... «Søknadsmassen og de stramme betingelsene innebærer at en rekke borettslag med vanskelig økonomi har falt utenfor ordningen. *Ikke minst gjelder dette potensielt levedyktige borettslag innen fornyelsesområder i Oslo. En del av disse lagene vil kunne ha gode muligheter for å overleve dersom det offentlige yter tilskudd innen fornuftige rammer*» (forf. uth.)¹¹

Kommuneadministrasjonen peiker på at «store omkostninger ved offentlige pålegg om utbedringsarbeider» er ein vesentleg grunn til burettslaga sine «særproblemer» og tilrår derfor at det offentlege tar på seg å hjelpe både «de håpløse borettslag» og «de håpefulle borettslag».

– *Offentlege tilskudd må til*

«De håpløse borettslag» er definert som så håpløst forgjelda og slett forvalta «at gjeldsforhandling vil være et lite egnet virkemiddel». For denne typen burettslag foreslår administrasjonen at kommunen kan bruke forkjøpsretten sin i samband med tvangssalg, og så hjelpe til å stifte eit nytt burettslag eller sameige. Dei håpefulle burettslaga er dei laga som ikkje er fullt så hardt ute. «I disse tilfelle», skriv kommuneadministrasjonen, «– hvor det synes som om gjeldsforhandlinger kan føre frem – foreslår etaten

at stat og kommune bidrar med tilskudd som ledd i en gjeldsløsning.»

Kommuneadministrasjonen argumenterer for at gjeldsforhandlingar i dei fleste tilfella ikkje bør førast i regi av skifteretten, bl.a. fordi «prosessen er tidkrevende og kostbar»¹² Dei foreslår derfor at Husbanken må få adgang til å sanere gjeld utan å gå om skifteretten. For å få det til trengs det ei endring av Husbank-lova.

Administrasjonen gav eit svært klart råd til byrådene Terje Kalheim og Rune Gerhardsen: «Det kreves rask og massiv innsats. Tiltaket bør kunne iverksettes 1.1.93, og være avsluttet i løpet av 6-12 måneder».

Kommuneadministrasjonen rekna med at den tiltakspakka dei la fram, skulle koste stat og kommune omlag 100 millionar kroner. Dette kostnadsoverslaget er nok for lågt, men tiltaksforslaga peika i alle fall i riktig retning.

Rune Gerhardsen og Terje Kalheim returnerte forslaga istadenfor å leggje dei fram for bystyret. 1.1.1993 kom utan at Oslo kommune hadde vedtatt eitt einaste tiltak overfor gjeldsramma burettslag i byfornyingsområda. Ap/SV-byrådet trossa med dette både fagekspertisen i kommunen og eit pålegg frå bystyret om «snarest mulig» å utarbeide hjelpetiltak for byfornyingssofra.

– *Pulverisering av ansvar*

Og dei gjekk lenger enn som så. I februar 1993 gjekk byråd Terje Kalheim ut offentlig og argumenterte stikk i strid med dei råda han hadde frå fagadministrasjonen. Byråd Kalheim oppfordra dei gjeldstyngde burettslaga til å satse på gjeldsforhandling i Skifteretten. Han lova at kommunen «kommer til dekke de 100 000 kronene det koster å gå til skifteretten og be om gjeldssanering». Og han gjentok at «kommunen kan ikke dekke fellesgjelden til borettslagene».¹³

Viss burettslaga følgjer rådet frå byråd Terje Kalheim, så vil det koste kommunen nokre millionar i saksomkostningar. Men fleire politikarar enn Terje Kalheim vil nok meine at *det* er ein grei pris å betale for å få pulverisert det politiske ansvaret for den tvangsmessige byfornyinga.

København – eit byfornyingsparadis?

Berre 50 flyminutt frå Oslo ligg København. Den geografiske avstanden er kort til hovudstaden i broderlandet Danmark. Men i byfornyingsssamanheng er avstanden enorm. Skilnaden på byfornyng i Danmark og Norge kan oppsummerast slik:

– I Norge blir leigebuarane burettslagsmedlemmer og betaler *alt*. Til gjengjeld får dei ikkje bestemme noko som helst.

– I Danmark betaler stat og kommune mesteparten (2/3 av totalkostnaden). Leigebuarane har likevel lovfesta rettigheter, til og med vetorett.

På byfornyingsområdet er Norge eit unikt land i Vest-Europa. Det er berre dei norske politkarane som krev at bebuarane skal betale heile rekninga for byfornyng. Både i Danmark, England, Nederland, Tyskland, Spania – ja, overalt kor byfornyng skjer – er det stat og kommune som tar størsteparten av det økonomiske ansvaret. Sjøl om regjeringssjefane heiter Maggie Thatcher, John Major, Helmuth Kohl eller Poul Schlüter og kjem frå konservative parti, så har dei innsett at det er både urimeleg og umuleg å la leigebuarane betale for syndene til dårlege gårdeigarar.

– Det verker som om nordmennene har ei blokkering når det gjeld byfornyng, seier Mads Rue, arkitekt og leiar av Vesterbro byfornyelsessenter i København. Han berre ristar på hovudet over den norske måten å finansiere og organisere byfornyng på.

Vesterbro er den bydelen i København som står for tur til å bli utbetra. Leigebuarane der kan dra nytte av eit heilt anna – og betre – lovverk enn det norske. Om dei danske lovane er *gode nok*, skal

vi komme tilbake til. Uansett – ei samanlikning mellom Norge og Danmark seier mykje om kor formynderisk og bebuarfiendtleg den norske byfornyingslova er.

Eit byfornyingsprosjekt blir til

Etter at kommunen har sagt frå om at ein gård må utbetrast, har gårdeigaren plikt til å ta saka opp med leigebuarane eller deira representant(ar) på ein detaljert måte. Gårdeigaren må utarbeide eit prosjekt som inneheld oversyn over bygningsarbeida, teikningar, økonomisk overslag, finansieringsplanar, forventa husleigeauke og leigebuarane sin rett til «innsigelse». Dette prosjektet skal så leigebuarane vurdere. Dei kan leggje ned to former for *veto* mot dei planane som eigaren legg fram:

– Dersom meir enn halvparten av leigebuarane kjem med «innsigelse», betyr det *veto* mot heile eller delar av prosjektet. Det einaste dei ikkje kan nekte, er dersom kommunen pålegg eigaren å installere moderne sentralvarme og toalett. Dette har kommunen rett til av branntekniske og hygieniske årsakar.

– Den andre typen *veto* ein leigebuar har, gjeld spørsmålet om kva som skal gjerast inne i eiga leilighet. I slike saker trengs det ikkje fleirtal av leigebuarane – det er nok at den som sjøl bur i leiligheta seier nei. Ein leigebuar kan dermed seie nei til for eksempel bad dersom han ikkje ønskjer eller har råd til det. Eigaren får då berre lov til å føre nødvendige vass- og avløpsrør gjennom leiligheta, og må vente med å installere bad til leiligheta blir ledig.

På dette viset gir den danske lova om byfornyng leigebuarane ein god del sanksjonsrettar, når det gjeld kva som skal byggjast.

Før sjølve byfornynginga tar til må ein dansk kommune setje i gang ei omfattande planleggjing. Planleggjingsprosessen går i fleire steg og tar normalt eitt og eit halvt til to år – men det kan òg gå

raskare. Planane for den byfornyinga som no er vedtatt for Vesterbro, vart starta opp våren 1989. Byfornysesselskapet København brukte 5-6 millionar på dette planarbeidet. I Norge har det ikkje vori uvanleg å la dei framtidige bebuarane betale utgiftane som byfornyingselskapa har til planleggjing og prosjektering. I tilfellet Vesterbro er det København kommune som tar rekninga.

Ein gårdeigar – anten han er privat eller det er eit burettslag – får lån til heile beløpet både til standardheving og til vedlikehold av gården. Det finst ulike slags lån. Sjøleigarar, kommunale boliger og burettslagsleiligheter får *indekslån*. Eigiarar av private leigegårdar kan derimot velje mellom indekslån eller *nominallån*. Det er realkredittinstitusjonane i Danmark som gir desse låna. Ein realkredittinstitusjon, som det finst fem av i Danmark, er ein slags privat husbank som driv etter særskilde reglar. Mellom anna betaler staten kostnaden som institusjonen har, når den låner ut pengar til vilkår som er betre enn elles på marknaden.

Indekslånet dekker alle kostnader som er godkjend av kommunen og skal betalast ned over 50 år. Restgjelda blir regulert i takt med lønns- og prisutviklinga til ei kvar tid. Til indekslån som er gitt til standardheving, dekker det offentlege alle avdrag- og rentekostnadene utover 4,9 prosent av den regulerte restgjelda. Viss indekslånet til dømes er på 500 000 kroner, så skal eigaren ikkje betale meir enn 25 000 kroner i avdrag og renter. Gårdeigaren kan utlikne dette på husleiga til leigebuarane.

Utgifter til forsømt vedlikehold – det vil seie alt anna enn standardheving, som installering av eit bad – blir finansiert med eit særskilt indekslån der det offentlege betaler *alle renter og avdrag*. Det betyr at det eigenleg er snakk om eit reint tilskott.

Realkredittinstitusjonane tar pant i eigedomen når dei gir indekslån. Er ikkje lånet nedbetalt i løpet av 50 1/2 år, kan restgjelda finansierast med nytt indekslån.

Eigiarar av private leigegårdar kan velje å ta opp nominallån i

staden for indeksslån. Det er nemleg ikkje lov å trekke frå avdraga på indeksslåna på sjølvmeldinga, slik gårdeigaren kan gjere med nominallåna. Nominallånet er eit annuitetslån, med fast rente, og skal betalast tilbake i løpet av 30 år. Lånetakar får rentestøtte også på nominallåna for den del av renta som er over 5 prosent. Utgiftene til nominallånet kan – på same vis som med indeksslånet – leggjast på husleiga.

For leigetakarane vil det vere omlag det same om gårdeigaren tar opp indeksslån eller nominallån. For begge lånetypene blir gårdeigaren si betaling regulert med 3/4 av pris- og lønssstigningstakten. Husleiga i utbetra gårdar vil derfor alltid stige *mindre* enn den alminnelege inflasjonen.

Økonomisk sikring og husleigeregulering

Leigebuarar i byfornyingsområde har rett til ei såkalt boligsikring dei første fem åra etter fornyinga. Sikringa betyr at kommunen betaler ein del av skilnaden mellom gamal og ny husleige. Sikringa blir trappa gradvis ned over fem eller ti år – avhengig av leigebuaren si inntekt.

Danmark har vidare ei streng husleigeregulering. I København fastset ei husleigenemnd kva som skal vere høgste lovlege leige i ulike strok av byen. I ei Vesterbro-leilighet som ikkje er byfornya, er husleiga i dag på 250 kroner pr. kvadratmeter pr. år, eller 1354 kroner i månaden for ei leilighet på 65 kvadratmeter. Etter byfornyng er maksimal husleige 500 kroner pr. kvadratmeter i året, eller omlag 2700 kroner for denne leiligheta. Da er oppvarming delvis tatt med i husleiga. Gjennomsnittsinntekta i Danmark er no 225 000 kroner i året. Ein arbeidslaus får i snitt 125 000 kroner i året i trygd.

Husleigereguleringa betyr vidare at dersom den faktiske prisen

på utbetringa av ein gård i for eksempel i Vesterbro er slik at den årlege husleiga blir 1200 kroner pr. kvadratmeter, så er det stat og kommune som dekkjer differansen mellom den nye maksimal-husleiga (500 kroner) og den faktiske prisen (1200 kroner), dvs. at det offentlege betaler 700 kroner pr. kvadratmeter.

Direktør Niels Andersen i Byfornyelsesselskapet København fortel at han rekner med at leigestigninga på dette viset dekkjer 1/3 av totalkostnaden ved byfornyninga på Vesterbro. Det offentlege dekkjer resten. Staten dekkjer noko meir enn kommunen av den utgifta som ikkje bebuarane betaler.

Danmark har ikkje så mykje oljepengar som Norge. Likevel løyver dei danske politikarane langt meir pengar til utbetring og byfornyning enn kva tilfelle er i Norge.

I 1983 fastsette den danske staten ei *aktivitetsramme* for byfornyninga på 864 millionar kroner. I 1986 vart ramma heva til 920 millionar – for så å verte auka til 1,2, 1,5, 1,6 og 2 milliardar i åra 1987-1990. I 1991 var aktivitetsramma på 2,3 milliardar og i fjor på 2,6. I år er aktivitetsramma sett til 2,8 milliarder. Aktivitetsramma fastset den samla summen av kostnader til investeringer, omplasseringer, planleggjing, administrasjon osv., som kan settast igang i byfornyninga i Danmark kvart år. Dei siste åra har dette aktivitetsnivået utløyst statlege tilskott på 7-800 millionar årleg og ein omlag like stor sum fra kommunane. Samanlagt bruker no kommune og stat omlag 1,5 milliarder kroner på byfornyning kvart år i nabolandet i sør. København kommune – som har 500 000 innbyggjarar – får omlag 40 prosent av desse pengane, dvs. ca. 600 millionar kroner.

I dei norske statsbudsjetta er det i perioden 1981-90 gitt 550 millionar kroner i rentestøtte til ervervs- og utbedringslån og 391 millionar kroner i direkte tilskott, tilsaman 941 millionar kroner.¹ Dette betyr at København kommune aleine – som berre har 40 000 fleire innbyggjarar enn Oslo – i løpet av det siste halvanna

året brukte like mykje pengar på byfornyning som *heile* Norge på *heile* 80-talet.

Byfornyingselskapa

I Danmark finst det no fem eigne selskap som driv med byfornyning. Byfornylsesselskapet Danmark og Byfornylsesselskapet København er to av dei største. Det første driv byfornyning i heile landet, medan det siste driv i hovudstaden. Byfornylsesselskapet København har – på same vis som byfornyingselskapa i Norge – kommunen som største aksjonær, og har kommunen som oppdragsgivar. Byfornyingselskapet København – saman med SBS-byfornyelse, som er eit selskap med tilknytning til gårdeigarinteressar – har laga planane for Vesterbro-fornyninga for København kommune.

Direktøren i Byfornyingselskapet København, Niels Andersen, har sjøl tidligare vori politiskar i bystyret, og har vori opptatt av byfornyingpolitikk i ei årrekke. Han fortel at det er dei private gårdeigarane eller burettslaga sjøl som står for det meste av utbetringa. Byfornylsesselskapet eig berre 10-15 av leilighetene i Vesterbro. Andersen legg stor vekt på at leigebuarar, kommune og byfornyingselskap må ha «felles forståelse» av kva som skal gjerast og korfor. Han fortel at dette ikkje var gjort godt nok tidlegare.

– Problemet på andre halvdel av 70-talet var at lovgivinga og dei kommunale reglane var utilstrekkelege i forhold til det leigebuarane kunne akseptere. I tillegg hadde kommunen gamle sosialdemokratiske leiarar som ikkje ville samarbeide med folk. Da bydelen Nørrebro i København skulle utbetrast på 70-talet, endte det med ballade, seier Niels Andersen.

Overborgermesteren i København skriv i eit hefte om byfornyninga at Nørrebro på slutten av 70-talet såg ut som ein utbomba

by på grunn av den omfattande rivinga. Og debatten «antog efterhånden en meget voldsom karakter. Ved enkelte lejligheder udartede den endog til regulære civile uroligheder med gadekampe mellom politi og demonstranter. Situationen var blevet helt uholdbar.»²

– Hadde vi hatt dagens lovgiving, så hadde ikkje konflikten på Nørrebro fått eit slikt omfang, seier Niels Andersen.

«Balladen» og gatekampane på Nørrebro var ein viktig årsak til at det danske Folketinget i 1982 vedtok ei ny lov om byfornyning – ei lov som danskane sjøl kallar for «den beste byfornyingslova i verda».

– Trass i den nye lova, konfliktfri byfornyning finst ikkje. Det vil alltid vere saker der byfornyingssselskapet og bebuarane er usamde. I slike saker må politikarane på Rådhuset ta avgjerda, seier Niels Andersen.

Men sjøl den beste byfornyingslova i verda kan gjerast betre. Det meiner iallfall Tony Andersen, formann i Vesterbro lejeforening. Han fortel at leigebeuarar – saman med gårdeigarar og entreprenørar – i enkelte kvartal på Vesterbro har laga eigne økologiske prosjekt, som Byfornyingssselskapet og kommunen ikkje vil godta. Det er prosjekt som tar sikte på å få energi-, avfalls- og vassforbruket ned ved å ta i bruk fjernvarme, resirkuleringssystem og system for å gjere bruk av «brukt» vatn i toaletta.

– Grunnen til at kommunen og Byfornyingssselskapet vender tommelen ned for slike økologiske prosjekt, er ikkje at dei er dyre. Skilnaden i kroner og ører er ikkje stor. Årsaka er at byfornyingssselskapet – og deira entreprenører – er delar av eit sosialdemokratisk konglomerat. Dei har ei arbeidsform som gjer at dei jobbar lukka og for seg sjøl – og har vanskar med å trekkje med folk utafrå og ta imot nye idéar, meiner Tony Andersen.

Andersen krev at lova om byfornyning må endrast slik at det er bebuarane, saman med gårdeigarane, som skal leggje premissane

for byfornyninga. – Før kommunen sender ut sitt debattopplegg om korleis byfornyninga skal vere, må leigebuarar og gårdeigarar saman med ein teknisk rådgjevar utarbeide forslag. Leigebuarane og gårdeigarar må vere samd om kven dei vil ha som rådgivar – dersom dei ikkje vert samd, må kommunen peike ut vedkommande.

– Når byfornyninga kjem i gang må det setjast av ressursar til leigebuarane, slik at dei kan ta vare på interessane sine. På Vesterbro kravde vi å få slike ressursar. Vi fekk eit Byfornyingsssenter som blir styrt av representantar fra leigebuarorganisasjonar, byfornyingssselskapet, grunneigarane og dei næringsdrivande. I starten skulle ikkje byfornyingssselskapet ha stemmerett i styret – men då dei såg at leigebuarorganisasjonane hadde fleirtal, vart kursen lagt om. I konfliktsaker går byfornyingssselskapet saman med gårdeigarane mot leigebuarane. Det har ført til at Byfornyingsssenteret på Vesterbro er blitt handlingslamma – og ikkje nokon reiskap for leigebuarane. Vi har for eksempel vori nøydd til å arrangere ein konferanse for å få drøfta dei prosjekta som vi sjøl har utarbeidd. Styret i Vesterbro Byfornyselsessenter nekta å arrangera noko slikt, fortel Tony Andersen.

Andersen meiner òg at dei nye husleigene på Vesterbro etter byfornyninga vil føre til at mange ikkje vil ha råd til å bli buande. Vi har derfor kravd at husleiga skal setjast lågare – ned til 400 kroner pr. kvadratmeter i året (dvs. dryge 2100 kroner månaden for ei leilighet på 65 kvadratmeter). For å få ei fullgod samanlikning med Norge må vi ta omsyn til at for eksempel elektrisitet og vatn er dyrare i Danmark enn hos oss.

– Det må også byggjast ein del gårdar med billige husleiger, slik at dei som har dårlegast råd kan fortsette å bu i Vesterbro, sluttar Andersen.

Eit rettferdig sluttoppgjer for byfornya burettslag.

Skal du løyse eit problem, må du gripe fatt i den verkelege årsaka. Utan det utgangspunktet blir det tilsløring istadenfor løysing. Når tusenvis av husstander har gjeldsproblem på grunn av stortings- og bystyrevedtak om byfornyning, nyttar det lite å leite etter personlege og private løysingar same kor gjerne du helst vil ordne det heile stille og roleg og utan oppstyr. Da trengs det samhald, felles handling og felles aksjon. Heilt til uretten er retta opp igjen, og dei vedtaka som skapte problema, er erstatta med nye vedtak som er til å leve med.

Det er tre slags grunnleggjande årsaker til at mange av dei byfornya burettslaga har vorti 90-åras gjeldsfengsel istadenfor gode bustader. Her har vi rangert problemårsakene etter kor mykje dei har å seie for burettslaga sin økonomi i dag:

1. I 1977/78 bestemte stortings- og bystyrepolitikarar at dei som budde i dei gamle bygårdane frå 1800-talet skulle betale *heile rekninga* for byfornyinga. Dei skulle tilmed betale for å ta igjen det vedlikehaldet som gårdeigarane hadde forsømt, ei forsøming som var lovstridig etter at vedlikehaldsplikta vart lovfesta i 1939. På toppen av det heile skulle dei betale alle driftsutgiftene i dei byfornyingssselskapa som politikarane oppretta.

2. Samtidig bestemte skiftande regjeringar seg for å avvikle den sosiale boligpolitikken. I raskt tempo vart det full moms på boligbygging, husbankrenta vart skrudd opp og avdragstida vart nedkorta. I tillegg vart nesten all prisregulering fjerna slik at spekulantane fekk friare hender enn noen gong før.

3. Politikarar og toppbyråkratar har prega byfornyingssselskapa

med ei betrevitande formyndarhaldning overfor medlemmane i burettslaga. Som forretningsforetak har selskapa vori drivi svært useriøst. Enkelte entreprenørar – slike som Helge Schjærve i Oslo – har nærmast hatt klippekort og frikort. Rekneskapsføringa har vori useriøs, og dobbeltfakturering og feilføring av utgifter har skjedd i stor stil. På toppen av det heile var burettslaga nøydde til å betale bl.a. bar-runder og «studieturar» til inn- og utland for politikarar og enkelte funksjonærar,

Av desse årsakane er det den første og den tredje som er spesiell problemårsak for dei som bur i byfornyingsstroka.

Det var eit stort bedrageri da stat og kommune i 1977/78 bestemte at dei framtidige burettslaga i tillegg til standardheving på eige husvære også skulle skulle betale det forsømte vedlikehaldet og den byfornyingsinnsatsen som til da var sett på som kommunen sitt ansvar. Dei som budde i gårdane fekk nemleg aldri vite om desse vedtaka. Medlemmar i burettslaget Olaf Ryes pl.3 i Oslo ante ingenting før dei i februar 1993 las i byrettsdomen om det høgst spesielle «selvkostprinsippet» som bystyret hadde vedtatt i 1978. ¹ Da dei las domen, fekk dei vite at dette prinsippet bl.a. gjekk ut på at Oslo Byfornyelse A/S «skulle drives uten offentlige tilskudd» og at selskapet hadde ryggstøtte i bystyrevedtak når det dekka alle driftsutgiftene sine ved å krevje diverse honorar frå burettslaga og ved den fortenesta selskapet fekk ved å seksjonere ut og selje næringslokale før burettslaga fekk overta gårdane. ²

Det er titusentals gjeldsoffer i Norge i dag. Avviklinga av den sosiale boligpolitikken, dei vanvittige forholda på eigedomsmarknaden sist på 80-talet og arbeidsløysa er dei vanlegaste årsakane til gjeldstrøbbel. Det er altså *samfunnsmessige* årsakar til det som blir opplevd som botnlaus personleg tragedie. Og eit byfornyingsoffer må i tillegg til den delen av gjelda som har naturleg samanheng med leiligheta ho eller han bur i, også betale det som skulle vori andres gjeld, noe som er både ydmykande og urettferdig.

Politikarar i stat og kommune tar feil viss dei trur dei kan få ein «ny giv» i fornyinga av dei 1800-talsgårdane som ikkje er oppussa, utan å rydde opp i desse statlege og kommunale overgrepa. Det vil berre bli nye overgrep og tvangstiltak.

Dei som bur i dei byfornya gårdane ber verken om almisser eller om særbehandling. Dei krev berre å bli kvitt den delen av gjelda som er tvinga på dei heilt urettmessig, og som ikkje har samband med standardheving i eiga leilighet. Den gjelda som er burettslaga utedkomande, skal vi skyve tilbake til rette vedkomande!

Korleis skal vi så rekne oss fram til kva som er ei rimeleg ordning av dette? Millimeterrettferdighet er umuleg, men fordi burettslaga ikkje krev anna enn det som er rett og rimeleg, er det fleire problem som må vurderast før ein avgjer kor stor del av fellesgjelda som skal slettast eller overtakast av det offentlege.

Finst det ei rimeleg husleige?

Både i England, i Nederland og i Danmark har myndighetene fastsett kva dei meiner er «rimeleg husleige» i gamle gårdar som blir byfornya. Det offentlege dekkjer dei kostnadene som går ut over dette.

Dei første 25 etterkrigsåra hadde Norge ei liknande ordning for boligar som vart finansiert gjennom Statens Husbank. Stortinget hadde vedtatt at buutgifta for ein husstand ikkje skulle vere meir enn omlag 20 prosent av ei gjennomsnitts industriarbeidarløn. Drabantbyen Romsås øvst i Groruddalen vart det siste store nybyggprosjektet i Oslo-området der buutgiftene ved innflytting i 1973 var i nærheta av dette nivået. Innskotet var 29 000 kroner, og husleiga var 550 kroner for ny fire-roms leilighet.³

Det koster så mykje å bygge ei leilighet etter vanlege norske standardkrav at det ikkje er muleg å betale kostnaden med ei vanleg inntekt. Det er derfor nødvendig å gjeninnføre prinsippa som

galdt fram til 1970, og det betyr at staten skal betale ein del av byggjekostnaden. Dette kan gjerast på ulike vis, for eksempel ved momsfristak, ved at avdragstida i Husbanken tilsvarer bustadens levetid, ved å senke husbankrenta osv. Men det vil i alle fall ta lang tid å slåss seg fram til ein slik sosial bustadpolitikk, og byfornyingsofra kan ikkje vente på at det skjer.

Derfor må vi finne ei anna form for «rimeleg husleige» å leggje til grunn for det «sluttoppgjeret» som stat og kommune skylder dei byfornya burettslaga i 1993. Ettersom det er snakk om likebehandling og ikkje særbehandling, kan det vere rimeleg å ta utgangspunkt i kva ei tilsvarande nybygd leilighet med husbankfinansiering koster i dag. Ta utgangspunkt i kva som blir buutgifta for ei to-roms, ei tre-rom og ei fire-roms leilighet i eit samanliknbart nybygg i Oslo, i Bergen og i Trondheim. Så må ein ta omsyn til skilnaden på nybygg og gamal gård. Den gamle gården *har* dårlegare standard på dei fleste vis og kjem til å ha kortare levetid enn eit nybygg. Det er i alle fall ikkje urimeleg å seie at buutgifta i ein gamal gård bør liggje for eksempel 25-30 prosent under eit nybygg. Med dette som utgangspunkt har vi ein muleg mal som kvart enkelt burettslag kan bruke. På dette grunnlaget går det an å rekne seg fram til kor stor fellesgjeld det er rimeleg at burettslaget skal ha for at buutgifta ikkje skal bli urimeleg høg, når ein samtidig tar omsyn til at det skal betalast for forretningsførsel, løpande vedlikehald, kommunale avgifter osv.

Det finst fleire framgangsmåtar for å kome fram til kva husleige som er «rimeleg». Det går an å samanlikne 1800-talsboligane i dei norske byane med den jamgamle bydelen Vesterbro i København. Der skal leiga etter rehabilitering ikkje vere over 500 kroner pr. kvadratmeter pr. år. i ei innskotsfri leilighet. Det tilsvarer omtrent 2 500 kroner i månaden for ei leilighet på 60 kvadratmeter. Oppvarminga er medrekna i den danske maksimalleiga.

Men skal ordninga til slutt bli rimeleg, så må vi òg ta omsyn til at resultatet av rehabiliteringsarbeida varierer svært frå gård til

gård. I enkelte gårdar er arbeidet gjort så sjuskete at ein knapt kan seie at dei er rehabilitert. Ein grundig, men nøktern analyse av vedlikehaldsbehova dei neste 20 åra må derfor vere med i det offentlege sitt sluttoppgjer med dei som er byfornya. Byfornyninga skulle som kjent gi ein 30-årsstandard. Det er fleire årsakar enn entreprenørane sitt slurv til at det mange stader ikkje vart slik.

Det blir ny urettferdighet på toppen av den gamle viss vi ikkje tar med i reknestykkjet at dei nødvendige vedlikehaldsutgiftene vil variere kraftig. Dei som har størst vedlikehaldsutgifter i vente, må få størst reduksjon i fellesgjelda. Ganske enkelt fordi ein del av den tidlegare gårdeigaren sitt forsømte vedlikehald enno ikkje er reparert på skikkeleg vis.

Når den urettmessige delen av den noverande fellesgjelda er borte, må vi få ei ordning som gjer at større vedlikehaldsarbeid kan finansierast med langsiktige og billege lån i Husbanken.

På det grunnlaget går det an å gjennomføre ei rask gjeldssanering. Føresetnaden er at politikarane i stat og kommune vedkjenner seg ansvaret sitt og seier at det offentlege skal betale det som trengst for å få til eit rettferdig «sluttoppgjer» med byfornyingsofra. Stat og kommune må samarbeide med burettslagsstyra om den praktiske gjennomføringa.

Det trengst ingen omfattande kommisjonar og tungrodde «gjennomføringsorgan» for å få dette til. Vi minnest kor raskt Sigbjørn Johnsen spadde opp nødvendige milliardar da han i januar 1991 fekk beskjed om at DnB og eit par andre storbankar måtte ha nokre milliardar i løpet av førstkomande helg.

Når burettslaget blir ei gjeldsfelle.

I dei første tiåra etter krigen verka burettslagsordninga slik at mange arbeidar- og funksjonærfamiliar kunne få seg ny leilighet og bli fri frå gårdeigarveldet utan å stifte botnlaus gjeld. Burett-

lagsordninga hadde viktige negative sider da òg, men den gjorde likevel at folk til ein viss grad kunne eige bra boligar i fellesskap.

I dag fører den same burettslagsordninga til at store gjeldsbørder blir enda større. Og for bankane er det ei utmerka ordning at dei andre i burettslaget dekkar tapet når ein husstand ikkje lenger klarer å betale husleiga. Så tidleg som midt på 1970-talet såg daverande Ap-regjering at vi kunne få same tilstander her som i Sverige, med tomme leiligheter fordi folk ikkje hadde råd til å bu. Regjeringa drøfta problemet og tok til orde for at «tap på tomme borettslagsleiligheter bør utlignes på en vidare krets». Regjeringa meinte «en mulighet kan være at boligkooperasjonen samlet bærer slik tap», og dei var ikkje snauare enn at dei påstod at «en slik tanke skulle også være i samsvar med boligkooperasjonens hovedidé om solidaritet».⁴

Innafor boligbyggjelaga – slike som OBOS – har dette til ein viss grad vorti gjennomført. OBOS sin forretningsføraravtale med tilslutta burettslag løyser burettslaga sine problem med dei som ikkje klarer å betale husleige til rett tid. OBOS bruker av oppsamla fond eller av eige overskot og betaler inn husleiga til rett tid til kvart burettslag. Dermed blir det også OBOS som sørger for utkasting av dei som er dårlege betalarar.

I dei byfornya burettslaga har regjeringas «videre krets» i praksis vorti naboane i burettslaget og ingen andre. Regjeringas poeng var at banken skulle gå fri. Den arbeidarsolidariteten som var utgangspunktet for eksempel da bygningsarbeidarar i Oslo danna forløparen til OBOS i 1928, har vorti omsnudd til ein slags bank-solidaritet. Enda ei ekstra bør som folk må bære.

Endringar i burettslagslova er derfor ein nødvendig del av staten sitt sluttoppgjær med byfornyingsofra. Det må bli slik at renter og avdrag for tomme leiligheter sin del av fellesgjelda blir *bankens* problem og ikkje burettslaget sitt.

Har samfunnet råd?

Vårt forslag til sluttoppgjør for dei byfornya burettslaga kostar ein brøkdel av den bankredningsaksjonen som finansminister Sigbjørn Johnsen – med brei støtte i Stortinget – har gjennomført dei siste to åra. Mens bankredningsaksjonen bl.a. handla om å frita bankdirektørar for ansvaret for dårleg økonomistyring på 80-talet, handlar sluttoppgjøret for byfornyingsofra berre om at vanlege folk i tillegg til eigen gjeld skal sleppe å betale for det som rettmessig skulle vere statens og kommunens gjeld. At det ikkje er offentleg pengemangel som er problemet, vart også godt demonstrert da staten – med Kreditkassen som mellomstasjon -gjekk inn og dekkja ein stor del av Selmers tap på byggjeprojektet Grønland Torg.

Det er ellers verdt å nemne at for eksempel Oslo kommune har eit særskild Bolig- og byfornyelsesfond der det ved årsskiftet 1992/93 stod over 403 millionar kroner. Det går an å bruke det fondet til bolig- og byfornyingsiltak.

Viss politikarane i stat og kommune *ikkje* viser ansvar svært raskt og gir eit rettferdig sluttoppgjør, må burettslagsmedlemmane velje om dei skal føye seg og bli knust ein for ein, om dei skal rømme eller om dei skal slåst.

Å føye seg betyr å fortsetje som hittil, dvs. å betale husleiga ei god stund lenger enn ein har råd til, prøve seg i køen på sosialkontoret og bli gradvis knekt – inntil ein med stor sannsynlighet blir sett på gata, med mange ydmykande opplevingar og personlege nederlag i bagasjen. I tillegg er ein ikkje lenger særleg kredittverdige om ein skal prøve å låne til ny leilighet.

Å rømme er ikkje stort betre. Mange har prøvd det og har flytta frå leiligheta natters tid utan at dei andre i burettslaget visste om det. Men både bankane og inkassofolka er flinke til å følgje etter. Og det kjennest ikkje godt å leve vidare med vissheta om at vener og naboar i gården no må slite med den gjelda som ein sjøl rømte ifrå.

Skal ein slåst, kan det gjerast enkeltvis eller ved samla aksjon. Noen burettslag har diskutert om dei skal erklære seg sjøl konkurs. Viss eitt burettslag aleine slutter å betale på gjelda si, vil det truleg til sist hamne i skifteretten som konkursbu, og eigedomen blir seld på tvangsauksjon. I teorien vil det da vere slik at dei som bur i gården kan bli leigebuarar hos ein gårdeigar eller stifte nytt burettslag eller sameige og kjøpe eigedomen tilbake til den prisen som blir resultatet av tvangsauksjonen. Slik tvangsfullbyrdingslova er etter 1.1.93 betyr det at dei kan kjøpe gården til det som er marknadspris for eigedomen. Slikt gjenkjøp er avhengig av at kommunestyret bruker den kommunale forkjøpsretten. Og det er avhengig av at dei som bur i gården, og som etter konkursen ikkje er altfor kredittverdige, klarer å reise pengar på svært kort tid til å betale kjøpesummen. I 1992 var det eitt burettslag i Oslo som prøvde denne utvegen. Dei vart leigebuarar hos ein berykta gårdoppkjøpar fordi byrådet i Oslo ikkje svara på søknaden om eit tilskot på 200 000 kroner til å finansiere siste del av kjøpesummen.

Vi trur veggen om konkurs er farleg og meir enn usikker. Å slåss i skifteretten og namsretten er ukjend bortebane for folk flest. Den framgangsmåten vil framheve ulikhetene mellom gårdane og vil lett verke splittande mellom burettslaga.

Gjeldsnemnd – eller frivillig gjeldsforhandling – i regi av skifteretten er neppe betre enn konkurs. Denne ordninga er ikkje laga for å handtere problem knytta til buutgifter og retten til å bu. Skifteretten og gjeldsnemndslovgivinga tar sikte på løyse problema for problembedrifter som ville vere økonomisk levedyktige viss det ikkje var for den svære gjelda dei har samla opp. Gjennom gjeldsforhandling kan dei bankane som har lånt ut pengar til bedrifta, inngå avtale om at dei alle saman sletter ein like stor del av det dei har til gode. Dermed blir bedrifta i stand til å leve vidare og betale renter og avdrag på den gjelda som da står igjen. Ei slik ordning har sin nyttige funksjon i forholdet mellom

bankar og bedrifter, men ikkje i forholdet mellom burettslaga og bankane.

For det første er det slik at byfornyingsburettslaga ikkje sjøl har rota seg ut i uføret ved uansvarlege låneopptak. Dei har hamna i dagens situasjon på grunn av politiske vedtak som har hatt preg av tvangstiltak. Konkurs og gjeldsnemnd har det til felles at dei politikarane som skapte problema, går heilt fri. Politikarane slepp å rydde opp etter seg.

For det andre er det slik at burettslaget sin egenkapital går tapt både ved gjeldsnemnd og konkurs. Det betyr at dei som har lånt til innskottet mot sikkerhet i atkomstdokumenta til leiligheta, får svære problem. Når burettslaget sin egenkapital blir borte, har ikkje banken lenger sikkerhet for lånet, og i dei fleste låneavtalane står det noen setningar med lita skrift om at banken da har rett til enten å kreve heile lånet betalt tilbake straks eller å gjere det om til eit forbrukslån. Det betyr at innskottet er tapt, at den personlege gjelda består og at du får eit kraftig rentehopp.

For det tredje er gjeldsnemndsordninga slik at det er kreditorane som bestemmer. Vanleg gjeldsnemndpraksis vil føre til at det blir fastsett ny gjeld og nye betalingsvilkår som er så høge som medlemmane i burettslaget kan tenkjast å klare. Gjeldsnemnda skal vurdere snevert bedriftsøkonomisk sett frå bankane sin synsvinkel. Gjeldsnemnda har inga plikt til å ta omsyn til kva som er «rimeleg buutgift».

Ein annan utveg er at alle – eller mange – av dei byfornya burettslaga slår seg saman og sjøl organiserer det rettferdige sluttoppgjeret med staten og bankane. Det betyr at burettslaga bestemmer kor stor del av fellesgjelda det er rimeleg at dei skal fortsetje å betale på. Og så varslar dei banken og politikarane om at det blir slik. Om ein kallar det «Aksjon rettferdig sluttoppgjer» eller «Aksjon betalingsstopp» eller noko anna, er mindre viktig. Poenget er at dette blir ei felles aksjonsform som alle burettslaga kan gå saman

om, og det er ei aksjonsform som gjer at den månadlege buutgifta blir raskt redusert for alle.

Når vi ser den styrken, det medmenneskelege ansvaret og det gåpåhumøret som mange burettslag alt har vist, så trur vi det er muleg å få til dette.

Dette er ein rettferdig motaksjon, eit svar på statens og kommunens mangeårige overgrep og tvangstiltak. Vi trur ein sånn aksjon vil få svært brei støtte. Det blir ikkje lett å bruke namsmann og politi for å kaste tusentals burettslagsmedlemmar ut av gårdane. Denne aksjonsforma er dessutan samlande på det viset at burettslaget er grunneheta i aksjonen. Når fleirtalet i gården har vedtatt å bli med i aksjonen, da er det burettslaget og ikkje kvar enkelt husstand som reint juridisk er aksjonsdeltakar.

Viss politikarane framleis ikkje vil ta ansvar, så vil dei kanskje prøve seg med nye tvangstiltak gjennom rettsvesenet. Men fordi aksjonsforma ikkje er privat og personleg, blir politikarane no nøydde til å møte burettslaga som ein samla motpart. Dei må møte dei burettslaga som politikarane sjøl bestemte skulle oppretast som eit ledd i byfornyingsprosessen.

Vi trur det blir lettare for byfornyingssofra å stå samla i ei sånn aksjonsform enn ved å gå vegen om gjeldsnemnd eller konkurs. Å gå til skifteretten er og blir ein kamp på ukjend bortebane, der både banen og spelereglane er laga for å takle heilt andre slags problem.

Ei slik aksjonsform grip fatt både i det som er felles for alle byfornyingssofra og det som er det særskilde med dei samanlikna med andre gjeldsoffer, nemleg den delen av fellesgjelda som eigenleg skulle vori statsgjeld eller kommunegjeld.

Ein del andre gjeldsproblem vil ikkje bli dekkja opp av dette. Dei som er andre- eller tredjegongskjøparar, og som har kjøpt til grov overpris da marknaden var på topp, vil framleis sitje igjen med den personlege gjelda dei har fordi dei har betalt mye meir enn innskottet er verdt. Dette er gjeldstrøbbel dei har felles med

dei fleste som kjøpte leilighet på slutten av 1980-talet. Men nettopp dei som er i denne situasjonen, vil ha fordel av å delta i aksjonen for rettferdig sluttoppgjær, fordi reduksjonen i husleiga i det minste gjer det mindre vanskeleg å takle den personlege gjelda.

Kven skal styre og betale?

Framleis er det mange gårdar i Oslo, Bergen og Trondheim som er forfalne, som ikkje har bad eller WC – og der gårdeigaren gir blaffen i vedlikehaldet. Derfor er det rett å kreve slutt på desse uverdige boligforholda. Vi har i denne boka prøvd å skildre korleis byfornyingsarbeidet i Norge har vori drivi i praksis i dei 17 åra vi har hatt lov om byfornyning. Vi har sett etter korleis det har gått i ulike norske byar – og samanlikna den norske måten å drive byfornyning på med den danske.

Vi meiner det er riktig både å kreve at byfornyninga skal fortsetje, og *at byfornyingsarbeidet i framtida må leggast radikalt om*. Ved å sjå på kva som har vori negativt og positivt i fortida – og ved å sjå utover landegrensene – går det an å trekke lærdomar om korleis vi bør innrette oss i framtida.

Viss gårdeigaren ikkje held gården ved like, har han etter vårt syn ingen samfunnsmessig rett til å vere gårdeigar. Kommunen eller dei som bur i gården må da få ein lovfesta rett til å kjøpe. Prisen må fastsetjast etter ein takst der ei nøktern vurdering av kva det vil koste å gjennomføre det forsømte vedlikehaldet, går til frådrag i kjøpesummen. I praksis betyr dette at kjøpesummen blir null eller svært nær null i mange tilfelle. Ettersom vedlikehaldsplikta har vori lovfesta sia 1939, er det ikkje snakk om anna enn at gårdeigaren på dette viset må betale litt av det forsømingane hans kostar.

Det er vanskeleg å få tidlegare gårdeigarar til å betale større del enn dette av det forsømte vedlikehaldet. Resten må dekkast av stat eller kommune, fordi det er politikarane i stat og kommune

som i fellesskap har latt vere å handheve den vedlikehaldsplikta som har eksistert på papiret i over 50 år.

Viss dei som bur i gården ønskjer det, skal dei ha rett til å overta gården. Viss ikkje, skal kommunen overta og bli gårdeigar, slik at dei blir kvitt Osvold'ar og andre ubrukelege, private gård-eigarar. Om det blir burettslag, sameige eller kommunal gård, skal ikkje endre på den plikta som det offentlege har til å betale for det forsømte vedlikehaldet.

I Danmark har leigebuarar i byfornyingsgårdar vetorett mot heile – eller deler av – dei byfornyingsplanane ein gårdeigar legg fram. Vetoretten gir danske leigebuarar langt større kontroll over byfornyinga enn leigebuarar eller burettslag har i Norge. Vi meiner det må bli slik at det er dei som bur i gården som skal avgjere omfang, tempo og standardkrav i fornyingsarbeidet. Den retten skal dei ha uavhengig av kven som eig gården. Det skal ikkje vere slik at eit eller anna «organ» eller «vesen» trer bestemte løysingar over hovudet på folk. Og gårdeigarar som ikkje vil samarbeide med leigebuarane sine, skal ikkje lenger ha mulighet til å drive utmatningskrig mot dei som bur i gården, slik at vetoretten blir illusorisk.

Det som ikkje skal vere frivillig, er reparasjonar som blir pålagt for å unngå fare, slik som for eksempel fjerning av lause fasadedelar, utskifting av brannfarlege installasjonar og pålegg frå helsemyndighetene.

Kva skal byfornyinga koste?

Kvar husstand som bur i ein slik gård skal ha rett til ein viss minstestandard til ei *rimeleg husleige*.¹ Dei skal ikkje tvingast til å pusse opp gården til denne standarden, men dei økonomiske ordningane må vere slik at husleiga ikkje blir høgare enn det som er fastsett som «rimeleg», sjøl om oppussinga kostar meire. *Dette*

krav langt større løyvingar til byfornyning over stats- og kommunebudsjetta enn det som har vori vanleg i Norge til no. Likevel er det ikkje eit urimeleg krav. Både Danmark, Sverige, England, Nederland – ja, ei lang rekke av land vi plar samanlikne oss med – bruker langt større summer på byfornyning enn vi gjer her heime. Erfaringane har òg vist at byfornyning på leigebuarane si rekning er umuleg. Rekninga for dei gamle gårdeigarane sine vedlikehaldsnyder er så stor, at det er uråd for hushaldningane å betale ho.

På den andre sida skal heller ikkje det offentlege gå inn og dekke delar av kostnadene før det er gjort så mye oppussing at dei faktiske husleigeutgiftene er nådd opp til «taket» for det som er «rimeleg».

I dette ligg det ei økonomisk oppmuntring til å heve standarden på gården, men ingen tvang. Dette er ei demokratisk ordning, til skilnad frå den tvangsfornyinga som har vorti gjennomført dei siste 15 åra.

Erfaringane frå burettslaget Rathkesgt. 16 i Oslo tyder på at dei som bur i gården er best skikka til å føre både kostnads- og kvalitetskontroll med entreprenør og handverkarar. Eit anna eksempel – frå to gårdar i Schweigaardsgate i Oslo tyder på det same. Der vart to gårdar som var heilt like, fornya omlag samstundes på slutten av 80-talet. USBL pussa opp den eine, medan burettslaget sjøl utbetra den andre til ein nøktern, men god standard. Sluttpriisen på USBL-gården vart nesten dobbelt så høg som i den bebuarstyrte gården.

Bebuarstyrt ressursenter i byforningsstroka

I framtida bør ikkje bebuarane vere så overlatt til seg sjøl som dei jentene som tok styringa i Rathkesgt. 16. Det må opprettast ressursenter i byforningsstroka i dei tre største byane, som kan gi vettuge råd om gjennomføring av eit utbetningsprosjekt. Men

slike ressurscenter er til lita nytte viss dei ikkje er forplikta til å stille på parti med dei som bur i gårdane. «Byfornyelsessenteret» i Vesterbro kom i stand etter krav frå leigebuarforeninga i bydelen, men senteret har vorti handlingslamma og ubrukeleg for leigebuarane fordi gårdeigarane og byfornyingssselskapet går saman mot leigebuarinteressane i styret. Ressurssentret må derfor styrast av bebuarane sjøl. Det skal sørge for at leigebuarar og burettslag får sakkyndighet og kunnskap som er uavhengig av entreprenør og tidlegare eller noverande gårdeigar.

Ressurscenter for leigebuarar og burettslag må bl.a. hjelpe til med oppsett av utbetningskontraktar. Særleg viktig er dei delane av kontrakten som avgjer kor skiljet går mellom kontraktsarbeid og tilleggsarbeid. I dei få tilfella der dette er blitt kontrollert i ettertid, har det ofte vist seg å vere omfattande fusk med akkurat dette. Og fusket har vori muleg fordi byggjeleiar har vori likegyldig og fordi dei som budde i gården ikkje hadde praktisk mulighet til å kontrollere undervegs. Kontrakt med byggjeleiar – viss ikkje dei som bur i gården tar den oppgåva sjøl – må vere forma slik at byggjeleiar ikkje får økonomisk fordel av at kostnadene på prosjektet auker. Det same gjeld kontrakten med arkitekt.

Vi har inga tru på rådgivingskontor i offentleg regi. Dei tilsette ved offentlege kontor identifiserer seg svært lett med kommune og stat og ikkje med dei som kontoret skal vere til for. Det er nok å sjå på korleis mange sosialkontor behandlar folk i dag.

Erfaring og lærdomen frå Oslo, Bergen og Trondheim viser at ordninga med halvkommunale aksjeselskap som såkalla gjennomføringsorgan for kommunane er heilt ubrukbar. Det er heller ingen grunn til innføre andre og nye formyndarorgan som skal styre på vegne av eller over hovudet på dei som bur i gårdane. Like eintydig er erfaringa med såkalla kontorstifta burettslag. Denne organisasjonsforma er heilt ueigna ved oppussing og rehabilitering. Den er udemokratisk og tener berre til å byråkratisere rehabiliteringsprosessen.

Økologiske omsyn

Dei stroka som treng byfornyning, er arbeidarbustader som vart bygd på slutten av 1800-talet. Det vart bygd smått og trengt og tett for å innkvartere arbeidarane enklast og billegast muleg i gangavstand frå fabrikkane som voks fram. Bustadbyggjinga vart styrt av dei svært kortsiktige behova til den veksande industrien. I dag er det meste av denne industrien borte. Den teknologiske utviklinga har gjort at mange arbeidsplassar *kan* plasserast nokså uavhengig av energikjelder og marknader. Likevel har både Oslo, Bergen og Trondheim i løpet av etterkrigstida vorti bygd ut på ein måte som skapar voldsomt store behov for persontransport. Dei svære drabantbyane er bygd rundt den gamle byen, mens nesten alt av arbeidsplassar er inne i bykjerna. I den nokså smale Gro-ruddalen nord for Oslo, ligg det i dag tre firefelts motorvegar ved sida av kvarandre. Slik byggjing av «bil-by» er miljøskadeleg.

Samtidig har byfornyninga i dei gamle bystroka øydelagt eksistensvilkåra for mange hundre småbedrifter. I eit lite område på nokre få kvartal på Nedre Tøyen i Oslo var det 230 bedrifter med over 1600 arbeidsplassar før byfornyninga starta. Svært mange av desse bedriftene vart radert ut. Sjøl om denne rivinga gav plass til grønne fellesareal og leikeplassar for ungene, er eit anna resultat auka behov for arbeidsreiser.

For framtida må økologiske omsyn med i byfornyingsarbeidet. Vi treng nye bymiljø som brukar minst muleg energi, som gir minst muleg forurensing osv. Og vi må skape bymiljø der det er både boligar og arbeids- og leikeplassar. Å få til denslags krev sjølsagt planleggjing og styring på nivå som er høgare enn årsmøtet i burettslag eller sameige, men slik styring må byggje på interessene til dei som bur i stroket, slik dei oppfattar det sjøl. Ellers blir det berre gjentakning av det formyndarstyret som byfornings-selskapa stod for i 80-åra.

Noter

FORORD

- 1 Talet er henta frå rapporten «Byfornyelse i Oslo, Bergen og Trondheim» av Solveig Aaen, side 17-20.
- 2 Brev frå Arnljot Eggen til forfattarane 19. januar 1993
- 3 Fleire titals burettslag har tatt opp med ordføraren i Oslo kommune at dei står i fare for å miste den heimen dei bur i. Dei fleste av breva er òg sendt i kopi til partia i bystyret.

SOPPEN I GRØNLAND BYFORNYELSE

- 1 Beretning for Oslo Arbeiderparti 1984-86, side 5.
- 2 Beretning 1984-86 for Oslo Arbeiderparti, s. 38.
- 3 Telefonsamtale med Bjørn Tore Godal 12. mars 1993.
- 4 Handelsminister Bjørn Tore Godal, som var formann i Oslo Ap. andre halvdel av 80-talet, er ein av dei som stadfestar at økonomien i Edeco vart «en skuffelse» for Oslo Ap.
- 5 Faktura nr. 127 fra Edeco er datert 14.11.86.
- 6 Faktura nr. 325 fra Edeco er datert 30.04.86.
- 7 Beløpet er belasta Grønland Byfornyelse sin bankkonto 11.12.86.
- 8 På bilag nr. 394 i Grønland Byfornyelse sin 1986-rekneskap er Tove S. Christiansen ført opp med løn i november som er litt over daverande lønstrinn 18 i det kommunale regulativet. Fakturaen ho skreiv frå Edeco til Oslo Byfornyelse er datert 14.11.86. Seinare vart Tove S. Christiansen tilsett som gruppesekretær for Ap i bystyret.
- 9 Bankgiroen er bilag 340 i 1986-rekneskapen til Grønland Byfornyelse A/S.
- 10 Faglegpolitisk sekretær Idar Eliassen i Oslo Ap fekk møterett i styret i april (1986) og vart seinare nestformann i Grønland Byfornyelse. I fleire år var nestleiaren i Bygningsindustriarbeidarforbundet, Kjell Martinsen, styremedlem i Fagbygg A/S og varamedlem eller styremedlem i Grønland Byfornyelse A/S. Villy Jacobsen var frå starten i 1978 nestformann i Grønland Byfornyelse A/S og var samtidig nestformann både i Byg-

ning fram til 1982 og i Fagbygg A/S fram til 1983. Jacobsen var styremedlem i OBOS fram til 1983 og satt i fleire periodar i styret i Oslo Ap. Frå 1984-88 var han bystyremedlem, og i 1986 overtok han det viktige vervet som leiar for det kommunale desisjonsutvalet. Det er dette utvalet som skal føre kontroll og tilsyn med Kommunerevisjonen og sjå til at den gjer jobben sin, bl.a. med å kontrollere rekneskapsføringa i Grønland Byfornyselse A/S.

- 11 1986-kontingenten for Fridtjov Johansen er belasta Grønland Byfornyselse sin bankkonto 8.8.86.
- 12 Rapport frå statsautorisert revisor Erling A. Dybdal datert 9.12.91, side 19.
- 13 Overføringa frå Grønland Byfornyselse sin bankkonto til Thorvald-fondets postgiro 2 46 64 75 skjedde 9. februar 1987.

DRABANTBY-EPOKEN

- 1 Johan Ditlef Martens (red.): Norsk boligpolitikk fra sosial profil til fritt marked. Oslo AKP(ml) 1982, side 69.
- 2 Bystyrevedtak 19.12.47.
- 3 Johan Ditlef Martens, Ivar Hvattum og Amund Kjellstad: Grünerløkka – en saneringsmoden bydel? Diplomoppgave ved Arkitekthøgskolen i Oslo 1972, side 13.
- 4 Pål Steigan: En økologisk kritikk av den moderne byen. Foredrag i Grønland bydelshus, januar 1993, side 3.
- 5 Vedlikehaldskomiteens innstilling, her sitert etter gjengiving i Grete Bull: Minstestandard. Utbedring på kommunens og beboernes premisser. Norges byggforskningsinstitutt 1978, side 20.
- 6 Same kilde, side 20.
- 7 Same kilde, side 20.
- 8 Same kilde, side 21.
- 9 Leieboere og vedlikehold. Kontrakter, husleier og vedlikehold i leiegårder. Av Torbjørn Hansen i samarbeide med Ole Gulbrandsen og Harald Svenneby. Utgitt av Norges Byggforskningsinstitutt i februar 1984.
- 10 Byggforsk 84, side 109.
- 11 Byggforsk. 84, side 75.
- 12 Byggforsk. 84, side 71.
- 13 Byggforsk. 84, side 120.
- 14 Byggforsk. 84, side 121.
- 15 Allé utdrag frå finansrådmann Egil Storsteins innstilling er sitert etter gjengiving i «Grünerløkka – en saneringsmoden bydel», side 43/44.

POLITIKARANE BESTEMMER SEG

- 1 Innstilling fra finansrådmann Bernt H. Lundh til møte i Oslo bystyre 27.10.77 i sak nr. 427, «Forslag til byfornyelsesprogram for Oslo, del 1», side 18.
- 2 Trykt referat frå bystyremøte 19.10.72, side 46.
- 3 Same kilde , side 51.
- 4 Same kilde, side 49.
- 5 Innstillinga frå boligrådmannen, side 6.
- 6 Innstillinga frå boligrådmannen, side 8.
- 7 Trykt referat frå Oslo bystyres møte 15.12.77, side 24.
- 8 Side 85 i protokoll frå bystyremøte 15.12.77, sak nr. 570, Etablering av selskap for byfornyelse: Formannskapetets flertallsinnstilling med den endring som ble foreslått av Sigurd Østen ble vedtatt mot 6 stemmer (SV, RV).
- 9 Kari Kromanns innlegg. Trykt referat frå Oslo bystyres møte 15.12.77, side 26.
- 10 Trykt referat fra Oslo bystyres møte 15.12.77, side 28.
- 11 Trykt referat frå Oslo bystyre 15.12.77, side 27.
- 12 Innstillinga frå boligrådmannen, side 17.
- 13 Trykt referat fra Oslo bystyre 15.12.77, side 29.
- 14 Trykt referat fra Oslo bystyre 15.12.77, side 29.
- 15 Trykt referat fra Oslo bystyre 15.12.77, side 31.
- 16 Forslag fra Carl I. Hagen (Frp) til Stortinget 2. oktober 1992. Stortingets Dokument nr. 8:1 (1992-93), side 1.
- 17 Protokoll frå møte i Oslo bystyre 15.12.77, sak nr. 570/77, side 85: «Formannskapetets flertallsinnstilling med den endring som foreslått av Sigurd Østen ble vedtatt mot 6 stemmer (SV,RV).
- 18 Byfornyelsesprogram for Oslo, del 1 vart vedtatt i bystyret 27.10.77, sak nr. 427. Bystyreprotokollen side 73 : «Formannskapetets flertallsinnstilling hva angår pkt. 2 G ble vedtatt mot 41 stemmer (A,SV, RV, DnF). For øvrig ble formannskapetets innstilling vedtatt enstemmig. Ved endelig votering ble vedtak fattet i overenstemmelse med flertallsvoteringen under den foreløpige voteringen, mot 1 stemme (RV).» Frp hadde ingen egne forslag i saken og stemte sammen med flertallet på alle enkeltvoteringer.

Byfornyelsesprogram for Oslo, del 2, ble vedtatt i bystyret 22.11.1978. Bystyreprotokollen side 70, sak nr. 463: «Ved endelig votering ble formannskapetets flertallsinnstilling vétatt mot 1 stemme (RV)». Frp hadde ingen egne forslag og stemte sammen med flertallet på alle voteringer så

nær som en. I denne avstemninga stemte Frp sammen med H *mot* å kreve en endring av byfornyingslovens paragraf 14 som ville gitt leieboerne en *litt* sterkere stilling overfor private gårdeiere.

19 Protokoll fra bystyrets møte 22. juni 1978, sak 279.

BYFORNYINGSSLESKAPA

- 1 Erling Folkvord: Det store pensjonistranet og andre fortellinger. Hverdagskrim fra Oslo Rådhus. Utgitt 1987 av Oslo RV, side 88.
- 2 Sak 570 i bystyremøte 15. desember 1977.
- 3 Bystyremøte 22. juni 1978, sak 279.
- 4 Styremøte i Oslo Byfornyelse 8. mars 1985 fatta vedtak om turen som gjekk av stabelen i tida 3.–10. mai 1985.
- 5 Solveig Aaen: Byfornyelse i Oslo, Bergen og Trondheim. Status og utfordringer 1991. Utarbeidd på oppdrag for Kommunaldepartementet i april 1992. Side 73.
- 6 Styremøte 3. juli 1978.
- 7 Ole Løken i samtale med forfattarane 2.2.93. Alle sitata er frå eit intervjuferat som er godkjend av Ole Løken.
- 8 Boligutvalet var eit sektorutval som hadde ansvar for å følgje opp kommunen sin boligpolitikk – m.a. vedtak om fornying av leiligheter. Utvalet vart lagd ned då Oslo kommune gjekk over til «byrådssystem» på nyåret 1986. Frå då overtok Byrådet utvalet sine oppgåver.
- 9 Samtykket til dette vart gitt i brev av 1.10.82 frå Kommunal- og Arbeidsdepartementet til Oslo Byfornyelse A/S.
- 10 Ei standardformulering, her sitert etter den udaterte avtalen som vart inngått mellom Oslo Byfornyelse A/S og det kontorstifta burettslaget Olaf Ryes pl. 3.
- 11 Formannskapsmøte 11. mai 1978.
- 12 Solveig Aaen: Byfornyelse i Oslo, Trondheim og Bergen, s. 78.
- 13 Side 67 i heftet «Byfornyelse i Oslo, Trondheim og Bergen» (Solveig Aaen, 1992).
- 14 Side 72 i samme rapport.
- 15 «Gjennomgåelse og vurdering av virksomheten til Trondheim Byfornyelse A/S», side 35. Granskingsrapport om selskapet, lagt fram mars 1991.
- 16 «Gjennomgåelse og vurdering av virksomheten til Trondheim Byfornyelse A/S». Granskingsrapport om selskapet, lagt fram mars 1991.

BURETTSLAG ELLER OSVOLDS FRIMERKESAMLING

- 1 Dagblad-reportasje. Her sitert etter faksimile på løpesetelen som Bente

- Hemstad og Grete Synnøve Solbakk laga til dei som budde i Rathkesgt. 16.
- 2 Brev frå A/L Oslo og Omegn Boligforvaltning av 21.2.84.
 - 3 Brev av 13.1.1985 frå førsteamanuensis Leif Ryvarden ved Biologisk institutt, Universitetet i Oslo til Borettslaget Rathkesgt. 16.
 - 4 Disse utrekningane gjeld rehabiliteringsarbeidet. Nybygginga er haldi utafor. Dvs. at 172 kvm. loftsutbygging og 15 kvm. takterrasse ikkje er med. Viss vi tar med denne delen òg, får vi ein gjennomsnittspris for heile gården inkludert nybyggdelen, på ca. 7200 kroner pr. kvm.
 - 5 Brev frå borettslaget til advokat Fridtjof Feydt, datert 18. juli 1987.
 - 6 Brev frå advokat Fridtjof Feydt datert 9.9.88.
 - 7 Brev frå borettslaget Rathkesgt. 16 til adv. Fridtjof Feydt datert 30.10.88.

SPEKULASJONSSAL AV FORNYA LEILIGHETER

- 1 Ei slik sak er omtala i Arbeiderbladet 16. januar 1993.
- 2 Dette eksemplet er frå eit frittståande borettslag som vart oppretta uavhengig av Oslo Byfornyelse A/S.
- 3 Opplysningar frå noverande leiar i borettslagsstyret på Sofienberg i Oslo.
- 4 Opplysning gitt til forfattarane frå formann i vedkomande borettslag.
- 5 Notat til Terje Kalheims byrådsavdeling frå direktør Gunnar Leganger i november 1992 med overskrifta: «Byfornyelsesområdene i Oslo: – Tiltak overfor gjeldsrammede personer og borettslag. – Tiltak for økt tempo i byfornyelsen».

«OMBYGGING TIL AVTALT PRIS»

- 1 OPAK-rapport A-842807 Åkebergveien 36 – Håkongsgate 10, datert 18.10.84, side 3.
- 2 OPAK-rapporten, side 3.
- 3 OPAK-rapporten, side 6.
- 4 OPAK-rapporten, side 3.
- 5 OPAK-rapporten, side 4 og 5.
- 6 Vedtak i generalforsamling 5.5.92, her sitert etter gjengiving i rapport fra Otterstads Revisjonskontor datert 17.12.92.
- 7 Rapport til Borettslaget Schweigaardsgt. 80/Vestfoldgata 2 om gransking av byggeregnskap, datert 22.1.93 fra dr. techn. Kristoffer Apeland, side 1.
- 8 Apeland-rapporten, side 3.
- 9 Apeland-rapporten, side 2.

KVA SKULLE VORI BETALT AV ANDRE

- 1 Årsmeldingane frå Oslo Byfornyelse i perioden 1979-1989.

- 2 Avtale mellom Bergen kommune og BOB, inngått 25.5.84.
- 3 Opplysning henta frå notat av 20.5.1986, forfatta av BOB-direktør Jan Kavlie-Jørgensen.
- 4 Dom i Bergen byrett 26. februar 1993, side 7.
- 5 Uttrykket «komponere» er brukt i brev av 15.12.1986 fra BOB til Bergen kommune.
- 6 Eit slikt møte vart avholdt 9.12.1986 mellom Gert Atle Gundersen og Jan Kavlie-Jørgensen.
- 7 Tillitsutvalg med 5 medlemmer vart vald 30.9.1986, iflg. dom i Bergen byrett av 26. februar 1993, side 10.
- 8 Uttalelse frå Tillitsutvalet i Birkebeinerkvartalet.
- 9 Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 19.6.1991.
- 10 Dagens Næringsliv, 1.2.1993.
- 11 Side 34 i byrettsdomen av 26. februar 1993.
- 12 Idet dette skrives, er det enno ikkje klårt om domen vert anka.
- 13 Adresseavisa, 13.12.89.
- 14 Adresseavisa, 10.1.90.
- 15 Rapporten – «Gjennomgåelse og vurdering av virksomheten til Trondheim Byfornyelse – vart ferdig i mars 1991.
- 16 Revisorrapport om Trondheim Byfornyelse, datert 19. oktober 1988.
- 17 Styret i Trondheim Byfornyelse tok 22. november 1988 «til orientering» at adm. dir. Asbjørn Sandberg ønska å fratre. Styret vedtok samtidig en avtale med Sandberg om at han skulle få lønn ut 1988 og fram til 1.1.90.
- 18 Sitatet fra Hartmark Iras-rapporten er her henta frå «Innberetning til Oslo skifterett, Oslo byfornyelse», 21. april 92, side 17.
- 19 Frå innberegninga av 21. april 1992, side 18.
- 20 Styremøte i Oslo Byfornyelse A/S, 17. august 1989.
- 21 Protokoll fra styremøte i Oslo Byfornyelse A/S, 17. august 1989.
- 22 Brev frå Norske Salvasjonisters Band, 21.12.1986.
- 23 Jmfr. uttak frå Kreditkassen 2. januar 1987. På bilaget i rekneskapen står det skrivi «Tilskudd kr. 10 000,- til NSBs (Norske Salvasjonisters Band) reise til Australia og New Zealand.»
- 24 Jmfr. to salgsnotaer for bankremisse á 10 000 kroner frå Kreditkassen, 24. oktober 1986.
- 25 Jmfr. utbetaling 2. september 1987.
- 26 For nærmare detaljar om korleis dei to døtrene til Fridtjov Johansen fekk prisavslag i Jensens Have, sjå «Sannheta om boblebadet» av Erling Folkvord/Espen Mathisen, Cappelen 1991, side 113-115.
- 27 Tiltalebeslutning frå statsadvokaten i Eidsivating, 7. desember 1992.
- 28 Kravet om kjøregodtgjering for bruk av eigen bil er datert 8. mai 1987.

- 29 Bilag 816 i rekneskapen til Grønland Byfornyelse A/S for året 1987.
- 30 Brev frå Den Norske Opera v/direktør Bauge til direktør Fridtjov Johansen, Grønland Byfornyelse, datert 15.3.89.
- 31 Sak 7 i styremøte 29.3.89 i Grønland Byfornyelse.
- 32 Rapport om «Opera i Rådhusgaten» frå Fagbygg til Grønland Byfornyelse A/S v/ daglig leder Fridtjov Johansen, datert 23.10.89.
- 33 Brev frå Grønland Byfornyelse A/S til arkitekt Lars P. Winnes, datert 16.2.1990.
- 34 Brev frå Grønland Byfornyelse datert 4. august 1989.
- 35 Sak 2 i styreprotokoll 2.3.1990 i Grønland Byfornyelse. Idar Eliassen (Ap) og Per Morten Jørgensen (Frp) var blant dei politikarane som deltok i dette møtet.
- 36 Brev frå Fellesforbundet datert 11. juni 1990.
- 37 Regning frå Ivar Grimsmo til Grønland Byfornyelse datert 20.3.90.
- 38 Bankgirokvittering frå Grønland Byfornyelse sin bankkonto, signert av Fridtjov Johansen, pålydande 5050 kroner til Ivar Grimsmo.

NÅR SVART BLIR KVITT

- 1 Bystyremøte 15. desember 1977.
- 2 Intervjuet med Walhardt Aarnes og kona Synnøve vart gjort 12. februar 1993 og er godkjent av dei to. Fordi det godkjente referatet vart skrivi på bokmål, er dei direkte sitata i boka også på bokmål.
- 3 Dom i Oslo byrett, 23. oktober 1992.
- 4 Innberetning frå Oslo kommunerevisjon til styret i Oslo Byfornyelse A/S, 4. september 1989.
- 5 Styremøte i Oslo Byfornyelse A/S 7. april 1989.

«ALLE PROSJEKTENE HAR ALVORLIGE FEIL ...»

- 1 Teknisk evaluering av rehabilitering. Feltstudie. Prosjektrapport 103. Norges byggforskningsinstitutt 1992, side 5.
- 2 Prosjektrapport 103, side 5.
- 3 Prosjektrapport 103, side 34.
- 4 Prosjektrapport 103, side 32.
- 5 Opplysningar frå dei som budde i gården, her gjengitt etter teksten på grunngitt spørsmål frå Erling Folkvord til Oslo Bystyre, datert 3.4.87.
- 6 Referat fra beboermøte 20.10.87 kl. 17.30 i Nedregt.8. Referent: Prosjektleder Mette Giæver fra Oslo Byfornyelse A/S.
- 7 Prosjektrapport 103, side 32.
- 8 Prosjektrapport 103, side 24.
- 9 Prosjektrapport 103, side 31.

- 10 Prosjektrapport 103, side 5.
- 11 Teknisk evaluering av rehabilitering, side 33.

KVA GJORDE DEI SOM HADDE «ANSVARET»?

- 1 Årsberetning 1986 for Grønland Byfornyelse A/S, side 1.
- 2 Ordlyden på denne paragrafen var litt annleis i 1986, men innholdet var omtrent det same.
- 3 Likningslovas paragraf 12-1, pkt. 2
- 4 Lignings-ABC 1992, side 431.
- 5 Vi har undersøkt alle protokollane frå generalforsamlinga i 1986 og fram til og med generalforsamlinga i 1987.
- 6 Samtale med Peter N. Myhre 11.3.93.
- 7 Bystyret fatta 18. september 1985 vedtak om at kommunen sitt «Byggesreglement» skulle endres slik at entreprenørar som skulle byggje for kommunen måtte dokumentere at dei ville bruke eigne tilsette.
- 8 Styremøte i Oslo Byfornyelse A/S 4. oktober 1985.
- 9 Byfornyelse i Oslo, Bergen og Trondheim. Solveig Aaen, 1992. Side 52.
- 10 Sitat frå «Årsberetning 1987» for Institutt for byfornyng i Bergen.
- 11 Dette intervjuet er godkjend ord for ord av den tidlegare forvaltningskonsulenten i OBOS Eiendomsforvaltning.
- 12 Opplysning frå «Revisjonsberetning bo nr. 9/91, Oslo Byfornyelse A/S, under gjeldsforhandling» av 6. april 1992 til Oslo skifterett.
- 13 Side 20 i revisorrapporten som er forfatta av statsautorisert revisor Kjell Melhus i Cooper & Lybrand.

BOLIGPARK MED KULTURPRIS OG STATSSTØTTE

- 1 Selmerkonsernet har endra namn og selskapsstruktur fleire gonger i byggeperioden. For enkelthets skyld bruker vi Selmer som firmanamn.
- 2 Aftenpostens morgennr. 6.9.90.
- 3 Aftenpostens morgennr. 22.01.92
- 4 Økonomisk Rapport, mars 1990.
- 5 Aftenpostens morgennr. 28.01.92
- 6 «Såvidt meg bekjent er ikke dette bare Kreditkassens største tapsengasjement, men også det største tapet en norsk gruppe har påført en norsk bank,» sa konserndirektør Ole Kristian Udnes i Kreditkassen til Aftenposten 22.01.92.
- 7 Opplysning frå Statens banksikringsfond 1.3.93. Beløpet fordeler seg slik: DnB: 3250 millionar. Kreditkassen 6940 millionar.
- 8 Reknestykkjet er slik: Bustaddelen står for 55 prosent av det samla tapet

- på 510 mill. kroner, dvs. 280,5 mill. kroner. Likt fordelt på 642 leiligheter blir det 437 000 kroner pr. leilighet.
- 9 Annonse bl.a. i Arbeiderbladet 30.1.93.
 - 10 Nye boliger i byen, avsn. 6.28.2.
 - 11 Nye boliger i byen, avsn. 6.28.2.

TO SLAGS SAMANBROT

- 1 Intervju i Adresseavisen 16. desember 1989
- 2 Bergens Tidende 18. januar 1989
- 3 Minstestandard. Utbedring på kommunens og beboernes premisser. Grete Bull, Norges Byggeforskningsinstitutt, des. 1978
- 4 Opplysninger frå styremedlem i burettslaget til ein av forfattarane.
- 5 Norsk boligpolitikk fra sosial profil til fritt marked, Johan Ditlef Martens (red), side 76
- 6 1982-budsjettet bygde på St.mld. nr. 12 (1981/82), den såkalte Boligmeldinga.
- 7 Byfornyelse i Oslo, Bergen og Trondheim. Solveig Aaen, 1992. Side 36-44.
- 8 Brev frå Revisjonsselskapet Fladstad, Mjelve og Østbø til Trondheim Byfornyelse, datert 19. oktober 1988
- 9 Formannskapsmøte 16. mars 1978.
- 10 Same kilde.
- 11 Rapporten 'Hva koster byfornyelsen», fra Boligetaten i Oslo kommune, 7.10.81, side 23/24.
- 12 Hva koster byfornyelsen, side 23.
- 13 Hva koster byfornyelsen, side 24.
- 14 Rapport fra Kommunal- og arbeidsdepartementet 1983. Her sitert etter eit utdrag som er vedlegg 7 til ei stevning til Oslo byrett vedr. saneringsstøtteordninga. Stevninga frå advokat Aasmund O. Sandland er datert 8.4.92.
- 15 Kommunal- og arbeidsdepartementet. «Byfornyelsesprosjektet», Slutt-rapport, 16. mai 1984, side 72.
- 16 Brev fra Aksjon Bedre Byfornyelse av 5.6.85 til Oslo formannskap v/ ordfører Albert Nordengen.
- 17 Protokoll frå formannskapsmøte 30. juli 1985, sak 649: Justering av ordningene med saneringsstøtte, omplassering og finansiering saneringsrammede husstander.
- 18 Forslag frå SV's Hans Jacob Neumann i Boligutvalget 23.5.85. Både Ap og SV stemte for forslaget. Her sitert etter gjengiving i sakskartet til formannskapsmøte 30.7.85.

- 19 Protokolltilførsel frå SV's Hans Jacob Neumann i Boligutvalget 23.5.85. Ap slutta seg til protokolltilførselen i møtet.
- 20 Stevning til Oslo Byrett frå advokat Aasmund O. Sandland datert 8.april 1992, side 2.
- 21 Brev til formannskapsmedlemmane frå Leieboerforeningen i Oslo, datert 12.6.85, side 3.
- 22 Utrekninga frå finansrådmannen er gjengitt i sakskart A til formannskapsmøtet 30.5.85, side 3.
- 23 Brev fra Oslo leieboerforening til Byutviklingskomiteen i Oslo bystyre, datert 5.1.87, side 2.
- 24 Protokoll frå møte i bystyret sin byutviklingskomite 19.3.87, sak om 'Justering av ordningen med saneringsstøtte'.
- 25 Protokoll frå møte i bystyret sin byutviklingskomitemøte 15.5.90, sak 120 Konsekvenser av kommunens nye regler for støtte til saneringsrammede.
- 26 Bystyremøte 25. november 1992, sak nr. 545
- 27 Byråd Terje Kalheim til Aftenpostens aftennr. fredag 3. april 1992.
- 28 I brev til Oslo Samorg av 24.4.92 opplyser Leieboerforeningen at dei som har stilt økonomiske garantiar til da er: Samorg med kr 1000.-, Sjøkolade og sukkervarearbeidernes forening med kr. 1000.-, OBOS med kr. 10 000.- Osloavd. av NBF, NOSO og NVF med kr. 1000.-, Oslo Fylkeslag for pensjonister med kr. 1000.-, Handel og Kontor i Oslo og Akershus med kr. 2000.-, Norske Boligbyggelags Landsforbund med kr. 5000.-, Norges Leieboerforbund med kr. 10 000 og Leieboerforeningen i Oslo med kr. 10 000.-

SAMANBROTET I BYFORNYINGSSKAPA

- 1 «Veien mot undergangen», artikkel i Dagens Næringsliv, 30. januar 1993. Basert på ei hovudoppgåve om kredittpolitisk historie av statsvitere Bent Sofus Tranøy.
- 2 Ole Løken i samtale med forfattarane, 3. februar 1993
- 3 Granskingsrapport om Trondheim Byfornyelse A/S, side 118-124
- 4 Granskingsrapport om Trondheim Byfornyelse, side 136
- 5 Sakshefte til møte i Bergen bystyre 25. juni 1990, side 1002
- 6 Sakshefte til møte i Bergen bystyre 25. juni 1990, side 1003
- 7 Opplysning frå Bergen Bolig og Byfornyelse 25/3-93.
- 8 Otterstad revisjonskontor og Hartmark Iras
- 9 Byfornyelse i Oslo, Bergen og Trondheim, Solveig Aaen 1992, side 75
- 10 Brev fra Selmer-Furuholmen til byrådet, mottatt av byrådet 13. juni 89 og referert i byrådsak 333/89

- 11 Referat frå møte i Oslo bystyre, 21. juni 1989
- 12 Protokoll frå møte i Oslo bystyre 21. juni 1989, sak 392
- 13 Dei tre kjøpsplikt-prosjekta som vart godkjent seld 23. oktober 1989, var: Olaf Rye Øst, Herslebsgt. 9-13 og Rathkes gt. 3 og 6
- 14 Byrådssak 1279/89
- 15 Bystyremøte 9. mai 1990
- 16 Protokoll frå bystyret 9. mai 1990, sak 283, Økonomisk løysning for Oslo Byfornyelse A/S.

NÅR POLITIKARANE SKAL PULVERISERE ANSVAR

- 1 Notat frå Etat for eiendom og utbygging (EEU) til Byrådsavdeling for kultur og byutvikling, 26. november 1992.
- 2 Notat frå Etat for eiendom og utbygging, 26. november 1992.
- 3 Opplysninger gitt fra kommuneadministrasjonen i Oslo i forslag til byrådssak om «Tiltak overfor gjeldsrammede borettslag innenfor byfornyelsesområdene i Oslo». Forslaget til byrådssak vart utarbeida hausten 92, men sendt attende til administrasjonen frå byrådet.
- 4 Fra forslag til byrådssak om tiltak overfor gjeldsrammede borettslag frå kommuneadministrasjonen i Oslo.
- 5 Ei åpen høring i Paulus Menighetshus på Grünerløkka er grundig referert i Aftenposten 3. april 1992.
- 6 Byrådssak 290/92.
- 7 Trykt referat frå bystyremøte 24.6.94, side 91. Innlegg frå Harald Minken (RV).
- 8 Trykt referat fra bystyremøte 24.6.92, side 91. Terje Kalheims innlegg.
- 9 Trykt referat frå bystyremøte 24.6.92, side 89.
- 10 Tiltak for gjeldsrammede borettslag innenfor byfornyelsesområdene i Oslo. Ubehandla byrådssak frå oktober 1992, side 9.
- 11 Forslag til byrådssak om «Tiltak overfor gjeldsrammede borettslag innenfor byfornyelsesområdene i Oslo», side 4.
- 12 Forslag til byrådssak om tiltak for burettslag, s. 6.
- 13 Aftenpostens aftennr. 8. februar 1993.

KØBENHAVN – EIT BYFORNYINGSPARADIS?

- 1 Se rapporten «Byfornyelse i Oslo, Bergen og Trondheim», av Solveig Aaen, 1992.
- 2 Fra sanering til byfornyelse i København. Utgitt av København kommunes Plandirektorat. Overborgmesterens Afdeling, side 14.

EIT RETTFERDIG SLUTTOPPGJER FOR BYFORNYA BURETTSLAG

- 1 Omtale av bystyrevedtak av 22.6.78 på side 2 i Oslo byretts dom av februar 1993, i saken Borettslaget Olaf Ryespl. 3 mot Oslo Byfornyelse A/S under avvikling.
- 2 Same byrettsdom, side 3.
- 3 Johan-Ditlef Martens (Red.): Norsk boligpolitikk fra sosial profil til fritt marked. Oslo AKP(ml) 1982, side 43.
- 4 St. meld. nr. 92 (74-75) frå Odvar Nordlis regjering. Her sitert etter Martens: Norsk boligpolitikk fra sosial profil til fritt marked, side 67.

KVEN SKAL STYRE OG BETALE?

- 1 Sjå avsnittet om rimeleg husleige, side 151.

Tips til burettslag i Oslo

Mange burettslag – spesielt i Oslo – har bruk for å finne dei formelle vedtaka som førte til at dei no slit med uhorvelege gjeldsbyrder. Her er nokre tips for dei som vil skaffe seg meir oversyn.

Dei som treng kopi av dei formelle vedtaka i bystyre og formannskap, kan vende seg til bystyresekretariatet i Rådhuset, tlf. 22 86 16 00. Spør mellom anna etter:

– Byfornyingsprogram, del 1, frå 27. oktober 1977 og Byfornyingsprogram, del 2, frå 22. november 1978.

– Byfornyingsvedtaka for kvartalet der burettslaget ligg.

Bystyresekretariatet har oversyn over alle sakene som har vori i bystyret, fordelt på gatenamn, sakstype (reguleringssaker/fornyingsaker) osv. Kopi av slikt materiale er gratis.

Elles kan burettslag som vart stifta av Oslo Byfornyelse A/S – eller på anna vis har vori i kontakt med Oslo Byfornyelse A/S – kanskje finne ut meir om si eiga forhistorie ved å ta kontakt med Oslo Byarkiv. Byarkivet klarte så vidt å berge Oslo Byfornyelse A/S sine papir hausten 92. Det viste seg at alt materialet som selskapet ikkje tenkte å bruke i samband med rettssakene mot burettslaga, var på veg til Grønmo søppelplass (rekneskapen unnatt).¹ Men byarkivet meinte at arkivet var vel verdt å ta vare på. Arkivet har fleire seriar, mellom anna styresaker, eigedomsarkiv, planleggingsarkiv, byggearkiv, kontraktar/anbud, bebuarkiv og avtalar med burettslag. Oslo byarkiv ligg i Økernvn. 11-13 og har telefon 22 66 78 00.

Hos byskrivaren finst *grunnboka*. På kvar eigedom i heile byen, finst det eit *grunnboksblad*. Her finn du opplysningar om

kven som har eigd gården tidlegare, kva slags tinglysningar som er gjort på gården, sals- og kjøpesummer osv. Byskrivaren i Oslo har ope mellom 10 og 13, og har adresse Tollbugt. 1 a. Tlf.: 22 33 46 50.

I Brønnøysundsregistra finst dei dokumenta som har med økonomien i burettslaget å gjere. Her skal stiftelsesdokumenta, årsrekneskap o.l. oppbevarast. Tidlegare var det gratis å få ut kopiar frå handelsregistra. No kostar det pengar. Nokre opplysningar kan du få på telefon og det er gratis. Telefonnummeret til Brønnøysundsregistra er 086-25 000.

Treng burettslaget å vite noe om eit firma – for eksempel ein entreprenør – som har gått konkurs, går det an å ta kontakt med Skifteretten og be om kopi av bustyret si «innberetning». Skifterettane har varierende praksis på å gi frå seg konkursinnberetningar, men i Oslo er det ikkje noko problem å få kopi av slikt materiale. Skifteretten i Oslo har ekspedisjonstid mellom kl. 10 og 14. Tlf.: 22 33 46 50.

Stangar du hovudet mot den byråkratiske veggen, går det an å ta kontakt med ei bystyregruppe som du trur vil hjelpe. Hugs at politikarane er vald inn i bystyret for å representere folk – det er heilt OK å be om hjelp. RVs bystyregruppe i Oslo hjelper gjerne til, så langt kreftene rekk. Telefonnummeret er 22 86 19 21.

Noen vanskelege ord og uttrykk

Byfornyning: Samleord for riving/nybygging og utbetring av gamle leiligheter i byane. Det er òg vanleg å rekne miljøtiltak – så som gårdsromforbetring og enkelte trafikktiltak – som «byfornyning».

Sanering: Det same som riving og nybygging. Dersom det dreier seg om nokre få eigedommar heiter det gjerne «punktsanering». Er det snakk om eit større område, kallast det «totalsanering».

Utbetring: Å sette gårdar og leiligheter i god stand, og utstyre dei slik at dei vert moderne.

Planmessig byfornyning: Den byfornyinga som skjer i dei områda som kommunestyra har peika ut. Planmessig byfornyning kan foregå enten i offentleg regi, eller styrt av gårdeigar eller av burettslag. Dersom private prøver å sleppe unna den «planmessige byfornyinga», kan kommunen ekspropriere og gjennomføre byfornyning sjølv.

Standardheving: Oppussing av ei leilighet slik at den får fleire kvalitetar. Installasjon av bad og WC er eksempel på «standardheving.»

Vedlikehald: Utbetring av skade og slitasje som skyldes vanleg bruk og elde. Jamnleg oppussing av fasadene er eksempel på «vedlikehald».

30-års standard: Standardheving i ei leilighet slik at ho får bl.a. bad og WC, og ei vedlikehaldsbetring av gården slik at levetida vert forlenga med 30 år.

Litteraturliste

Beboerstyrt utbedring av Sverdrupsgt. 12 (Styret i burettslaget v/Elling N. Tjønneland, mars 1989)

Teknisk evaluering av rehabilitering – feltstudie (Kjell I. Bakkemoen m.fl., Norsk byggeforskningsinstitutt, NBI, 1992)

Nye boliger i byen (Jon Christophersen og Robert Lorange, NBI, 1992)

Vanskeligstilte boligsøkere (Thorbjørn Hansen og Per Åhrén, NBI, 1991).

Lieboere og vedlikehold (Thorbjørn Hansen m.fl. NBI, 1984).

Hva koster byfornyelsen? (Boligetaten i Oslo, 1981).

Grünerløkka – en saneringsmoden bydel? (Oppgave av studenter ved Arkitektøgskolen i Oslo, 1972)

Kostnadsanalyser for utbedringsprosjekter – sluttrapport. (3B-prosjekt, 1990)

Norsk boligpolitikk fra sosial profil til fritt marked (Johan-Ditlef Martens, red. Oslo AKP, 1981)

St. Hallvard nr. 1+2/85 (Temanummer om byfornyning i Oslo. Oslo Byes Vel, 1985)

Byfornyelse i Oslo, Bergen og Trondheim (Rapport utarbeidet for Kommunaldepartementet av planlegger Solveig Aaen, 1992)

Sannheta om boblebadet (Erling Folkvord og Espen Mathisen, Cappelen, 1991)

Grønland/Nedre Tøyen prosjektet, 1978-82 (Oslo kommune, sosialrådmannen, 1982)

Innstilling om vedlikehold av utleieeiendommer (Vedlikeholdskomiteen, 1959. Utgitt av Lønns- og prisdepartementet, 1961)

Innstilling fra husleiereguleringskomiteen (Husleiereguleringskomiteen, 1966. Utgitt av Lønns- og prisdepartementet, 1969)

Byfornyelse – hvem bestemmer over byen (Engelstad, Hjorthol, Skogseid. Pax, 1977)

Byfornyelsen sett nedenfra (Rapport fra seminar 15.-16. mars 1982. Utgitt av NAVF-prosjektet «Grønland/Nedre Tøyen». 3. januar 1983)

Intervjuundersøkelse på Grønland/Nedre Tøyen. (Rapportutkast august 1981, O. Gulbrandsen, T. Hansen, H. Svenneby, Norges byggforskningsinstitutt)

Husleieloven og vedlikeholdsplikten (Thorbjørn Hansen m.fl., Norges Byggforskningsinstitutt, januar 1981)

Undersøkelse om erfaringer med beboerstyrt utbedring av eldre leiegårder i Oslo (Aksjon Bedre Byfornyelse, mars 1987. Susan Brockett har redigert rapporten)

Borettslag i gammel gård – Hva gikk galt? (Beboerundersøkelse på Grünerløkka av Liv Roland og Bjarne Gilje. Diakonhjemmets sosialhøgskole og Oslo kommune/boligetaten. Januar 1984).

«Studieturar» til Lanzarote, USA, Warszawa, Roma, Budapest, Lisboa, Paris, Leningrad, Praha og gospelturnear til Australia og New Zealand.

Norge er det einaste landet i Vest-Europa der leigebruarane både betaler tidlegare gårdeigarar sitt forsømte vedlikehald, reiseverksemda og dei andre omkostningane i byfornyingselskapa.

Oslo Arbeiderparti er blant dei som levde som ein «sopp» på byfornyinga.

Denne boka påviser dei ukjende samanhengane og krev at politikarane må gi byfornyingsofra eit rettferdig sluttoppgjær.

Detaljert rapport om 17 års byfornyning frå forfattarane av «Sannheta om boblebadet», Erling Folkvord og Espen Mathisen.

Forsidefoto: Møte mellom partifeller. Direktøren i Grønland Byfornyelse AS, Fridtjov Johansen i samtale med noverande byrådsleiar i Oslo, Rune Gerhardsen, på jubileumsfest i Fagbygg. (Foto: Lcge Søgaaard.)

ORDA RUND PÅ I KLASSE

REISE I NORSK

BYFORNYING

1976 – 1993

CAPPELEN

ISBN 82-02-14064-1



9 788202 140649 folkvord.no 2021