

Psykologenes hus – en trygg investering for fremtiden



Ole Tunold

Generalsekretær, Norsk psykologforening

Ole@psykologforeningen.no

Generalsekretær i Psykologforeningen, Ole Tunold, svarer på kritikk vedrørende huskjøpet.



Ole Tunold

Foto: Psykologforeningen

Trond Andreassen har fulgt opp nyhetssaken Oslo lokalavdeling kritiserer Psykologforeningens hastekjøp av hus til 57,5 millioner (Oxman, 2025).

I sitt innlegg 23. oktober 2025 (Andreassen, 2025) følger han opp kritikken med to konkrete spørsmål:

- 1) Kunne Sentralstyret fatte et slikt vedtak uten å få et eksplisitt mandat fra Landsmøtet?
- 2) Er beslutningen om å kjøpe huset en fornuftig beslutning for Psykologforeningen?

Svaret på begge er ja.

Innenfor styrets rammer

Andreassen viser til Landsmøtets vedtak fra 2007 om tilbaketrekning av Sentralstyrets fullmakt til å kjøpe hus. Han viser også til Landsmøtets vedtak i 2010 om å etterleve regnskapsloven, som krever årlig fastsettelse av regnskap. Og at denne myndigheten tilligger Sentralstyret. Andreassen mener vedtaket fra 2007 må ha forrang over vedtaket fra 2010, og at styret ikke kan se bort fra begrunnelsen for tilbaketrekking av fullmakten. Det er verdt å minne om at Sentralstyret i 2007 selv fremmet for Landsmøtet: «*Forslag om de økonomiske rammene for et eventuelt huskjøp skal legges frem for et landsmøte.*» Forslaget ble trukket under debatten. Hadde Landsmøtet ønsket denne begrensningen, ville forslaget trolig blitt opprettholdt og vedtatt.

Vedtaket i 2007 ble fattet i en kontekst hvor Landsmøtet hadde det økonomiske ansvaret etter gjeldende vedtekter, og i strid med regnskapsloven fra 1998. Med vedtaket i 2010 ble det økonomiske ansvaret lagt til Sentralstyret. Andreassen kaller det en formalistisk fortolkning at Sentralstyret legger et gyldig landsmøtevedtak til grunn og etterlever norsk lov. Han hevder også at dette argumentet i sin helhet bygger på den eksterne juridiske vurderingen. Det er ikke riktig. Argumentet bygger på Psykologforeningens lover, et gyldig landsmøtevedtak i 2010 og norsk lovgivning. Den eksterne juridiske betenkningen, utarbeidet i vår, er primært en gjennomgang av Sentralstyrets rettslige kompetanse for å bekrefte for Sentralstyrets mindretall at vedtaket om kjøp er lovlig fattet.

I sin argumentasjon ser Andreassen bort fra de vesentlige forskjellene mellom det planlagte kjøpet av kontorlokaler/konferanselokaler i 2006 og det kjøpet som er gjennomført i år til 57,5 millioner kroner.



I 2006 var Psykologforeningens egenkapital 18 millioner kroner, budsjettet 50 millioner, og kjøpesummen 100 millioner – vesentlig høyere enn i dag, og med minimal økonomisk dekning. I 2025 er situasjonen en helt annen: Egenkapitalen er 56 millioner, budsjettet 160 millioner og kjøpesummen 57,5 millioner. Halvparten er finansiert med egenkapital, resten med lån. Dette er en nøktern og forsvarlig investering, ikke et risikoprojekt.

Kjøpet i 2006 ble ikke gjennomført, til tross for Landsmøtets fullmakt. Det viste seg at bygningen ikke var regulert for kurs- og konferanseformål, noe som var en forutsetning for finansiering av kjøpet. Sentralstyret, med sin regelmessige oppfølging og personlige ansvar for foreningens virksomhet, må nødvendigvis være bedre posisjonert til å fatte forsvarlige økonomiske beslutninger enn et landsmøte som møtes tre dager hvert tredje år, og som ikke har et personlig rettslig ansvar for foreningens økonomi.

En fornuftig beslutning

I spørsmålet om å kjøpe huset er en fornuftig beslutning for Psykologforeningen, kommer det frem at Andreassen – naturlig nok – ikke ser hele bildet. Allerede ved utgangen av 2024 hadde eier bestemt seg for å selge Kirkegata 2. Sentralstyret kunne ikke forvente den samme gunstige leieprisen med ny eier, og kunne heller ikke vite om bygningen fortsatt ville være til leie. Å flytte til alternative lokaler i samme område ville sannsynligvis medført høyere leiepris og merknadene i flytteprosessen, samt redusert kapasitet i en periode. Kjøpet fremstår derfor som økonomisk fornuftig. Å gamble på fortsatt leie til høyere pris ble vurdert som et dårligere alternativ, som også kunne utsatt Sentralstyret for berettiget kritikk for passivitet.

Huseier uttrykte i intervju med Psykologtidsskriftet at han hadde råd til å bestemme seg for at det var Psykologforeningen som skulle få kjøpe huset. Salgssummen reflekterer derfor et element av gave. Verditaksten som ble grunnlaget for salgssummen, er primært en funksjon av leieprisen foreningen har betalt. Denne har vært vesentlig lavere enn markedspris. Hvor mye lavere er ikke mulig å fastslå nøyaktig, men en betraktning fra sertifisert takstmann avgitt 3. juni i år estimerer en leiepris som ville gitt en salgssum 10–15 millioner høyere. Denne betraktningen lå ikke til grunn da Sentralstyret fattet sitt vedtak om å kjøpe huset, selv om det i saksutredningen ble understreket at kjøpesummen var særdeles gunstig.

Huseier uttalte i samme intervju at hvis han hadde fått spørsmålet om avgjørelsen kunne utsettes til etter landsmøtet, ville han gått til det åpne markedet. Diskusjonen om landsmøtebehandling av dette huskjøpet er derfor hypotetisk.

Leieavtalen i Kirkegata 2 har siden 2006 vært såkalt «bare-house», som innebærer at leietaker tar over flere av utleiers forpliktelser, inkludert ansvar for eiendomsskatt, forsikring og vedlikehold. Leietaker har da et utvidet ansvar for lokalet. Foreningen har derfor i hele leieperioden dekket vedlikehold, utbedringer og reparasjoner. Disse kostnadene vil ikke endres vesentlig når foreningen eier bygget. Andreassen nevner muligheten for økte kostnader som følge av fremtidige energikrav. Slike kan komme, men vil da ramme en leietager i minst like høy grad som en eier.

Etter snart 20 år i bygget kjenner vi det godt – det er ikke kjøpt i blinde. Også for en fagforening er det bedre å eie enn å leie. Psykologforeningens økonomi er solid. Kjøpet øker ikke de årlige kostnadene og påvirker ikke foreningens handlingsrom. I løpet av cirka 12 år vil lånet være nedbetalt

og foreningen får varige reduserte kostnader, samtidig som eiendommen forventes å stige i verdi. En eiendom er omsettelig hvis fundamentale endringer skulle inntreffe for foreningen, og gir oss i realiteten minst like mye handlingsrom som en langsiktig leiekontrakt.



Referanser

Andreassen, T. (2025). Medlemsdemokratiet og Psykologforeningens hastekjøp av hus. *Tidsskrift for Norsk psykologforening*. www.psykologtidsskriftet.no/artikkel/2025as10ae-Psykologforeningens-hastekjop-av-hus-og-medlemsdemokratiet

Oxman, M. (2025, 16. oktober). Oslo lokalavdeling kritiserer Psykologforeningens hastekjøp av hus til 57,5 millioner. *Tidsskrift for Norsk psykologforening*. <https://www.psykologtidsskriftet.no/artikkel/2025as10ae-Oslo-lokalavdeling-kritiserer-Psykologforeningens-hastekjop-av-hus-til-millioner>