



NOTAT – OPPHEVELSE AV KOMMUNALE BOLIGSTIFTELSE

Fastsatt av GKRS' styre i møte 20.06.2024

1. Innledning og avgrensning

Stiftelsesloven kapittel 6A gir en midlertidig adgang til å oppheve boligstiftelser som er opprettet av kommuner og tilbakeføre boligene til kommunen. Loven setter strenge vilkår for å kunne oppheve en stiftelse. Reglene utgjør et unntak fra stiftelseslovens forbud mot å tilbakeføre en stiftelse til den som har opprettet den.

Adgangen til å oppheve boligstiftelser gjelder kun stiftelser hvor oppretter er en kommune, alene eller sammen med andre kommuner. Stiftelser som også har andre opprettere, f.eks. et boligbyggelag eller en fylkeskommune, kan ikke oppheves etter reglene i kapittel 6A.

Opphevelse av en boligstiftelse innebærer at stiftelsens eiendeler, rettigheter og forpliktelser overføres til kommunen(e) som opprettet stiftelsen. Notatet tar utgangspunkt i at det er en kommune som er oppretter. Dersom flere kommuner er opprettere, gjelder notatet tilsvarende for alle kommunene.

Dette notatet drøfter hvordan eiendeler, rettigheter og forpliktelser som kommunene overtar ved en slik oppheving skal regnskapsføres. Konsekvenser av en eventuell virksomhetsoverdragelse er ikke omfattet av notatet.

Notatet drøfter ikke opphevelse av andre stiftelser, hvor kapitalen overføres til kommunene.

2. Regelverk

Det følger av stiftelsesloven § 55 a at adgangen til å oppheve kommunale boligstiftelser gjelder stiftelser som

- a. har til formål å skaffe boliger til personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde egnet bolig, og
- b. er opprettet av én eller flere kommuner.

Vedtak om opphevelse må fattes av kommunen eller kommunene som har opprettet stiftelsen. Vedtak må være gjort innen 31. desember 2028, jf. § 55 b.

Ved opphevelse av stiftelsen blir stiftelsens eiendeler, rettigheter og forpliktelser overført til kommunen og eventuelt andre virkninger som er bestemt i rapport om opphevelsen trer i kraft, jf. § 55 e.

3. Drøfting

Ved oppløsning vil drift av boligene, boligene og øvrige eiendeler og gjeld overføres til kommunen. Kommunen vil overta verdier fra stiftelsen uten at kommunen gir noen motytelse til stiftelsen, dvs. en ensidig transaksjon.

Vederlagsfri overtakelse av anleggsmidler er omtalt i KRS nr. 4 Avgrensningen mellom driftsregnskapet og investeringsregnskapet punkt 3.2 nr. 9. Standarden legger til grunn at overdragelse av eiendeler klassifisert som anleggsmidler skal utgiftsføres som kjøp av anleggsmidler og inntektsføres som overføringsinntekt i investeringsregnskapet. KRS nr. 13 Engasjement i selskaper – regnskapsmessige problemstillinger legger til grunn en tilsvarende regnskapsføring ved avvikling av selskaper kommunen er eier eller deltaker i og «innmaten» i selskapet overføres til kommunen, jf. punkt 3.3.5 nr. 2.

3.1 Overtakelse av anleggsmidler og langsiktig gjeld

Opphevelse av kommunale boligstiftelser innebærer at kommunen får overført stiftelsens eiendeler, rettigheter og forpliktelser. Kommunen vil i stor grad overta boliger som følge av opphevelsen og eventuell tilknyttet gjeld. Kommunen betaler ikke vederlag for dette.

Som nevnt ovenfor skal slik vederlagsfri overtakelse av anleggsmidler regnskapsføres som kjøp av anleggsmidler og inntektsføres som en overføringsinntekt i investeringsregnskapet. Anleggsmidlene aktiveres i kommunens balanseregnskap med motpost kapitalkonto og avskrives over utnyttbar levetid.

Dersom kommunen også overtar gjeld knyttet til anleggsmidlene, reduserer dette overføringsinntekten og skal inntektsføres i investeringsregnskapet som bruk av lån. Overtakelse av lån regnskapsføres som låneopptak og klassifiseres som langsiktig gjeld i balansen med motpost kapitalkonto.

Det følger av kapittel 5 i Rammeverk for kommuneregnskapet at transaksjoner som utgangspunkt skal måles til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Stiftelser er en selvstendig organisasjon som ikke har eiere, og er dermed en egen juridisk enhet. Eiendeler og gjeld som overtas fra stiftelsen ved opphevelse er overføringer fra en uavhengig part og er dermed å anse som en transaksjon. Anleggsmidler og tilhørende langsiktig gjeld skal derfor i utgangspunktet verdsettes til virkelig verdi på tidspunktet for opphevelse av stiftelsen.

Boligene i en kommunal boligstiftelse inngår i kommunens boligtilbud og kommunen har i mange tilfeller reelt sett bestemmende innflytelse over disponeringen av boligene som eies av stiftelsen. Videre har kommunen bestemmende innflytelse over beslutningen om å oppheve stiftelsen. Kommunens reelle kontroll over stiftelsen om beslutningen om oppheving innebærer at en kontinuitetsløsning kan anses å være innenfor god kommunal regnskapsskikk. Det legges derfor til grunn at anleggsmidler og langsiktig gjeld tas inn i kommunens regnskap til kontinuitet, det vil si med den verdien de sto oppført til i stiftelsens regnskap på tidspunkt for opphevelse av stiftelsen.

Stiftelser avlegger regnskap etter regnskapsloven. De balanseposter som tas inn i kommunens regnskap ved opphevelse av en boligstiftelse, må derfor omarbeides til kommunale regnskapsprinsipper. Ved omarbeidingen kan de prinsippene som følger av KRS nr. 14 Konsolidert årsregnskap punkt 3.3, legges til grunn. Bruk av kontinuitet forutsetter at eiendelene i stiftelsens regnskap ikke var verdsatt til en verdi som avviker vesentlig fra den verdi de ville hatt etter kommunale regnskapsprinsipper.

3.2 Overtakelse av andre eiendeler og forpliktelser

I tillegg til å overta boliger med eventuell tilhørende gjeld, kan kommunen ved opphevelse av en kommunal boligstiftelse også overta andre eiendeler og forpliktelser. Dette kan være bankinnskudd, fordringer (f.eks. på husleie), leverandørgjeld etc. Slike poster vil normalt være knyttet til driften i stiftelsen. Disse postene vil også, dersom kommunen viderefører stiftelsens virksomhet, være knyttet til driftsaktiviteter i kommunen. Dersom kommunen, ut over anleggsmidler og langsiktig gjeld, overtar netto eiendeler, inntektsføres nettoverdien av slike poster som en overføringsinntekt i kommunens driftsregnskap. Tilsvarende utgiftsføres nettoverdien som en overføringsutgift, dersom kommunen overtar netto forpliktelser.

Hverken stiftelsesloven kapittel 6A eller forarbeidene til disse bestemmelsene fastsetter noen plikt for kommunen til å anvende de eiendeler kommunen overtar fra en opphevet boligstiftelse til sitt opprinnelige formål. Stiftelsesloven § 55a sier også at lovens kapittel 6 ikke gjelder. Midler kommunen overtar ved opphevelse av en kommunal boligstiftelse anses derfor som frie midler for kommunen. Dersom kommunen overtar midler som er reservert særskilte formål som følge av lov eller avtale, f.eks. ubrukte øremerka tilskudd, skal disse midlene klassifiseres som bundne fond.

Kommunen vil også overta ansvar for eventuelle faktiske eller latente forpliktelser som påhviler stiftelsen, uten å fremgå av stiftelsens regnskap. Kommunen må gjøre en vurdering om slike forpliktelser skal balanseføres i kommunens regnskap. Som hovedregel kan det legges til grunn at forpliktelser som ikke balanseføres etter god regnskapsskikk heller ikke skal balanseføres etter god kommunal regnskapsskikk. Det bør i alle tilfeller vurderes om det skal gis noteopplysninger i årsregnskapet om slike forpliktelser.

4. Oppsummering

1. Anleggsmidler kommunen overtar ved opphevelse av en kommunal boligstiftelse utgiftsføres som kjøp av anleggsmidler og inntektsføres som overføringsinntekt i investeringsregnskapet. Anleggsmidlene aktiveres i kommunens balanseregnskap og avskrives over utnyttbar levetid.

Regnskapsføringen skjer til kontinuitet, dvs. til den verdi anleggsmidlene var bokført til i stiftelsens regnskap på tidspunktet for opphevelse av stiftelsen.

2. Langsiktig gjeld som kommunen overtar, reduserer overføringsinntekten og regnskapsføres som bruk av lån i investeringsregnskapet. Lånet føres opp som langsiktig gjeld i kommunens balanseregnskap.
3. Andre eiendeler og forpliktelser kommunen overtar inntektsføres eller utgiftsføres i driftsregnskapet. Midlene regnes som hovedregel som frie midler for kommunen, med mindre midlene er reservert særskilte formål som følge av lov eller avtale.