

Notat



Dato:	21.03.26.
Til:	Adnan Helja
Fra:	Ordfører Anne Kari Eriksen

I e-post av 21. mars 2026 fremmer Adnan Helja-Nesbyen arbeiderparti en interpellasjon ang. omsorgsboliger på Sagtomta.

Interpellasjon - omsorgsboliger på Sagtomta og videre organisering

Kjære Ordfører,

Min forståelse er at de fleste, om ikke alle representanter i dagens Kommunestyret i Nesbyen, erkjenner at dagens organisering av omsorgsboliger på Sagtomta skaper uheldige utslag, hvor tilgang til nødvendige omsorgstjenester og tilgang til bolig i praksis kan bli påvirket av økonomi fremfor behov. Dette er vi nok veldig enige om og det er også en felles enighet etter min forståelse at det bør også sees på alternative løsninger og modeller.

Saken berører særlig sårbare innbyggere og deres pårørende, og utfordrer prinsippet om likeverdige tjenester.

Vi mener det er et tydelig behov for en gjennomgang av ordningen og ber om at kommunestyret er med på at følgende gjennomføres og fattes som vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Utredning

Kommunedirektøren bes om å legge frem en sak for kommunestyret som:

- Kartlegger dagens situasjon (eierskap, tildelingspraksis, juridiske rammer og økonomiske konsekvenser)
- Vurderer handlingsrommet kommunen har innenfor gjeldende regelverk, herunder borettslagslovens begrensninger
- Synliggjør konsekvenser for brukere og pårørende

2. Dialog og mulighetsrom

Administrasjonen bes om å ta initiativ til dialog med Ringbo for å avklare muligheter for justeringer i dagens modell, herunder:

- Økt kommunal styring og eller påvirkning
- Alternative organiseringsformer innenfor lowerket, inkludert kjøp eller det å tilegne seg flere boliger

3. Oppgaveutvalg og politisk forankring og medvirkning

Det opprettes et tidsavgrenset oppgaveutvalg bestående av én representant fra hvert parti i kommunestyret. (Etter modell fra Hemsedal). Dette utvalget velges med i møtet når interpellasjonen behandles.

Oppgaveutvalget skal:

- Følge arbeidet tett og bidra til å konkretisere bestillingen til administrasjonen
- Sikre bred politisk involvering og forankring underveis
- Være en sparringspartner i arbeidet med mulighetsrom, møte med Ringbo og løsninger

Arbeidet organiseres etter modell fra Hemsedal sitt oppgaveutvalg for kommuneplanens arealdel, og avsluttes når saken legges frem for politisk behandling. Tydelig tidsavgrenset oppdrag.

Saken legges frem med et forslag til vedtak frem for kommunestyret innen høstens første kommunestyremøte.

Med vennlig hilsen

Adnan Helja - Nesbyen Arbeiderparti

SVAR

Administrasjonen har fått en del opplysninger fra Ringbo BBL og opplyser følgende:

1. Bakgrunn og eierskapsforhold

Sagtomta borettslag består av fire delområder – A, B, C og D – med totalt 32 boenheter. Ringbo BBL er forretningsfører for borettslaget. Boligene ble etablert som borettslag i år 2000, der både private og Nesbyen kommune er andelseiere.

Kommunen eier i dag 9 av totalt 16 boenheter i del B og D, som sammen med del A og C utgjør borettslagets 32 boenheter. Kommunens andel utgjør samlet sett om lag 29 % av boenhetene, og leies i dag ut som kommunale omsorgsboliger. De resterende 7 boenhetene i del B og D er således innskuddsboliger eid av private andelseiere.

Utdrag fra Lov om borettslag:

§ 4-2. Juridiske personar o.a. som kan eige andelar utan omsyn til vedtektene

(1) Desse kan til saman eige andel eller andelar som gir rett til minst ein bustad og opp til ti prosent av bustadene i lag med fem eller fleire andelar:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til føremål å skaffe bustader og som blir leidd og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune.....

§ 4-3. Juridiske personar o.a. som kan eige andelar etter vedtektene

Det kan fastsetjast i vedtektene at stat, fylkeskommune, kommune, bustadbyggjelag, institusjon eller samanslutning med samfunnsnyttig føremål og dessutan arbeidsgivar som skal leige ut bustad til sine tilsette, kan eige opp til tjue prosent av andelane i tillegg til andelar som kan eigast etter § 4-2 første ledd.

2. Situasjonen i del B og D – demensomsorg

Del B og D er knyttet til kommunens demensomsorg. Av de 16 boenhetene i disse delene står i dag 4 innskuddsleiligheter ubebodd. Disse boligene har over lengre tid vært forsøkt solgt, uten at salg har lyktes.

Årsaken til manglende omsetning vurderes å være at potensielle kjøpere opplever det som urimelig å måtte kjøpe seg inn i et borettslag med relativt høyt innskudd, når andre brukere i samme situasjon får tilsvarende bolig gjennom kommunal leie.

3. Tildelingspraksis og kommunens ansvar

Kommunen praktiserer samme tildelingskriterier for:

- kommunale omsorgsboliger
- innskuddsboliger
- institusjonsplasser

Den som etter en helhetlig, helsefaglig vurdering har størst behov, prioriteres.

Ved tildeling til Sagtomta del B og D, som er tilknyttet demensomsorgen, tildeles brukerne i utgangspunktet plass i tjenesten, mens valg av boligtype – kommunal omsorgsbolig eller innskuddsbolig – avgjøres ut fra tilgjengelighet og, så langt det er mulig, brukers ønske.

Kommunens plikt etter helse- og omsorgstjenesteloven § 3-2 nr. 6 bokstav c ivaretas også i situasjoner der kommunale boliger ikke er tilgjengelige, blant annet gjennom tildeling av korttidsopphold ved Elverhøy og evt økte hjemmetjenester.

4. Vurdering av dagens situasjon

Administrasjonen vurderer dagens modell som lite bærekraftig over tid, både for borettslaget, kommunen og målgruppen. Følgende utfordringer er identifisert:

- Målgruppen opplever forskjellsbehandling mellom kjøp og leie
- Lav betalingsvilje og manglende omsetning av ledige andeler
- Risiko for langsiktig ubalanse i borettslaget
- Manglende måloppnåelse i forhold til det opprinnelige formålet med opprettelse av borettslaget
- Uforutsigbarhet og usikkerhet for borettslaget, beboere og kommunen

Administrasjonen vurderer at situasjonen ikke er formålstjenlig og at dagens løsning ikke oppfyller intensjonene bak etableringen av borettslaget.

5. Mulige alternative løsninger

Administrasjonen anbefaler at kommunen, i samarbeid med styret i Sagtomta borettslag og Ringbo BBL, utreder alternative løsninger innen juridiske rammer. I denne forbindelsen må det også vurderes investeringskostnader knyttet til kjøp av boenheter, endret drifts- og forvaltningsansvar for kommunen, administrative kostnader knyttet til juridisk og økonomisk gjennomføring.

Disse konsekvensene må utredes grundig før eventuelt endelig vedtak.

6. Videre prosess og formelle krav

Fra Ringbo BBL har kommunens administrasjon fått opplyst:

For å kunne oppløse eller skille ut del B og D kreves fra Sagtomta borettslag:

- To generalforsamlinger med minimum 4 ukers mellomrom
- Minimum 2/3 flertall på begge generalforsamlinger
- Alle andelseiere skal være korrekt innkalt til møtene

7. Administrasjonens anbefaling

Administrasjonen vurderer at dagens løsning ikke er bærekraftig på sikt, og vil utrede mulighetene for endringer for Sagtomta B og D innen juridiske rammer.

Administrasjonen utarbeider en helhetlig sak til kommunestyret med bakgrunn i interpellasjon og grunnlagt spørsmål. Denne legges fram til politisk behandling så snart den er ferdigstilt. Formålet er å sikre at kommunestyret får et godt og tydelig beslutningsgrunnlag.

Når det gjelder forslag om opprettelse av oppgaveutvalg er dette noe Nesbyen kommune ikke har tradisjon for, men dette kan være nyttig i enkelte saker. Dette mener ordfører bør diskuteres ifm arbeidet med revidering av politisk reglement høsten 2026, slik at vi får rammer for nedsetting av oppgaveutvalg, for å sikre gode grenseganger mellom politikk og administrasjon. Da bør det også ses på økonomiske rammer for slikt arbeid, samt sammensetning og struktur. Et annet alternativ til oppgaveutvalg er politisk arbeidsdag som de har i en del andre kommuner, der kommunestyremøtet etterfølges av bla orienteringer og drøfting av kommende saker.

Ordfører minner også om at vi som kommunestyre i interpellasjoner kun kan fatte vedtak om videre saksgang, for eksempel å be om en sak om temaet, ref regjeringen. ([Når et spørsmål bare skal være et spørsmål – om interpellasjoner i kommunene - regjeringen.no](#))