



Innst. 506 S

(2012–2013)

**Innstilling til Stortinget
fra kommunal- og forvaltningskomiteen**

Meld. St. 17 (2012–2013)

**Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om Byggje – bu – leve.
Ein bustadpolitikk for den einskilde, samfunnet og framtidige generasjonar**

Innhold

	Side		Side
1. Byggje – bu – leve	5	3.1.4.3 Lovframlegg i NOU 2011:15 Rom for alle	21
1.1 Sammen drag	5	3.1.5 Husbanken som tilretteleggjar og kunnskapsutviklar	22
1.1.1 Status og utfordringar	5	3.1.5.1 Oppgåvene til Husbanken	22
1.1.2 Gjennomføringa av bustadpolitikken	7	3.1.5.2 Strategiar for verksemda til Husbanken	22
1.1.3 Bustadpolitikk i endring	8	3.1.6 Forsking på bustadspørsmål	23
1.1.4 NOU 2011:15 Rom for alle	8	3.2 Komiteens merknader	23
1.2 Komiteens generelle merknader	8		
2. Bustadmarknaden – rammer og utviklingstrekk	11	4. Bustader for framtida	24
2.1 Sammen drag	11	4.1 Sammen drag	24
2.1.1 Marknad og styring i samspel	11	4.1.1 Enkle og langsiktige krav frå styresmaktene	24
2.1.2 Ansvar og roller	12	4.1.1.1 Effektive plan- og byggjesaksprosessar	24
2.1.3 Skatt på bustad og annan fast eigedom	12	4.1.1.2 Langsiktige og balanserte krav til kvalitet	26
2.1.4 Konjunkturbiletet og norsk økonomi	13	4.1.2 Finansiering av bustader og infrastruktur	26
2.1.5 Utviklingstrekk på bustadmarknaden	13	4.1.2.1 Statlege finansieringsordningar for bustadbygging og utbetring	26
2.1.5.1 Sterk folkevekst	13	4.1.2.2 Transportinvesteringar	27
2.1.5.2 Sterk bustadprisvekst	14	4.1.3 Bustadbygging i pressområda	27
2.1.5.3 Inntektsvekst	14	4.1.3.1 Å planleggje for bustadbygging ved høg folkevekst	27
2.1.5.4 Låg rente	14	4.1.3.2 Å stimulere til gjennomføring av bustadprosjekt	28
2.1.5.5 Gjeldsvekst	14	4.1.4 Kompetanse og produktivitet i byggjenæringa	29
2.1.5.6 Etablering i bustad	14	4.1.5 Bustadtilbod og vekst i distrikta	29
2.1.5.7 Bustadmassen	15	4.1.5.1 Satsing på bustadetablering i distriktkommunar	30
2.1.5.8 Bustadbygginga	15	4.1.5.2 Auka bruk av landbrukseigedomar	30
2.1.5.9 Byggjekostnadene	15	4.1.6 Auka tilgjengelegheit i eksisterande bustader og bumiljø	30
2.1.5.10 Tomtemarknaden og reguleringsprosessen	15	4.1.6.1 Auka tilgjengelegheit ved rehabilitering, oppgradering og tilpassing	31
2.2 Komiteens merknader	16	4.1.6.2 Bustader som er gode å bli gamle i	31
3. Ein bustadpolitikk for velferd	17	4.1.6.3 Verkemiddel for tilpassing av bustader og bumiljø	31
3.1 Sammen drag	17	4.1.7 Økonomiske og administrative konsekvensar	32
3.1.1 Levekår og bustad	17	4.2 Komiteens merknader	32
3.1.1.1 Inntekt og buforhold	18		
3.1.1.2 Vanskelegstilte på bustadmarknaden	18	5. Trygg etablering	36
3.1.2 Bustad som del av velferds politikken	19	5.1 Sammen drag	36
3.1.3 Balanse mellom statleg styring og kommunal fridom	19		
3.1.4 Kommunen som samfunnsutviklar og tenesteytar i bustadpolitikken	20		
3.1.4.1 Bustad som del av samfunnsutviklinga i kommunane	20		
3.1.4.2 Kommunen som tenesteytar i det bustadsosiale arbeidet	21		

	Side		Side		
5.1.1	Forsvarlege rammer for bustadeige .	36	5.2	Komiteens merknader	47
5.1.1.1	Kunnskap og motivasjon for å spare til bustad	36	6.	Nasjonal strategi for bustadsosialt arbeid	49
5.1.1.2	Ein stabil og effektiv marknad for bustad-lån 37		6.1	Sammendrag	49
5.1.1.3	Rettslege rammer for eigarseksjons-sameige og burettslag	37	6.1.1	Føremål og innretting av strategien	49
5.1.2	Hjelp til bustadeige	38	6.1.2	Tilfredsstillande buforhold for vanskelegstilte barnefamiljar	50
5.1.2.1	Startlånet skal medverke til stabile buforhold	38	6.1.3	Bustad som del av hjelpa til utsette unge	50
5.1.2.2	Tilskot til etablering er hjelp til sjølvhjelp	39	6.1.3.1	Særskilt innsats for unge utan ein stad å bu	50
5.1.2.3	Frå leige til eige	40	6.1.3.2	Bustad som del av den statlege innsatsen overfor utsette unge	51
5.1.2.4	Oppfølging av bustadeigarar med økonomiske vanskar	40	6.1.4	Butilbod til flyktingar	52
5.1.3	Trygge leigeforhold og gode utleigetilbod	40	6.1.5	Eit variert kommunalt butilbod	52
5.1.3.1	Auka kunnskap hjå leigarar og utleigarar	41	6.1.6	Oppfølging for å meistre buforholdet og kvardagen	53
5.1.3.2	Kommunal støtte til utsette leigarar	41	6.1.6.1	Rett til oppfølging	53
5.1.3.3	Styrking av institusjonane på leigemarknaden	41	6.1.6.2	Bustad som ein del av den individuelle planen	53
5.1.3.4	Eit tydeleg og balansert regelverk ..	42	6.1.6.3	Statlege tilskot til tenester	53
5.1.3.5	Å stimulere til gode private utleigetilbod	43	6.1.7	Førebygging av bustadproblem – rett hjelp til rett tid	54
5.1.3.6	Fleire studentbustader	43	6.1.7.1	Å planleggje bustad i overgang frå fengsel og institusjon	54
5.1.3.7	Fleire eigna kommunale bustader og omsorgsbustader	43	6.1.7.2	Redusert bruk av mellombelse butilbod	54
5.1.3.8	God forvaltning av kommunale bustader	44	6.1.7.3	Færre utkastingar	55
5.1.3.9	Samarbeid med private om kommunale bustader	44	6.1.8	Eit styrkt bustadsosialt fagmiljø	55
5.1.4	Gode støtteordningar for eigarar og leigarar	45	6.1.9	Auka frivillig innsats og brukar-medverknad	55
5.1.4.1	Økonomisk stønad, rettleiing og forvaltning av inntekt	45	6.1.10	Økonomiske og administrative konsekvensar	56
5.1.4.2	Bustøtte	45	6.2	Komiteens merknader	56
5.1.5	Økonomiske og administrative konsekvensar	46	7.	Forslag fra mindretall	57
			8.	Komiteens tilråding	58



Innst. 506 S

(2012–2013)

Innstilling til Stortinget fra kommunal- og forvaltningskomiteen

Meld. St. 17 (2012–2013)

Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om Byggje – bu – leve. Ein bustadpolitikk for den einskilde, samfunnet og framtidige generasjonar

Til Stortinget

1. Byggje – bu – leve

1.1 Sammendrag

Det blir i meldinga peikt på at dei fleste ynskjer ein god og trygg bustad, ein føreseieleg og handterleg bustadøkonomi, og å vere ein del av eit bumiljø og lokalsamfunn. Bustadpolitikken er derfor ein integerrert del av regjeringa sin velferdspolitikk.

Både bustader og bumiljø er jamt over av god kvalitet i Noreg. Det blir i meldinga peikt på at bustadpolitikken har vore innretta slik at flest mogleg skal få høve til å eige bustad. Fire av fem eig bustaden sin. Dette har gjeve velstandsvekst for store delar av befolkninga. Samanlikna med andre land bur langt fleire av befolkninga i einestader og i gjennomsnitt har vi større buareal enn andre land.

Folk kjøper og sel bustad på ein fri marknad, og bustadbygginga skjer på ein marknad. Det offentlege si oppgåve er å leggje til rette slik at folk kan klare seg best mogleg på eiga hand.

Den internasjonale finanskrisa som tok til i 2008 synte kor viktig bustadmarknaden er for samfunnsøkonomien – og kor viktig ein god samfunnsøkonomi er for høva til å halde på bustaden. Medan mange land i Europa slit med låg økonomisk vekst og høg arbeidsløyse, går det godt i norsk økonomi.

Det finst likevel utfordringar som bustadpolitikken skal bidra til å løyse.

Ein del hushald har ustabile og dårlege buforhold, og slit med å skaffe seg ein bustad eller å halde på han. I eit land der dei fleste bur bra, er det uverdigg at somme fell utanfor. Særleg alvorleg er det når bustaden og bumiljøet ikkje er ei trygg ramme for oppveksten til barn og unge.

Det går fram av meldinga at regjeringa sin visjon for bustadpolitikken er at alle skal bu godt og trygt. Bustadpolitikken skal bidra til å møte bustadbehova til den einskilde, i samfunnet og for framtidige generasjonar. For å lukkast må bustadpolitikken gjere det mogleg å byggje, å bu og å leve.

Regjeringa har følgjande mål for bustadpolitikken:

1. Bustader for alle i gode bumiljø
2. Trygg etablering i eigd og leigd bustad
3. Buforhold som fremjar velferd og deltaking

I kapittel 1 i meldinga blir desse oppsummert.

Dei bustadpolitiske måla utgjer ein heilskap saman med måla for bygningspolitikken. Desse måla vart presenterte i Meld. St. 28 (2011–2012) Gode bygg for eit betre samfunn.

1.1.1 Status og utfordringar

HØG FOLKETILVEKST

Tilveksten i folketalet har vore sterk dei siste åra, og i stor grad er det arbeidsinnvandringa som forklarar veksten. I dag er innbyggjartalet i Noreg fem millionar. Ifølgje framskrivingar frå Statistisk sentralbyrå (SSB) kan vi vere seks millionar innbyggjarar i 2029. Det er venta sterkast vekst i Oslo, Akershus og Rogaland.

Det blir i meldinga peikt på at ei utvikling med balanse mellom ulike delar av landet vil gje betre utnytting av dei samla ressursane våre. Slik er det

ikkje i dag. Samla sett har ein no den høgaste folketilveksten i distrikta på over 30 år. Hovudårsaka til dette er innvandringa som gjer at alle fylke har vekst i folketalet.

Bustadmarknaden er utsett for konjunktursvingingar. Bustadprisane vil kunne auke og minske avhengig av konjunkturane. Bustadprisane gjev informasjon om kor mykje folk er villige til å betale. Derfor vil bustadbygginga også variere med prisane.

Den høge folkeveksten gjer at det er behov for bustader, og jamt over har det vore bygd mellom 20 000 og 30 000 bustader dei seinaste åra. Medan det på 1990-talet blei bygd rundt 19 000 bustader i gjennomsnitt per år, auka igangsetjinga i neste tiårsperiode til om lag 27 000 bustader årleg.

DEI FLESTE BLIR BUSTADEIGARAR

Dei fleste blir bustadeigarar på eitt eller anna tidspunkt i livet. 80 pst. av vaksne personar bur i ein bustad som husstanden eig. Denne prosentdelen har vore relativt stabil dei seinaste 15 åra, men sidan midten av 1990-talet har prosentdelen yngre bustadeigarar auka. I 2012 var det 38 pst. av dei einslege og 68 pst. av dei som levde i eit parforhold i aldersgruppa 25–29 år, som eigde bustaden sin.

LÅG RENTE OG HØG GJELDSVEKST

Dei seinare åra har tilgangen til kreditt vore god, og renta låg. Gjeldsbøra til hushalda har auka kraftig, og er på eit historisk høgt nivå. Den låge renta er ei medverkande årsak til gjeldsauken, og gjer isolert sett at hushalda kan betene høgare lån. Høg gjeld kan samstundes gjere at hushalda strammar inn forbruket ved renteoppgang, bustadprisfall eller inntektsnedgang. Det rårkar arbeidslivet, og kan i sin tur gje auka arbeidsløyse.

Auken i gjeldsbøra har vore størst blant hushald med høge inntekter, og det er denne gruppa som har den tyngste gjeldsbøra.

HØG VEKST I BUSTADPRISAR OG I INNTEKTER

Dei siste ti åra har det vore ein sterk auke i både bustadprisar og inntekter. Bustadprisane har auka med over 100 pst. i gjennomsnitt. Den disponible realinntekta har i gjennomsnitt auka med om lag 50 pst. Marknadsrenta på bustadlån er meir enn halvert på ti år. Auka bustadprisar medverkar isolert sett til at det blir vanskelegare å kjøpe den første bustaden, medan høgare inntekter og formuar, låg arbeidsløyse og låg rente medverkar til at det blir lettare. I gjennomsnitt inneber utviklinga i bustadprisar, rente og inntekt at kostnaden for å betene lånet til ein gjeven bustad er om lag uendra.

Sjølv om bustadprisane har auka kraftig er det store skilnader i prisnivået både mellom kommunar

og innanfor kommunegrensene. Udekte bustadbehov er noko anna enn udekte bustadynskjer. Mange ynskjer å bu sentralt i dei større byane, men høge bustadprisar eller vanskar med å få lån gjer at dei ikkje får høve til det.

UDEKTE BUSTADBEHOV

Ikkje alle får dekt bustadbehova sine. Det kan vere at dei har ein ueigna bustad eller bumiljø, eller at dei står i fare for å miste bustaden sin. Somme har heller ikkje ein fast stad å bu. Dei fleste kjem seg raskt ut av den vanskelege situasjonen, med eller utan hjelp frå det offentlege. Andre har behov for meir samansett og langvarig hjelp. Det er gjort fleire forsøk på å definere og talfeste vanskelegstilte på bustadmarknaden.

Det er ulike grunnar til at folk er vanskelegstilte på bustadmarknaden. For somme er det økonomien eller finansieringsproblem som gjer det vanskeleg å skaffe og halde på ein bustad, medan det for andre kan vere vanskeleg å skaffe seg ein eigna bustad som er tilpassa behova deira. Andre igjen kan oppleve å bli utestengde frå bustadmarknaden, eller at dei opplever å vere ein uynskt nabo eller leigar.

Kommunane har hovudansvaret for å hjelpe vanskelegstilte på bustadmarknaden. Erfaringane viser at samarbeid på tvers av sektorar og organisasjonsnivå i nokre tilfelle er avgjerande for å lukkast med hjelpa.

I ein forvaltningsrevisjon av tilbodet til vanskelegstilte på bustadmarknaden i 2008 påpeika Riksrevisjonen at ei fragmentert organisering i stat og kommune var ei utfordring, og at arbeidet ikkje var godt nok forankra i politisk og administrativ leiing. Oversikten over bustadbehovet til vanskelegstilte på bustadmarknaden var ikkje god nok, og eigna bustader med oppfølgingstenester var ei mangelvare. Riksrevisjonen fann òg at dei bustadsosiale ordningane til Husbanken ikkje i tilstrekkeleg grad blei sette i samanheng med kvarandre.

Det blir i meldinga peikt på at dei bustadsosiale utfordringane ikkje kan løysast av bustadpolitikken aleine, men saman med innsats på andre velferdspolitiske område. Dei tverrpolitiske og tverrfaglege samanhengane må vere tydelege på både statleg og kommunalt nivå.

AUKA BEHOV FOR BUSTADER MED GOD TILGJENGELEGHEIT

Levealderen går opp og det kjem til å bli relativt sett langt fleire eldre i åra framover. Utviklinga forsterkar behovet for at bustadbygginga held tritt med befolkningsauken og at det blir bygt bustader med god tilgjengelegheit. Det meste av dagens bygningsmasse er ikkje tilgjengeleg eller godt nok brukande for menneske med nedsett funksjonsevne. Samstun-

des som talet på eldre stig, er det venta ein nedgang i prosentdelen yrkesaktive. Færre hender skal ta hand om fleire eldre. Dette skaper store utfordringar i den kommunale tenesteytinga og bustadplanlegginga.

ULIKE UTFORDRINGAR I PRESSOMRÅDE OG DISTRIKT

Bustadpolitikken gjeld for heile landet, men utfordringane er ulike. Alderssamansetjing, folketal og levekår er trekk ved befolkninga som varierer frå kommune til kommune. Det største presset – på areala, på bustadprisane og på miljøet – finn vi i byane, og særleg i dei store byane.

Det blir i meldinga peikt på at det å byggje i byområde kan vere ein omstendeleg prosess. Dei seinare åra har ein stor del av dei nye bustadene kome til ved ombygging av næringsseigedomar. Å byggje på areal som allereie er i bruk, involverer mange aktørar og er både komplisert og kostbart. Dei høge bustadprisane i pressområda gjer det vanskeleg for mange å finne seg og halde på ein bustad. Det er i dei store byane at levekårsskilnadane er størst.

Etter år med nedgang i folketalet har mange distriktskommunar opplevd betre økonomiske tider, vekst i næringslivet og tilflytting. For mange kommunar er det ei utfordring å finne gode og attraktive bustader til innflyttarar. Dersom folk ikkje får seg ein plass å bu, kan det gje problem for det lokale næringslivet og for kommunane som treng arbeidskraft. Det kan hindre vekst og utvikling i distriktskommunane. Ved å leggje til rette for at folk kan bu i distrikta, blir presset mindre i dei store byane. Det blir i meldinga peikt på at god distriktspolitikk òg er god bypolitikk.

1.1.2 Gjennomføringa av bustadpolitikken

Regjeringa vil føre ein politikk for ei sunn og stabil økonomisk utvikling. Det vil bidra til at arbeidsløysa held seg låg og gje ei god utnytting av dei samla ressursane i landet. Det blir i meldinga peikt på at det til grunn for ein godt fungerande bustadmarknad ligg ein god samfunnsøkonomi. Ein godt fungerande bustadmarknad er ein premiss for god måloppnåing i bustadpolitikken.

I meldinga blir det peikt på at bustadmarknaden jamt over fungerer godt. Føresetnadene for å møte utfordringane i bustadpolitikken er gode, med lovverk og økonomiske ordningar som tek vare på innbyggjarane sine interesser på bustadmarknaden, samt godt fungerande etatar.

Det offentlege skal leggje til rette slik at folk kan klare seg best mogleg på eiga hand. Bustadpolitikken verkar inn på marknaden gjennom til dømes å stimulere til bygging av bustader med ynskte kvalitetar, og å supplere med bygging av bustader i offentleg regi. I tillegg verkar ei rekkje lovar, finanspolitikken, skat-

tepolitikken, arbeidsmarknadspolitikken med vidare inn på korleis bustadmarknaden fungerer.

For å lukkast med dei bustadpolitiske måla må dei ulike politikkområda sjåast i samheng. Samstundes skal dei offentlege verkemidla medverke til andre viktige samfunnsomsyn og mål. Det kan gje målkonfliktar, og gjere at ikkje alle verkemiddel kan fungere optimalt ut frå eit bustadpolitisk perspektiv.

STATLEG SAMORDNING

Det er mange statlege aktørar som på ulikt vis verkar inn på bustadmarknaden. Regjeringa meiner det er naudsynt med betre statleg samordning på fleire område. Det vil gjere at bustadbygging lettare kan bli gjennomført og gje betra hjelp til dei som slit på bustadmarknaden. Dette vil dessutan styrkje krafta i dei økonomiske ordningane som allereie eksisterer.

LOKALT HANDLINGSROM

Kommunane har hovudansvaret for gjennomføringa av bustadpolitikken lokalt. Mange kommunar gjer ein stor innsats på dette området. Staten legg rammene for kommunane sin bustadpolitikk. Dette gjeld både i samfunnsplanlegginga og i det bustadsoziale arbeidet. Kommunane har viktige velferdsoppgåver, som er venta å tilta i lys av den demografiske utviklinga. Skal kommunane lukkast må det vere rom for lokale prioriteringar og tilpassingar i gjennomføringa. Husbanken og andre statlege aktørar skal støtte opp om kommunane sitt arbeid.

Bustadpolitikken skal byggje på dei etablerte instansane og ordningane.

Regjeringa vil leggje til rette for gjennomføring av bustadpolitikken gjennom lovverket, økonomiske støtteordningar, dialog, samarbeid og informasjon. Husbanken er den sentrale statlege gjennomføringsinstansen i bustadpolitikken. Også Husleigetvistutvalet (HTU) og DiBK har oppgåver i bustadpolitikken.

Husbanken gjev i dag grunnlån til oppføring og utbetring av bustader og, gjennom kommunane, startlån til etablering i bustad. Husbanken forvaltar også ei rekkje tilskotsordningar i tillegg til den statlege bustøtta. Regjeringa vil byggje vidare på dei etablerte ordningane gjennom Husbanken. Det blir vist til i meldinga at dette er gode og målretta ordningar med klare føremål. For å styrkje måloppnåinga i bustadpolitikken gjer likevel regjeringa i denne meldinga framlegg om å vidareutvikle fleire av ordningane.

BALANSERT OG FØRESEIELEG REGELVERK

Balanserte og føreseielege lover og regelverk på bustadområdet, og godt kjennskap til det, blir i mel-

dinga peikt på som naudsynt for størst mogleg måloppnåing. Det er fleire lover som regulerer rettar og plikter i bustadmarknaden. Blant dei sentrale lovene finn ein plan- og bygningslova, burettslagslova, eigarseksjonslova og husleigelova.

1.1.3 Bustadpolitikk i endring

I kapittel 1.6 i meldinga blir det gitt ei nærare omtale av korleis bustadpolitikken har endra seg. Det blir gitt ei omtale av planlegging og bustadpolitikk i etterkrigstida, om sentrale premisser for bustadpolitikken på 1990-talet og om styrking og målretting.

Regjeringa har gjennomført ei rekkje tiltak i bustadpolitikken sidan 2006. Å betre buforholda til vanskelegstilte på bustadmarknaden er ein fellesnemnar for mange av tiltaka.

I samband med finanskrisa i 2008 blei låneramma i Husbanken auka med to mrd. kroner og tilsegnsramma for tilskotet til utleigebustader blei auka med om lag 550 mill. kroner.

Regjeringa har ved fleire høve styrkt tilskot til utleigebustader.

Regjeringa har styrkt det bustadsosiale kompetansetilskotet ved fleire høve.

I 2007 etablerte regjeringa eit tilskot til bustad-, by- og områdeutvikling.

I 2007 blei det innført ein varslingsregel i husleigelova. Regelen gjev utleigar høve til, når det er grunn til det, å varsle sosialtenesta i kommunen dersom leigar mislegheld kontrakten.

Regjeringa gjorde Husleigetvistutvalet til ei permanent ordning i 2009 og har også utvida ordninga til å gjelde Hordaland og Sør- og Nord-Trøndelag i tillegg til Oslo og Akershus.

For å sikre tryggare rammer rundt bustadkjøp la regjeringa ned forbod mot å etablere låginnskotsburettslag i 2011. I dag kan det maksimalt vere 75 pst. fellesgjeld ved stifting av nye burettslag. Etter framlegg frå departementet blei det i 2010 vedteke nye lovføresegner som skal tryggje burettslagsmodellen.

Husbanken sitt grunnlån har medverka til oppføring av rundt 40 000 bustader og utbetring av 1 100 bustader med gode kvalitetar frå 2006 til 2012. Dette er om lag 20 pst. av alle bustader som er bygde i denne perioden. Sidan 2006 har Husbanken gjeve tilskot til rundt 8 000 kommunale utleigebustader og 6 500 studenthyblar. Sidan 2008 er det blitt gjeve investeringstilskot til nær 3 000 omsorgsbustader.

I perioden frå 2006 til 2012 er det blitt gjeve 60 000 startlån og 10 000 tilskot til personar for etablering i eigd bustad.

I 2012 blei det innført eit tilskot til bustadetablering i distrikta.

Det blir i meldinga peikt på at regjeringa har betra handsaminga av bustader i formuesskatten, mellom anna ved å innføre nye reglar for verdsetjing

frå og med inntektsåret 2010. Dette har gjeve positive verknader på både utjammings- og effektivitetseigenskapane til formuesskatten.

1.1.4 NOU 2011:15 Rom for alle

For å få innspel til korleis sentrale oppgåver i den sosiale bustadpolitikken bør løysast i åra framover, sette regjeringa i 2010 ned eit offentleg utval.

Utvalet tolka mandatet først og fremst som eit oppdrag der det skulle gjevast tilrådingar om tiltak for å betre situasjonen for vanskelegstilte på bustadmarknaden. Utvalet rekna ut at rundt 150 000 personar ikkje får den hjelpa dei treng for å dekkje eit av basisbehova sine – nemleg det å bu godt og trygt.

I meldinga er det vist til fire punkter som ein oppsummering av innstillinga frå utvalet:

- Bustad gjev meir velferd
- Bustadsosialt løft i kommunane
- Bustadeige for fleire vanskelegstilte
- Ein meir velfungerande leigemarknad

Sjå nærmare omtale i meldinga punkt 1.7.

1.2 Komiteens generelle merknader

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Jorodd Asphjell, Lise Christoffersen, Hilde Magnusson, Ingalill Olsen og Eirik Sivertsen, fra Fremskrittspartiet, Gjermund Hagesæter, Morten Ørsal Johansen og Åge Starheim, fra Høyre, Øyvind Halleraker og Michael Tetzschner, fra Sosialistisk Venstreparti, lederen Aksel Hagen, fra Senterpartiet, Heidi Greni, og fra Kristelig Folkeparti, Geir Jørgen Bekkevold, viser til Meld. St. 17 (2012–2013) Bygginge – bu – leve. Ein bustadpolitikk for den einskilde, samfunnet og framtidige generasjonar.

Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Fremskrittspartiet, viser til at boligpolitikken i all hovudsak har vært vellykket. Nesten åtte av ti husholdninger eier sin egen bolig, vi har høy standard og romslige boliger, og det er få som står helt utenfor boligmarkedet.

En god bolig er sammen med muligheten for arbeid, rett til utdanning og nødvendige helse- og omsorgstjenester, pilarene i det norske velferdssamfunnet.

Den enkelte har selv ansvar for å skaffe seg en bolig. Samtidig er det et offentlig ansvar å legge til rette for et velfungerende marked, slik at alle har muligheten til å skaffe seg en bolig og kan bo godt.

Flertallet viser til at det er helt sentralt å legge til rette for at det bygges nok boliger. Staten må sikre

gode rammebetingelser for boligbygging. Kommunene må sikre og regulere nok areal til boligformål, sørge for rask byggesaksbehandling og fremskaffe kommunale utleieboliger.

Et annet flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Senterpartiet og Kristelig Folkeparti, viser til at boligpolitikken, sammen med annen velferdspolitik, skal sikre at de som faller utenfor, får den hjelpen de trenger for å bo godt og trygt.

Et tredje flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, viser til at det er vesentlig at kommunene vurderer og legger til rette for en helhetlig planlegging, og at nødvendig infrastruktur og fellesgoder kommer på plass i boligområdene til riktig tid. Dette flertallet viser i denne sammenhengen til at regjeringen har varslet at den vil effektivisere plan- og byggesakprosessen, herunder vurdere bruken av rekkefølgekrav.

Komiteens medlemmer fra Framskrittspartiet og Høyre viser til at de aller fleste husholdninger i Norge eier sin egen bolig. Disse medlemmer mener dette er viktig da eiendomsrett er en grunnlovfestet rettighet, og den privateide boligmassen i Norge er det fremste beviset på at eiendomsrett for folk flest er hjemmene deres. Eiendomsrett og eierskap til egen bolig er noe disse medlemmer mener skaper engasjement, tilhørighet, frihet og trygghet for enkeltmennesket og familien.

Disse medlemmer mener at en god boligpolitikk er å sikre at boligmarkedet fungerer på en god måte, gjennom blant annet å sørge for at offentlige reguleringer ikke unødig forsinkes eller fordyrer boligbygging, raskere saksbehandling av byggesaker og valgfrihet av tilrettelegging ved bygging, og i forhold til om man bygger eierboliger eller leieboliger. Offentlige myndigheter som stat og kommune må sørge for at rammebetingelsene for boligbygging er gode og at det reguleres areal for boligformål. Disse medlemmer mener det vil være uheldig å øke offentlig eierskap i boligmassen, og det vil virke uheldig inn på et boligmarked som i så stor grad består av selveiende husholdninger. Disse medlemmer oppfatter det ikke som en fornuftig målsetting å sosialisere boligmassen.

Disse medlemmer vil understreke at en bolig er mer enn stedet vi bor, det er hjemmet vårt. Derfor er det viktig å legge til rette for at alle har et sted å bo, at det bygges nok boliger og at folk flest får råd til å bo i boligene.

Vi blir stadig flere nordmenn. Disse medlemmer viser til at det bygges for tiden ca. 10 000 boliger for lite hvert år. I tillegg er det en intern flytting i Norge i retning av tettstedene. Det er derfor flere som vil ha bolig enn det er boliger i markedet, og da presses prisene opp. Prisen på eneboliger er firedoblet de siste 20 årene, og prisen på leiligheter er syvdoblet. Dette gjør det utfordrende, spesielt for unge førstegangsetablerende, å komme inn på boligmarkedet.

Disse medlemmer viser til at fire av fem eier sin egen bolig i Norge, noe som er den høyeste eierandelen i Norden, og blant de høyeste i verden. Disse medlemmer ønsker å bygge opp under eierlinjen og «selveierdemokratiet», fordi det at folk flest eier bolig bidrar til høy velstand for et bredt lag av befolkningen. Boligeie gir sterke insentiver til vedlikehold, og er derfor medvirkende til at standarden i boligmassen er svært høy.

Disse medlemmer vil understreke at boligmarkedet styres av tilbud og etterspørsel. Etterspørselen er i dag svært stor i enkelte områder, og disse medlemmer har derfor flere konkrete tiltak for å hjelpe på tilbudssiden. Disse medlemmer mener det viktigste politiske tiltaket er å sørge for at det bygges nok boliger. Her er rammevilkårene for byggenæringen viktig, fordi den bokstavelig talt produserer dine og mine hjem. Mangel på godkjente arealplaner, lite helhetlig planlegging, statlige innsigelser, samt størrelsen på kommunenes tomtereserver og flaskehalsen i byggesaksbehandlingen har lenge begrenset boligbyggingen. Dette vil disse medlemmer endre.

Komiteens medlemmer fra Framskrittspartiet peker på at befolkningsveksten er historisk høy. I tillegg til at denne veksten siden 2005 har vært innvandringsdrevet, er det også stor intern flytting i landet. Prisene i boligmarkedet har økt langt mer enn for andre varer og tjenester. Denne utfordringen merkes best for førstegangsetablererne i boligmarkedet.

Boligkjøpere – førstegangsetablerere

Komiteens medlemmer fra Framskrittspartiet og Høyre viser til at boligprisene er høye, og mange grupper holdes i dag utenfor boligmarkedet, spesielt i byområdene. Unge, studenter og førstegangsetablerere møter høye terskler for å kunne stå på egne ben. Stadig strengere krav til bygging av boliger gjør det lite lønnsomt å bygge mindre boliger. Det er behov for en styrket innsats for å stimulere til boligbygging i pressområdene, slik at flere får anledning til å kjøpe og eie egen bolig.

Disse medlemmer mener det ordinære kredittmarkedet, der solide banker sørger for boliglån til

boligkjøpere, skal være den viktigste forutsetning for at vanlige mennesker kan anskaffe bolig og bli selveiere. Det skjerpede kravet til egenkapital legger mer vekt på sparehistorikk enn nåværende og fremtidig gjeldsbetjeningsevne i husstanden, og har ført til et stort press mot Husbankens startlånordning. Grupper som normalt kunne fått lån i vanlig bank, blir presset over i Husbankens startlånordning. Derfor bør gjeldsgraden til en låntaker i større grad være gjenstand for individuell vurdering av nåværende og fremtidig evne til å betale lån og avdrag, snarere enn sparehistorikk.

Disse medlemmer viser til at mange studenter opplever at det ved studiestart er vanskelig å få tak i egnet bolig. Tilgangen på studentboliger er begrenset, og det er også et betydelig press i leiemarkedet i de store byene.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet viser til at Fremskrittspartiet i sitt alternative statsbudsjett for 2013 fremmet forslag om å bygge 1 000 flere studentboliger enn regjeringen, men ble nedstemt.

Komiteens medlemmer fra Høyre viser til at Høyre har foreslått å legge til rette for flere studentboliger, som for eksempel ved å fjerne kostnadstaket for bygging av studentboliger, og å bygge langt flere studentboliger i pressområdene enn det det er lagt opp til i 2013.

Samtidig vil komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Høyre benytte Husbanken som et nyttig redskap for å supplere det ordinære kredittmarkedet ved å stille til disposisjon lånemidler for å gjøre boligmarkedet tilgjengelig for flere ut fra boligsosiale hensyn.

Disse medlemmer mener Husbanken også er viktig i den allmenne boligforsyningen i vanskelige tider.

Boligbygging – Areal, planprosesser og transport

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Høyre mener at for å få bygget flere boliger må det handles på flere nivåer. På det statlige nivå må bruken av innsigelser koordineres og begrenses. Brukerne av innsigelse må pålegges gjennom instruks å holde seg til plan- og bygningsloven som sier at innsigelse bare skal brukes når nasjonale eller sterke regionale interesser er på spill. Samtidig mener disse medlemmer at byråkratiet og kravene i planleggingsprosessen må forenkles.

Disse medlemmer mener at lokale og regionale boligprosjekter må utløse statlige investeringer i infrastruktur, og vi må bygge enkel, rask og miljøvennlig transport til nye utbyggingsområder. Går tog

og bane oftere og fortere, og blir veiene bedre, kan man bosette seg lenger unna jobb og boligmarkedet blir større, noe som vil virke avlastende og prisutjevne på boligmarkedet.

Byggenæringen – kvalitet og effektivitet

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Høyre mener det er vesentlig for å nå målet om billigere boliger, at byggenæringen kan kutte sine kostnader. Byggenæringen må også selv bidra til mer rasjonell produksjon. I dag er det 22 000 boliger som er klare til å bli bygget på ferdigregulerte tomter bare i Oslo. Likevel er utbyggere tilbakeholdne fordi den statlige politikken gir usikkerhet.

Disse medlemmer har erfart at byggenæringen har et ønske om å bygge flere boliger raskere. Daglig møter imidlertid næringen utfordringer som står i veien for næringens behov. Bedriftenes hverdag er preget av et byråkratisert samfunn dominert av skjemaer, rapporteringer og innsigelser fra en rekke offentlige organer som ikke er samkjørte i sine innspill. Dette gjelder små prosjekter, men særlig gjør det seg gjeldende for store og viktige prosjekter i og rundt byene. Prosjekter som er helt avgjørende for at vi skal kunne møte befolkningsveksten som kommer.

Disse medlemmer viser til at årlig koster det såkalte skjemaveldet norske bedrifter over 60 mrd. kroner. Disse medlemmer vil redusere næringslivets totale administrative byrder med 25 pst. Dette skal særlig skje gjennom forenklinger i regnskaps- og bokføringsregelverket, i aksjeloven, samt i bedriftenes innrapporterings- og statistikkforpliktelser.

En helhetlig statlig boligpolitikk

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Høyre og Kristelig Folkeparti mener regjeringen dessverre ikke har ført en aktiv boligpolitikk, og viser til at det de siste årene har vært en betydelig avstand mellom byggede boliger, og behovet for bolig. Disse medlemmer er derfor positive til at det nå kommer en stortingsmelding om boligpolitikken, men mener at meldingen dessverre blir for vag, der en for stor del av tiltakene består i å videreføre nåværende politikk. Disse medlemmer mener at det i meldingen dessverre ikke fremmes konkrete nok tiltak for å løse den situasjonen Norge står overfor.

Disse medlemmer viser til at det i 2011 kun ble bygget 28 000 nye boliger, til tross for at Prognosesenteret anslår det årlige boligbehovet til ca. 38 000 nye boliger. Disse medlemmer frykter at den lave boligbyggingen vil føre til en videre oppheiting av et allerede opphetet boligmarked. Disse medlemmer viser til at administrerende direktør Baard Schumann i Selvaag Bygg har uttalt til Finans-

avisen at boligprisene kunne vært 10–20 pst. lavere dersom regjeringen hadde ført en aktiv boligpolitikk.

Disse medlemmer mener samferdselsprosjekter må planlegges slik at det stimuleres til at utbyggingsmønsteret rettes mot sentrale kollektivknutepunkt i byer og tettsteder og mot sentrumsnære områder med muligheter for utbygging med mindre arealkonflikter.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Høyre viser til at forvaltningen av boligpolitikken er spredt på mange departementer og statlige etater – dette skaper en fragmentert boligpolitikk. Det er viktig å sørge for en mer strømlinjeformet og helhetlig boligpolitikk på statlig nivå, slik at det bedre tilrettelegges for bygging av flere boliger. Disse medlemmer mener derfor at boligforvaltningen bør samles i ett departement.

Komiteens medlem fra Kristelig Folkeparti mener at egen bolig i et trygt bomiljø er et av de viktigste velferdsgodene i samfunnet. Selv om en i Norge har høy boligstandard, finnes det fortsatt mennesker uten fast bolig. Dette medlem mener at hovedmålet i boligpolitikken derfor må være å legge til rette for et stabilt boligmarked der alle får mulighet til å bo i egen bolig. Dette medlem mener at det å ha et sted å bo er grunnleggende for å kunne fungere i dagens samfunn, og at bolig dermed er ett av fundamentene i den norske velferdspolitikken.

Dette medlem mener det er behov for nye grep for å få flere boliger, samtidig som det er viktig å unngå byspredning av hensyn til klima, jordvern og sosial kapital. Norges bolig- og byutviklingspolitikk er ikke bærekraftig. Dette medlem viser til at det aldri har vært en høyere befolkningsvekst enn nå, med en vekst i 2011 på 65 000 personer eller 1,3 pst. Dette medlem viser til at befolkningen i 2012 passerte 5 millioner innbyggere, og at omtrent fire av fem nordmenn bor i byer og tettsteder. Dette medlem viser til at det er i byer og tettsteder veksten er sterkst.

Dette medlem viser til at boligprisene har firedoblet seg siden 1993 og nå er høyere enn noen gang i norsk historie. Denne økningen skyldes ikke bare befolkningsveksten, men også veksten i norsk økonomi, lav rente og endrede familiemønstre som har gitt flere enkeltpersonshusholdninger og dermed flere husholdninger totalt og økt etterspørsel etter boliger.

Dette medlem mener det er nødvendig å drøfte behovet og mulighetene for en mer bærekraftig boligpolitikk, og peker på at bærekraftighet ikke bare handler om å bygge hus med bærekraftige materialer, men også om byer og tettsteders design.

Dette medlem mener det må tilstrebnes en by- og tettstedsutvikling som i større grad legger til rette for at vi kan bo, arbeide og handle på samme sted.

Dette medlem peker på at fortetting og høyere hus er viktigst i de store byene, men også mindre tettsteder må utnytte sentraene bedre til boliger, næringsbygg, butikker og restauranter. Dette medlem viser til at det i dag dessverre er altfor mange eksempler på mindre byer og tettsteder som planlegger på en måte som ikke er forenlig med hensynet til klima, jordvern og velfungerende lokalsamfunn. Dette medlem mener det derfor er behov for skjerpede, statlige retningslinjer om fortetting som også gjelder for mindre tettsteder.

2. Bustadmarknaden – rammer og utviklingstrekk

2.1 Sammendrag

Det ein i daglegtalen kallar bustadmarknaden, er i realiteten fleire marknader. Marknadene for til dømes bustadbygging, bustadkjøp og leigemarknaden er ulike, men også nært samankopla. Det finst også mange lokale bustadmarknader. Derfor ser ein store skilnader i den eksisterande bustadmassen, i byggjetakta og i prisnivået i ulike delar av den same byen, og innanfor og mellom ulike regionar i landet. Forholda på andre marknader, som kredittmarknaden og arbeidsmarknaden, har også mykje å seie for utviklinga på bustadmarknaden.

På kort sikt blir bustadprisane bestemt av etterspurnaden etter bustader i ein gjeven bustadmasse. Etterspurnaden etter bustader er knytt til ei rekkje faktorar, til dømes bustadprisar, forventingar om framtidige bustadprisar, hushalda sine inntekter, realrenta etter skatt og folketilvekst. På lengre sikt vil bustadmassen endre seg gjennom oppføring av nye bustader. Bustadmassen vil også bli endra ved at gamle bustader ikkje lenger blir brukte eller dersom næringslokale eller anna blir gjort om til bustadbygg. Det blir i meldinga vist til at forholdet mellom bustadprisar og byggjekostnader vil vere avgjerande for lønsemda til utbyggjarane av bustader.

2.1.1 Marknad og styring i samspel

Det blir i meldinga peikt på at ein bustadpolitikk utan inngrep frå det offentlege vil kunne føre til at einskilde ikkje får bu godt og trygt. Gjennom bustadpolitikken ynskjer regjeringa å medverke til at alle skal ha ein busituasjon som er kjenneteikna av kvalitet, sjølvstende og tryggleik. Inngrep i marknaden har ein kostnad, og i politikkkutforminga må ein heile tida søkje å finne balansen mellom offentlege inngrep og marknadseffektivitet.

Eit av kjenneteikna ved bustadmarknaden er at auka etterspurnad ikkje resulterer i auka tilbod på kort sikt. Det kjem mellom anna av at offentlege plan- og byggjeprosessar er tidkrevjande. Det tek tid å avklare, leggje til rette og få vedtak om å byggje. Det tek tid å byggje bustader, og det går derfor ofte mange år frå eit bustadbygg blir planlagt til det står ferdig. Vidare er det mange byggjeklare tomter det ikkje blir sett i gang bygging på med det første fordi utbyggjar ikkje finn det lønsamt. Det kan også vere behov for offentlig regulering for å skaffe nok bustader med den standarden som er samfunnsmessig ynskjeleg. Til dømes er berre ein av ti bustader tilgjengeleg for rullestolbrukarar.

At ikkje alle aktørane har den same kunnskapen og informasjonen er ei form for marknadssvikt. Derfor blir transaksjonar på bustadmarknaden regulerte gjennom ulike lovverk.

Bustaden er i realiteten både eit velferdsgode og eit investeringsobjekt. Dei fleste bustader blir bygde på marknadsvilkår, men på desse vilkåra klarer ikkje alle å betale for dei. Somme treng hjelp til å ta hand om interessene sine på bustadmarknaden.

Regjeringa ynskjer løysingar på bustadmarknaden som er til nytte for den einskilde, samfunnet og framtidige generasjonar. For å få dette til må det vere ein gagnleg balanse mellom frie marknadstransaksjonar og offentlig regulering av bustadmarknaden.

2.1.2 Ansvar og roller

Det å skaffe seg og å halde på ein bustad er først og fremst eit personleg ansvar. I bustadpolitikken har også staten og kommunane eit klart ansvar.

Kommunal- og regionaldepartementet (KRD) har ansvaret for bustad- og bygningspolitikken. Departementet har ansvaret for ei rekkje økonomiske ordningar, desse blir gjort nærare greie for i meldinga. KRD har også ansvar for «bustadlovane» (husleigelova, burettslovane og lov om eigarseksjonssameige, lov om kommunal forkjopsrett for leiegårder, tomtfestelova, avhendingslova, bustadoppføringslova og eigedomsmeklingslova) og bygningsdelen av plan- og bygningslova, sjå meir om desse i boks 2.1. i meldinga. Miljøverndepartementet har ansvaret for plandelen i plan- og bygningslova.

Husbanken er det statlege gjennomføringsorganet i bustadpolitikken og gjev lån til bygging av bustader der det er sett krav til kvaliteten, som til dømes miljøet og universell utforming. Husbanken gjev også startlån til kjøp av bustad, ulike typar tilskot og bustøtte. Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) er eit fagorgan, eit kompetansesenter og utøvande organ for KRD innanfor bygningsdelen av verkeområdet til plan- og bygningslova. Husleigetvistutvalet (HTU) er eit tvisteløysingsorgan som hand-

samar tvistar om leige av bustad i Oslo, Akershus, Hordaland og Nord- og Sør-Trøndelag.

Lokalt er det kommunane som står for den praktiske gjennomføringa av bustadpolitikken. Det gjer kommunen som reguleringsstyresmakt og gjennom å skaffe bustader til vanskelegstilte på bustadmarknaden. Kommunen har ulike roller, til dømes som samfunnsutviklar og tenesteytar, men han kan også vere tomteeigar, byggherre, kredittgjevar med vidare.

Kommunar og fylkeskommunar har ei rolle som samfunnsutviklarar. I planlegginga skal kommunane avklare kvar det skal byggjast, kor mykje det skal byggjast i eit område og på den einskilde tomte. Kommunen skal sjå heile arealet i kommunen under eitt, og sjå på teknisk infrastruktur som kloakk, vegar, sykkelnett og grøntområde på tvers av tomtegrenser. Slik vil kommunen ta eit overordna grep om bruk og forvaltning av areala, setje vilkår om korleis omgjevnadene og miljøet skal vere, funksjonelt og estetisk, der det skal byggjast ut.

Private aktørar har ei sentral rolle på bustadmarknaden i Noreg. Dei skal prosjektere og byggje bustader, stå for finansiering og sal og forvalte og halde ved like bustadmassen. Private aktørar skaffar tomter og er med på å avklare føresetnadene for å byggje. Dei har òg høve til å lage framlegg til reguleringsplanar. Dei fleste detaljplanar blir i dag fremja av private utbyggjarar.

Blant dei private aktørane på bustadmarknaden finn ein både profesjonelle og ikkje-profesjonelle partar.

Også marknaden for brukte bustader og leigemarknaden er marknader med både profesjonelle og ikkje-profesjonelle aktørar.

2.1.3 Skatt på bustad og annan fast eigedom

Skattlegginga av kapital i Noreg omfattar som hovudregel skatt på netto avkastning, skatt på realiserte gevinstar/frådrag for tap og skatt på netto formue. På alle desse områda er skattlegginga av bustader og annan fast eigedom låg, eller skattlegginga manglar heilt.

På den andre sida løyser sal av bustader og annan fast eigedom ut dokumentavgift (sal av andelar i burettslag (burettslagbustader) er fritekne frå dokumentavgift). I tillegg kjem eventuelt kommunal eigedomsskatt. Desse skattane hindrar ikkje at bustader og eigedom i sum er klart favoriserte i dei generelle reglane for skattlegging av kapital.

Låg eller inga skattlegging av bustader og eigedom fører til overinvestering i bustader og til at prisane på bustader blir høgare enn dei elles ville ha vore. Det at hushalda har storparten av formuen plassert i bustaden, kan òg vere uheldig ut frå omsynet til å avgrense den samla økonomiske risikoen som er knytt til samansetjinga av formuen i hushalda. Dette

kan verke inn på den makroøkonomiske stabiliteten. Det blir i meldinga peikt på at ein heller ikkje kan sjå bort frå at overinvestering i bustader kan verke negativt på investeringane i lønsam næringsverksemd.

Det blir i meldinga peikt på at skattefavoriseringa av bustader har uheldige fordelingskonsekvensar, slik mellom anna Fordelingsutvalet peika på i NOU 2009:10. Høginntektsgrupper eig meir verdifulle, og fleire, bustader enn låginntektsgruppene. Samstundes er dei flinkare til å dra nytte av skattesystemet på lovleg vis, mellom anna ved at det er lettare for dei å få lån.

Eit anna døme er at høginntektsgruppene har økonomi til å investere i bustader med ei eller fleire utleigeeiningar, slik at dei får utnytta høvet til å leige ut delar av bustaden skattefritt betre.

Innrettinga av bustadskatten inneber også ei favorisering av eigarar framfor leigarar.

Det blir i meldinga peikt på at dei reglane for formuesverdsetjing av bustader som tok til å gjelde frå og med inntektsåret 2010, har vore med på å gjere formuesskatten til ein betre reiskap for utjamning og har òg gjort han meir effektiv. Ein har fått løfta særleg dei låge likningsverdiene på mange kostbare bustader i sentrale strom. I tillegg er botnfrådraget i formuesskatten auka klart.

Det blir i meldinga peikt på at det er positivt for ressursbruken at ein har auka den gjennomsnittlege likningsverdien av eigen bustad frå 20 til 25 pst. av marknadsverdien og auka likningsverdien for sekundærbustader til 50 pst. av marknadsverdien.

2.1.4 Konjunkturbiletet og norsk økonomi

Auka yrkesdeltaking og høg produktivitetsvekst har trekt veksten i norsk økonomi opp dei siste 40 åra. Samstundes har ein bygd opp ei olje- og gassverksemd som har gjeve svære inntekter til staten og til mange leverandørar på fastlandet. Noreg har òg fått store gevinstar i byteforholdet overfor utlandet som følgje av Kina sitt inntog i det internasjonale vare- og tenestebytet kring tusenårsskiftet. Fordelinga av inntektene frå produksjonsverksemda i fastlandsøkonomien mellom arbeidstakarar og kapital-eigarar har halde seg nokså stabil.

Samstundes har veksten i løningane til norske arbeidstakarar vore høg.

Billige konsumvarer frå Kina og andre framvekssande økonomiar har vore med på å halde inflasjonen i Noreg og andre OECD-land nede. Det har bidrege til låge renter og har saman med høg vekst i inntektene og sterk folkevekst gjeve sterkare etterspurnad etter bustader i Noreg. Bustadprisane har auka kraftig gjennom mange år. Hushalda si gjeld i høve til inntekta er no historisk høg, på om lag to gonger den disponible inntekta deira. Gjeldsbøra er likevel ujamt fordelt og er størst for unge hushald med liten finan-

siell formue. Den store gjeldsbøra til hushalda gjer dei sær sårbare for ein auke i rentene eller eit fall i inntekta.

Det er no stor skilnad på den økonomiske utviklinga i Noreg og hjå mange av handelspartnarane våre. Medan mange land i Europa slit med låg økonomisk vekst og høg arbeidsløyse, går det godt i norsk økonomi.

2.1.5 Utviklingstrekk på bustadmarknaden

I meldinga er det gjort greie for sentrale offentlege rammer for bustadmarknaden. Med dei gjevne rammene vil samspelet mellom etterspurnad og tilbod avgjere kor mange bustader som blir bygde, og kva prisar vi må betale for å bu.

Det blir i meldinga peikt på at ein godt fungerande bustadmarknad er viktig for å gje balanse mellom tilbod og etterspurnad. Over tid kan ikkje bustadprisane auke meir enn det inntektsutviklinga tilseier.

Det er mange faktorar som er med på å avgjere både nivået på og utviklinga i bustadprisane og bustadbygginga. Det blir gjort rede for desse i meldinga.

Etterspurnaden og tilbodet påverkar kvarandre i eit samspel, og resultatet av samspelet er dei bustadprisane og den bustadbygginga som blir realisert på marknaden.

Den sterke folketilveksten har skapt eit press på bustadmarknaden. Ein berekna etterspurnad ut frå demografi blir i daglegtalet ofte kalla bustadbehov.

Ein utbyggjar som vurderer å setje i gang bygging, vil ikkje tuft ei slik avgjerd på den underliggjande etterspurnaden, men på etterspurnaden slik han kjem til uttrykk på marknaden gjennom betalingsviljen og betalingsevna til husstandane. Dette blir også kalla effektiv etterspurnad.

2.1.5.1 STERK FOLKEVEKST

Det blir i meldinga peikt på at talet på husstandar og kva type husstandar vi har, er avgjerande for situasjonen på bustadmarknaden. Det har vore ein kraftig folketilvekst i Noreg, særleg dei siste åra. Talet på husstandar har i prosent auka meir enn talet på innbyggjarar, slik at færre bur under same tak no enn før.

Folkeveksten i 2012 var på 1,3 pst. Sett bort frå 2011 må ein heilt attende til 1920 for å finne ein større prosentvis vektst.

Folkeveksten i dei store byane og sentrale områda held fram, men medan 38 pst. av folkeveksten i 2011 kom i Oslo og Akershus, var prosentdelen 32 pst. i 2012.

I stor grad er det innflyttingsoverskotet frå utlandet som forklarar veksten i folketalet, og arbeidsinnvandrarane utgjer ei sentral gruppe blant desse.

Arbeidsinnvandringa påverkar bustadmarknaden på fleire måtar.

2.1.5.2 STERK BUSTADPRISVEKST

Statistisk sentralbyrå sin bustadprisindeks, som går tilbake til 1992, syner at bustadprisane jamt over har auka år for år, med unntak for finanskrisear 2008. I perioden 2000–2012 har bustadprisane auka med 119 pst.

Det har vore ein kraftig vekst i bustadprisane i dei største byområda i perioden 2006–2012. Bustadprisutviklinga i Stavanger merkar seg ut med ein auke på over 60 pst. på seks år. Prisnivået per kvadratmeter bustad er likevel høgast i Oslo.

Forventningar om framtidig prisutvikling påverkar den faktiske prisutviklinga.

Auken i bustadinvesteringane som prosentdel av bruttonasjonalproduktet var mindre i Noreg enn i Spania og Irland i åra før finanskrisa. Nivået på bustadbygginga i Noreg har snarare vore jamn enn kraftig tiltakande. Prosentdelen sysselsette i bygg og anlegg i Noreg har dei seinaste åra auka om lag i same takt som i Spania før finanskrisa, men då frå eit lågare nivå.

Også prisane på leigde bustader aukar. Leigemarknaden er pressa i Oslo, medan det er høve til å leige til klart lågare prisar i andre delar av hovudstadsområdet.

2.1.5.3 INNTEKTSVEKST

Det er ein nær samanheng mellom utviklinga i bustadprisane og hushalda si inntekt. Talet på bustadeigarar aukar dess høgare inntekta er, og bustadkonsumet og bustadstandarden er også høgare dess høgare inntekta er.

Frå 2000 til 2011 auka den realdisponible inntekta eksklusive aksjeutbytte i norske hushald med 48 pst. I den same perioden var det ein realprisvekst på bustader på 76 pst.

2.1.5.4 LÅG RENTE

Frå september 2009 og fram til i dag har marknadsrenta vore på eit lågt nivå. Det låge rentenivået har medverka til at bustadprisane og hushalda si gjeld har vakse så mykje som dei har gjort.

I Noreg har det vore lite bruk av fastrente. Prosentdelen lån på fastrentevilkår har auka noko den seinare tida, men den relativt låge delen fastrentelån gjer at privatøkonomien til norske lånekundar raskt blir påverka av endringar i renta.

2.1.5.5 GJELDSVEKST

I åra etter 2007 har gjeldsbøra halde seg nokså stabil. Nivået er høgt både historisk og samanlikna med andre land. Om lag fire pst. av hushalda har ei

gjeld på fem gonger inntekta eller meir. Av dei ti prosentane av hushalda som har dei lågaste inntektene, har om lag ni pst. ei samla gjeldsbør på fem gonger inntekta. Auken i gjeldsbøra har vore størst blant hushald med høge inntekter, og det er denne gruppa som har den tyngste gjeldsbøra. Hushald med høgare inntekt kan generelt tole ei større gjeldsbør.

Gjeldsauken kan gje uheldige effektar i bustad- og kredittmarknaden. På grunn av hushalda si høge opplåning, stramma Finanstilsynet i desember 2011 inn retningslinjene for forsvarleg utlånspraksis for lån til bustadføremål.

Dei siste åra har konkurransen om kundane på marknaden for bustadlån vore sterk, samstundes som bankane har hatt god tilgang på finansiering på kapitalmarknaden. Det har vore ein sterk auke i ramme-kredittar med pant i bustaden, men auken tok til på eit relativt lågt nivå.

Risikoen til bankane heng nært saman med kva evne og vilje låntakarane har til å betale renter og avdrag. Bankane har historisk sett hatt låge tap på bustadlån. Mange låntakarar strekkjer seg langt for å ikkje misleghalde bustadlånet og strammar heller inn på forbruket. Eit større bustadprisfall kan påføre bankane auka tap på utlåna til føretakssektoren samstundes som dei får mindre tryggleik for utlåna til hushalda. I Meld. St. 12 (2012–2013) Perspektivmeldingen 2013 er det gjort nærare greie for bustadmarknaden og hushalda si gjeld.

Samspelet mellom bustadmarknaden og kredittmarknaden kan gje opphav til finansielle ubalansar og etterfølgjande periodar med låg økonomisk vekst og høg arbeidsløyse. Erfaringar frå Noreg og andre land viser at økonomiske tilbakeslag ofte blir djupare og varer lenger når nedgangen har rot i finansielle ubalansar.

2.1.5.6 ETABLERING I BUSTAD

Med aukande bustadprisar og aukande husleiger kan det vere vanskeleg for unge og vanskelegstilte med låg inntekt og med liten eller ingen eigenkapital å etablere seg på bustadmarknaden. Sterkt stigande bustadprisar gjer at ein må spare mot eit glidande mål. Skattesystemet hjelper dei som leiger, dersom dei bruker BSU-ordninga, men den store skattefordelen er resultatet av den låge eller manglande skatten på eigen bustad.

Langt på veg møter arbeidsinnvandraran dei same utfordringane som unge på bustadmarknaden.

Det tek gjerne lengre tid for arbeidsinnvandraran å etablere seg i bustadmarknaden enn for nordmenn. Dei manglar eigenkapital, og ofte også kunnskap om marknaden. Dei må dokumentere at dei vil bli verande i Noreg. Ofte vil dei ynskje å ha ein rimeleg stad å bu. Med aukande butid blir krava og preferansane endra, og arbeidsinnvandraran får etter

kvart buforhold som liknar meir på dei vi finn blant nordmenn. Studiar viser at dei fleste utanlandske arbeidstakarar klarer å etablere seg med akseptable bustadløysingar, og at det høge talet på familiegjenforeiningar kan tolkast som eit uttrykk for at dei fleste klarer å skaffe seg tilfredsstillande buforhold.

2.1.5.7 BUSTADMASSEN

I 2011 var det i overkant av 2,4 millioner bustader i Noreg. Det faktiske tilbodet av bustader i marknaden er talet på brukte og nye bustader som er til sals.

Kor godt vi utnyttar bustadmassen, verkar inn på både etterspurnaden og tilbodet på bustadmarknaden. Heile tida er det slik at ein viss del av bustadmassen står tom.

2.1.5.8 BUSTADBYGGINGA

I perioden 2000–2010 har bustadbygginga vore høg nok til å halde oppe bustaddekninga for landet samla sett. For dei store byområda har bustaddekninga gått ned dei siste åra.

Gjennom 2000-talet har det vore store svingingar i talet på igangsette bustader. Særleg har bygginga av blokkleigheiter variert frå år til år, medan bygginga av einebustader og småhus har vore meir stabil. Etter ein periode med ei årleg igangsetjing på over 30 000 bustader i 2005–2007, gjekk bustadbygginga kraftig ned i 2008 og 2009. Sidan har bygginga teke seg opp, og i 2012 blei det sett i gang bygging av 30 100 bustader. I perioden 2000–2012 er det blitt bygd nær 350 000 bustader.

I tillegg har mange tidlegare næringslokale blitt ombygde til bustader.

2.1.5.9 BYGGJEKOSTNADENE

SSB sin byggjekostnadsindeks for bustader måler i hovudsak utviklinga i kostnadene til innsatsfaktorane arbeidskraft, materialar og transport brukt i bustadbygginga. I perioden 2000–2012 har denne indeksen auka med 58 pst. Byggjekostnadsindeksen blir ikkje påverka av endringar i prisar på tomter, produktivitsendringar eller endringar i fortjenestemarginane til entreprenørane. I perioden 2000–2011 har det vore ein nedgang i arbeidskraftproduktiviteten i bygge- og anleggsverksemda på 9 pst. ifølgje SSB. Det finst ikkje gode data på verken fortjenestemarginar i byggjenæringa eller på tomteprisar.

Medan den generelle prisveksten (KPI) har vore på 25 pst. i perioden 2000–2012 har byggjekostnadene auka med 58 pst. I den same perioden har prisane på brukte bustader auka med 119 pst.

Det er stor variasjon i nivået på bustadprisane mellom sentrale og ikkje-sentrale strok. Medan gjennomsnittleg kvadratmeterpris på omsette bustader i

Oslo i 2012 var 43 000 kroner, var den tilsvarende prisen for til dømes Hedmark 18 700 kroner.

Dei statlege krava til kvalitetar i nye bustader er blitt strengare dei seinare åra. Sjå meldinga for døme.

Mange kommunar set også krav til bygginga. Dette kan vere krav til føremål, høgde og plassering, krav om blanding av ulike bustadstorleikar i eit grannelag og krav om parkering og så vidare.

Generelt gjer auka krav om standard bustadbygginga dyrare. Det er ulike oppfatningar om kor fordyrande desse krava har vore for byggjekostnadene.

Dei auka krava til nye bustader kan berre forklare delar av skilnaden mellom byggjekostnadene og bustadprisane. Utviklinga i tomteprisane er ein annan sentral forklaringsfaktor bak dei auka bustadprisane.

2.1.5.10 TOMTEMARKNADEN OG REGULERINGS-PROSESSEN

Det blir i meldinga peikt på at dei større byane, der både bustadprisveksten og folketilveksten er sterkest, har tomtemarknaden og reguleringsprosessen mykje å seie for kor mange bustader som blir bygde. Tomtene i byane har eit høgare prisnivå enn tomter i dei kringliggjande kommunane. Ein oppsplitta eigarstruktur og fri prissetjing på tomter vil i seg sjølv vere prisdrivande.

Sjølv om mange kommunar regulerer nok tomter til bustadbygging, blir mangel på byggjeklare tomter ofte brukt som forklaring på kvifor det ikkje blir bygd nok bustader. Dette kan henge saman med at utbyggjarane ynskjer å byggje på andre tomter enn dei som kommunane regulerer og at det er få og dyre tomter som er tilgjengelege på marknaden.

I ein tomtemarknad med stigande prisar og stor etterspurnad vil ein grunneigar vurdere om det er lønnsamt å vente med å selje tomter.

Etter at ei tomt er kjøpt, vil utbyggjaren gjere framlegg om regulering av ho. Dermed er det mange som har ein lovfesta rett til å uttale seg om ein ny bruk av tomta. Ofte er det mykje motstand mot forsettingsprosjekt.

Det er mange forhold som verkar inn på lønsemda til utbyggjarane. Dette er økonomiske konjunkturar, utviklinga på tomtemarknaden, produktivitsutviklinga i byggjenæringa, ulike offentlege krav og tida det tek å klargjere reguleringsplanar og byggesøknader. Mange aktørar med ulike ynskje kan gje lengre prosessar.

Det er fleire formar for usikkerheit i utbyggingsprosjekt og dette inneber økonomisk risiko. Følgjande er nemnd i meldinga: saksgangen i plan- og bygningssaker, usikkerheit om reguleringa, usikkerheit om betalingsviljen i marknaden og andre formar for usikkerheit.

I meldinga går det fram at det kan sjå ut til at utbyggjarane sine tomtereservar har auka. Ein utbyg-

gjar med ein stor reserve av tomter vil ha ein fordel fordi ho eller han kan tilby erstatningstomter og inngå byteavtalar.

Vidare går det fram av meldinga at det også kan sjå ut til at bustadutviklingseigedomar blir organiserte i eigne selskap, som sjølve blir kjøpte og selde. Når ein utbyggjar vel å starte ei stor utbygging, søker ho eller han etter ein eller fleire partnarar, slik at risikoen i utbygginga blir fordelt på fleire.

Dette peikar på at det er tidkrevjande og komplisert å skaffe byggjegrunn i urbane område. For kommunen kan det til dømes bety at område der ein meiner det ligg godt til rette for bustadbygging, kan ha grunneigarkonstellasjonar som gjer at ein ikkje kan byggje, eller at tomtene blir for dyre.

2.2 Komiteens merknader

Komiteen har merket seg at krav til utforming av boliger, herunder krav om universell utforming og til energiløsninger, blir brukt som forklaring på økningen i byggekostnader.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Senterpartiet og Kristelig Folkeparti, viser til notat 2012:112 «Hva betyr kvalitetskrav for byggekostnader og boligtilbud?» fra Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR). Notatet viser økning i priser og kostnader, men ingen entydig sammenheng med kvalitetskrav.

Flertallet mener det er viktig å iverksette tiltak på tilbudssiden i markedet, og at det bør legges til rette for å bygge nok boliger til å møte etterspørselen.

Flertallet viser til at det er økende arbeidsinnvandring til Norge, både av varig og mer midlertidig karakter. Dette bidrar til økt etterspørsel av boliger. Flertallet viser til notat fra Caritas Norge på høringen og beskrivelsen av de utfordringer på boligmarkedet som møter arbeidsinnvandrere. Flertallet ber regjeringen vurdere behovet for og eventuelle tiltak som kan støtte opp under kommunenes tiltak for å møte disse utfordringene.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Høyre og Kristelig Folkeparti er bekymret over at det bygges for få boliger i Norge, sammenliknet med behovet. Disse medlemmer viser til at det aldri har vært en høyere befolkningsvekst enn nå, med en vekst i 2011 på 65 000 personer eller 1,3 pst. Disse medlemmer viser til at befolkningen i 2012 passerte 5 millioner innbyggere, og at omtrent fire av fem nordmenn bor i byer og tettsteder. Disse medlemmer viser til at det er i byer og tettsteder veksten er sterkest. Disse medlemmer peker på at det er et enormt press på boligmarkedet. Dette er et resultat av en manglende

aktiv boligpolitikk. Disse medlemmer viser til at det i 2012 nok en gang ble bygget kun omtrent 75 pst. av det antallet boliger behovet skulle tilsi. Dette føyer seg inn i rekken av år der boligbyggingen ikke har holdt tritt med behovet.

Disse medlemmer etterlyser en strategi for økt boligbygging, med konkrete tiltak for økt boligbygging, noe denne meldingen synes å mangle. Disse medlemmer mener regjeringen i for liten grad tar inn over seg de store konsekvensene en lav boligbygging medfører. Det stadig økende presset på boligmarkedet presser i all hovedsak ut unge nyetablerte, enslige, innvandrere og vanskeligstilte.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Høyre mener offentlige reguleringer i boligmarkedet bør gjøres med varsomhet og med tanke på alle som agerer i dette markedet. Etter dereguleringen av boligmarkedet for noen tiår siden, synes det for disse medlemmer åpenbart at man skal være forsiktig med å illegge eller pålegge krav til aktører i boligmarkedet uten først å ha analysert grundig hvilke effekter det får for hele dette markedet, da velmente tiltak kan få utilsiktede effekter for flere grupper.

Disse medlemmer ønsker et velfungerende boligmarked, slik at alle får muligheten til å skaffe seg en bolig som passer og som det er godt å bo i. Disse medlemmer mener et slikt marked er spesielt sårbart for forandringer som fordyrer, og kan skape ubalanse for den enkelte boligeier eller leietaker, og dennes mulighet til å innrette hverdagen på en god måte.

Disse medlemmer mener krav til utforming av bolig, herunder krav til universell utforming og energiløsninger, samt andre standardiseringskrav, er med på å fordyre boligutbygging. Disse medlemmer deler derfor ikke komitéflertallets oppfatning om at det ikke finnes noen entydig sammenheng mellom kvalitetskrav, utformingskrav og andre standardiseringskrav og høye boligpriser og utbyggingskostnader. Kombineres disse kostnadene med tunge og tidkrevende reguleringsprosesser, koblet med innsigelser til areal- og utbyggingsplaner, vil boligbygging og dermed også boligkjøp bli en dyrere affære.

Disse medlemmer er tilfreds med at regjeringen i meldingen gir uttrykk for at man ser store utfordringer mellom boligpolitikken utforming og signalene dette gir til boligmarkedet. Disse medlemmer er mindre tilfreds med at regjeringen ikke omtaler mer konkrete tiltak for å ha en mer grundig gjennomgang av offentlige reguleringers innvirkning på boligmarkedet.

Disse medlemmer påpeker at boligpolitikken i dag er delt mellom to departementer. Det vil si at ansvaret for plandelen og byggesaksdelen i plan-

og bygningsloven er fordelt mellom Miljøverndepartementet og Kommunal- og regionaldepartementet. I tillegg er det en lang rekke lover og forskrifter som regulerer boligpolitikken, og som tilligger andre departementer, herunder bustadoppføringslova, avhendingsloven, håndverkertjenesteloven og eendomsmevgerloven. I tillegg kommer også energimerkeforskriften og forskrift om sikkerhet ved arbeid i og drift av elektriske anlegg.

Disse medlemmer mener inndelingen synes uhenksommessig, og mener at bolig- og bygningspolitikken i det lange løp ville bli bedre forvaltet gjennom samordning i ett enkelt departement.

Disse medlemmer merker seg språkbruken i meldingen vedrørende skattlegging av boliger og annen fast eiendom. Disse medlemmer merker seg også at regjeringen oppfatter det som problematisk at personer med høy inntekt har økonomi til å investere i boliger med en eller flere utleieenheter. Disse medlemmer oppfatter ikke dette som et problem. Disse medlemmer mener problemet i dagens boligmarked er at det er for få boliger tilgjengelig i både eie- og leiemarkedet. Dersom man investerer i boliger som leies ut, vil dette gjøre det lettere for leietakere å finne en bolig og presse prisene nedover.

Tatt i betraktning at boligpolitikken har vært innrettet slik at flest mulig skal få mulighet til å eie sin egen bolig, og gjør det, synes ikke disse medlemmer det verken er moralsk eller økonomisk riktig å innskjerpe beskatningen til de som gjennom sitt eierskap i den norske boligmassen er med på å møte etterspørselen i leiemarkedet. En ytterligere skattlegging av noen fordi de eier mer boligmasse enn andre, synes disse medlemmer ikke er en god begrunnelse for å vurdere slike inngrep.

Komiteens medlemmer fra Framskrittspartiet og Høyre viser til at detaljkravene til den tekniske utførelse av boligbyggingen har økt betraktelig de siste årene. Nye byggetekniske forskrifter i 2007 og igjen i 2010 er ifølge entydige erfaringer fra byggebransjen betydelig kostnadsdrivende. Nye revisjoner av byggetekniske forskrifter vil komme i 2015 og 2020 med vekt på energieffektivisering.

Disse medlemmer vil peke på det paradoks at makten til å definere kvalitet ser ut til å være mer toppstyrt enn markedsstyrt. Dette gjenspeiler seg også i prisene. Det er ikke stor prisvariasjon mellom nye og gamle boliger. Disse medlemmer mener det må tas større hensyn til forbrukernes betalingsvilje og -evne og byggenæringens realisme enn å diktere løsninger som kjøperne ikke prioriterer.

Disse medlemmer ønsker en gjennomgang av TEK10 med tanke på forenklinger og større bru-

kervalg, og ikke minst gjøre flere leiligheter økonomisk tilgjengelige for førstegangsetablerere.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag til revisjon av plan- og bygningsloven, samt bestemmelser i byggeteknisk forskrift (TEK10), med mål om å lempe på krav til nye boliger og utleieboliger.»

Komiteens medlemmer fra Framskrittspartiet mener presset i boligmarkedet bør tas på største alvor. I møte med den store befolkningsveksten, som gjennom flere år har vært innvandringsdrevet, endres også behovene i boligmarkedet. Inntektsforskjellene mellom ulike grupper fordelt på øvrig befolkning og innvandrerbefolkningen er statistisk svært stor, og påvirker sammensetningen av bomiljøer i storbyene og store regionsentra over hele landet. Kobler man dette sammen med plan- og bygningslovgivningen og praksis, øker dette presset lokalt flere steder, og presser prisene oppover.

3. Ein bustadpolitikk for velferd

3.1 Sammenheng

Det blir i meldinga vist til at bustaden er ein føresetnad for å kunne ta del i arbeidslivet, for å ta utdanning og for å kunne ta vare på helsa. Bustaden er også viktig for å ha eit sosialt liv og for å vere ein del av eit lokalmiljø. Saman med arbeid, utdanning og helse er bustaden grunnleggjande for velferda til kvar ein-skild. Dette blir òg slått fast i menneskerettserklæringa til FN der det heiter at bustad er ein menneskerett på linje med mat, klede, helseomsorg og naudsynte sosiale ytingar.

Det blir vist til i meldinga at i Noreg bur dei aller fleste godt og trygt. Åtte av ti eig bustaden sin – ein eigardel som har halde seg stabil i mange år. Tal tyder på at ein bur romslegare enn for 10–15 år sidan og at bustandarden blir stadig betre. Fire av fem har lett tilgang til turområde, og nesten sju av ti har tilgang til eit trygt leike- og rekreasjonsområde.

Bustad er likevel eit gode som ikkje er likt fordelt. Det blir i meldinga peikt på at å førebyggje og løyse bustadproblem er å redusere skilnader i levekåra, styrkje folkehelsa og auke livskvaliteten til den ein-skilde.

3.1.1 Levekår og bustad

Velferd kan definerast som å få dekt dei grunnleggjande behova ein har. Å bu godt og trygt er eit slikt behov.

3.1.1.1 INNTEKT OG BUFORHOLD

For dei fleste set økonomien skrankar for kvar og korleis ein bur. Visse bustader i visse område er meir attraktive enn andre.

I Noreg er fordelinga av inntekt sær s jamn samanlikna med dei fleste andre land. Noreg skil seg ut som eit land der folk flest bur romsleg, med fleirtalet i einebustad og med ein bustadmase av god kvalitet.

I internasjonal samanheng er det ein liten del av den norske befolkninga som har låginntekt. Prosentdelen barn og barnefamiliar med låginntekt har auka dei seinare åra, og dette kan dels forklarast med auken i innvandrarbefolkninga.

Det er ein klar samanheng mellom inntekt og om ein eig eller leiger bustad. Det er 96 pst. av hushalda med dei høgaste inntektene som eig bustaden sin, medan det same er tilfellet for 32 pst. av hushalda med dei lågaste inntektene.

I utgangspunktet fører ikkje det å eige eller leige i seg sjølv til forskjellar i levekår. Samstundes har Noreg ein forholdsvis liten leigesektor. Utleigebustadene er ofte små og av låg kvalitet. Leigarar har i større grad ustabile og uføreseielege buforhold enn dei som eig bustaden sin. Å eige bustaden betyr for mange å bygge opp ein formue og ha skattefordelar. Bustadkjøpet er for dei fleste den største investeringa dei gjer. Når bustadprisane går ned eller renta går opp, eller ved inntektsnedgang, kan eige av bustad innebere ein risiko. Risikoen kan vere vanskelegast å bere for personar med låg inntekt og låg eigenkapital.

Storleiken på bustaden i høve til talet på personar i hushaldet, fortel noko om bustandarden. At folk bur trengt, er likevel ein indikasjon på at bustadmarknaden ikkje er tilpassa behovet hushalda har, og det reflekterer eit prisnivå som hindrar nokre grupper i å skaffe seg ein eigna bustad.

I Noreg bur folk meir romsleg enn i dei andre nordiske landa. Unge med låginntekt er dei som oftast bur trengt. Barnefamiliar med låginntekt bur oftare trengt enn barnefamiliar generelt.

Fukt og røte i bustaden er ein annan indikator som blir brukt for å seie noko om bustandard. Det er åtte pst. av alle vaksne som rapporterer at dei bur i ein bustad med anten røte eller fuktskadar. Av sosialhjelpsmottakarar svarer 24 pst. at dei har desse problema, medan 21 pst. av dei unge langtidssjuke melder om det same.

For eitt av fem hushald er buutgiftsbøra høg, det vil seie at hushaldet har utgifter til husleige og renter og avdrag som utgjer 25 pst. eller meir av den totale inntekta etter skatt. Men det er berre ein av ti som opplever buutgiftene som sær tyngjande, og nokre fleire som opplever buutgiftene som noko tyngjande.

3.1.1.2 VANSKELEGSTILTE PÅ BUSTADMARKNADEN

I meldinga går det fram at vanskelegstilte på bustadmarknaden kan seiast å vere personar som slit med å finne seg ein tilfredsstillande stad å bu og å bli buande. Det finst ikkje éin fast definisjon av vanskelegstilte på bustadmarknaden, og omgrepet er blitt operasjonalisert på fleire måtar i statistikk og analyser.

Bustadutvalet (NOU 2011:15) fekk gjennomført ein analyse av kor mange som er vanskelegstilte på bustadmarknaden, og kven dei er. Analysen inkluderte to grupper: (1) Personar med låginntekt, som anten budde i ein ueigna bustad eller hadde høg buutgiftsbelasting, og (2) bustadlause. På grunnlag av analysen meinte utvalet at rundt 150 000 personar kan reknast som vanskelegstilte. Analysen viser at dei fleste vanskelegstilte leiger bustaden sin, dei som bur aleine er overrepresenterte, og mange av dei vanskelegstilte bur i Oslo. Tre av fire av dei vanskelegstilte har vedvarande låginntekt.

Overslaget som utvalet gjorde er usikkert.

Husstandar med låge inntekter og høge buutgifter

Ein annan måte å identifisere kven som slit på bustadmarknaden, er å sjå på kva evne hushald har til å betene buutgifter. I ei slik tilnærming er forholdet mellom ressursane til hushalda og buutgifter viktige.

Det blir nytta ulike indikatorar for å seie noko om situasjonen for etablerte hushald og om føresetnader for å etablere seg på bustadmarknaden.

Data om bustøttemottakarar er ei kjelde til å få kunnskap om situasjonen for personar med sær låge inntekter og høge buutgifter. Om lag 128 000 husstandar får statleg bustøtte kvart år. Utrekningar viser at av dei som fekk bustøtte for desember 2011, hadde 72 pst. hovudinntekt frå pensjon eller trygd. Mange av dei andre får økonomisk sosialhjelp. Det er 75 pst. som bur aleine, medan det er barn i 23 pst. av husstandane. Det er 79 pst. som er leigarar, og nær halvparten av dei leiger ein kommunal bustad. Utrekninga viser òg at to av fem mottakarar framleis har høge buutgifter i forhold til inntekta etter at dei har fått bustøtte. Buutgiftsbøra er størst for dei som bur i Oslo og Akershus. Børa er størst for dei som leiger privat, og minst for dei som leiger ein kommunal bustad. Einslege forsørgjarar har den høgaste buutgiftsbøra, medan eldre over 65 år har lågast bør. Det siste gjeld særleg eldre som eig bustaden. Barnefamiliar har høge buutgifter og er den gruppa som får lagt minst av dei faktiske buutgiftene sine til grunn når det blir utmålt bustøtte. Barnefamiliar er også blant dei mottakarane der flest bur trengt.

Bustadlause

Den siste kartlegginga av bustadlause frå 2008 viser at om lag 6 100 personar ikkje har ein fast stad å bu. Dei fleste treng hjelp både til å skaffe bustad og til å bli buande. Det er 60 pst. som har eit rusproblem, 40 pst. som har ei psykisk lidning, og nesten ein av fire som har både rusproblem og psykisk lidning. Av dei bustadlause er to pst. definerte som personar utan ordna overnatting for den komande natta. Nesten 40 pst. oppheld seg mellombels hjå familie og vener, medan ein tredjedel oppheld seg på ulike døgnovernattingsstader. Kvar fjerde bustadlaus sonar i fengsel eller oppheld seg på institusjon og skal frigjevast eller skrivast ut innan to månader utan ein stad å bu.

3.1.2 Bustad som del av velferdspolitikken

Det blir i meldinga peikt på at rettferdig fordeling og utjamning er grunnleggjande verdiar for regjeringa, og gjev innbyggjarane likare høve til å få utdanning, jobb, god helse og ein trygg bustad. Barn har behov for å bu godt og trygt, og derfor må barnefamiljar sikrast tilfredsstillande buforhold. Bustaden og bumiljøet har innverknad på velferda til barnet her og no, og som vaksen.

Sjølv om det er klare samanhengar mellom bustad, arbeid, utdanning og helse, er det ikkje alltid mogleg å slå fast kva som påverkar kva.

Det blir i meldinga peikt på at eit allment tilgjengeleg utdanningssystem med god kvalitet gjev jamnare fordeling. Utdanning har mykje å seie for den framtidige inntekta og dermed også for den økonomiske evna som trengst om ein skal skaffe seg tilfredsstillande buforhold.

Det er ein klar samanheng mellom manglande arbeidstilknytning, låginntekt og ulike bustadproblem. Regjeringa har eit overordna mål om å sikre høg sysselsetjing og låg arbeidsløyse også i framtida. Ein aktiv arbeidsmarknadspolitik og eit inkluderande arbeidsliv er derfor verkemiddel for å betre buforholda til den einskilde. For dei som ikkje kan arbeide, skal offentlege overføringar og skattesystemet gje økonomisk tryggleik og medverke til jamnare fordeling.

Helsa blir skapt der folk lever og bur. Det betyr at omsynet til bustaden, bumiljøet, nærmiljøet og lokalsamfunnet må inkluderast i arbeidet for god folkehelse. Å ha ein god og trygg bustad er i seg sjølv bra for helsa. Bustadene må også vere utforma slik at dei kan førebyggje sjukdom og skadar, og slik at dei utgjer ei ramme for helsefremjande og førebyggjande arbeid.

Høg sysselsetjing, stabil økonomisk vekst og berekraftige velferdsordningar skal førebyggje og motverke fattigdomen. Tiltak for å skape gode og trygge buforhold er ein del av dette arbeidet. Regje-

ringa la i 2007 la fram ein handlingsplan mot fattigdom.

Alle styresmakter har eit sjølvstendig ansvar for å utvikle ein politikk for heile befolkninga og for å tilpasse tenestetilbodet til brukarane sine behov. Politikken skal syte for at alle får brukt ressursane sine og kan ta del i fellesskapet.

3.1.3 Balanse mellom statleg styring og kommunal fridom

Det blir i meldinga vist til at hovudprinsippet for den statlege styringa av kommunesektoren er økonomisk og juridisk rammestyrt. Rammestyrt inneber at kommunane har handlingsrom til å gjere lokale og individuelle tilpassingar av tenestene og ta eigne vegval.

Staten bruker juridiske, økonomiske og pedagogiske verkemiddel for at kommunane skal kunne løyse dei bustadpolitiske oppgåvene. Det finst ikkje nokon særlov om bustadpolitikk, men både den generelle lovgjevinga og særlover har innverknad på politikkområdet.

Det blir i meldinga vist til at kommuneplanen er den viktigaste reiskapen kommunane har for å planlegge og å finne tilstrekkeleg areal til bustadbygging. Samfunnsdelen i kommuneplanen skal synleggjere kva problem og utfordringar kommunen står overfor, mellom anna kva behov kommunen har for tomter til bustadutbygging. Kommunen kan setje mål for bustadbygging og prioritere mellom område og tomter for utbygging. Arealdelen til kommuneplanen skal vise bruken av areala og kvar bustader kan byggast i framtida.

Gjennom Husbanken tilbyr staten fleire økonomiske verkemiddel som skal hjelpe kommunen i den lokale bustadpolitikken. Det blir i meldinga vist til at det er store skilnader mellom kommunane når det gjeld premissane for den lokale bustadpolitikken, omfanget og samansetjinga av utfordringar og korleis dei bustadpolitiske oppgåvene er organiserte. Nokre kommunar har oppgåver som krev omfattande utviklingsarbeid, og ein del av dei gjer dette arbeidet saman med Husbanken. Her har dei økonomiske verkemidla ei viktig rolle. Kommunane skal administrere den statlege bustøtta. Utover det er dei ikkje pålagde å bruke dei statlege økonomiske verkemidla.

Rettleiing og dialog står sterkt i den statlege styringa av kommunane. Husbanken har dei siste åra fått ei klarare rolle som støttespelar for kommunane, både fagleg og økonomisk. Husbanken har bustadpolitisk kompetanse og legg til rette for erfaringsutveksling mellom kommunane. Departementet vil arbeide for at denne rolla til Husbanken blir vidareutvikla og forsterka.

Konsultasjonsordninga mellom staten og KS er den mest formaliserte dialogarenaen mellom regje-

ringa og kommunesektoren. Samarbeidsavtalen om bustadsosialt arbeid, der fem departement er ansvarlege frå staten si side, er eit døme. Sidan 2007 har KS og Kommunal- og regionaldepartementet arrangert årlege bustadsosiale leiarkonferansar for å fremje dialog mellom kommunane og statlege instansar.

3.1.4 *Kommunen som samfunnsutviklar og tenesteytar i bustadpolitikken*

Kommunen har både ei rolle som samfunnsutviklar og som tenesteytar i bustadpolitikken.

3.1.4.1 BUSTAD SOM DEL AV SAMFUNNS- UTVIKLINGA I KOMMUNANE

Gjennom arealplanlegginga kan kommunen leggje til rette for naudsynte og føremålstenlege areal til bustadformål. Bustadene skal ikkje berre vere eit gode i seg sjølv, men skal også fremje tilgjengeleghet og godt utemiljø. Det skal vere grøntstruktur i byggesona, tilgjenge til skule og andre offentlege tenester.

Kommunen kan òg setje krav til bustadstorleik og nærområde for å motverke at det blir store skilnader i levekåra. Kommunane kan òg bruke arealplanlegginga til å utvikle den kommunale bustadmassen. Dersom kommunane vil leggje til rette for at kommunale leigarar kan kjøpe bustaden sin, kan det gjerast gjennom arealplanlegging og bustadkjøp i nye utbyggingssområde. Gjennom utbyggingssamarbeid kan kommunane sikre seg forkjøpsrett til bustader.

Områdeutvikling

Utvikling av gode bu- og nærmiljø er først og fremst eit kommunalt ansvar. I område med store levekårsutfordringar kan det vere krevjande for kommunane å styrkje bu- og nærmiljøkvalitetane. Staten har derfor gjeve tilskot til bustad-, by- og områdeutvikling sidan 2007. Tilskotet er forvalta av Husbanken.

Det pågår tverrsektorielle satsingar i område med levekårsutfordringar i Oslo, Bergen og Trondheim. Den største satsinga er i Groruddalen i Oslo, der arbeidet med bustad-, by- og stadutvikling inneber tiltak som skal betre dei fysiske og sosiale forholda i nærmiljøet, som til dømes opprusting av parkar, vegundergangar, nye møteplassar og leikeareal. Satsinga i Groruddalen er vurdert etter dei første åra, og totalvurderinga er at ho er på rett veg.

Områdeløftet har utløynt engasjement og skapt resultat som innbyggjarane verdset. Som pådrivar og samarbeidspartnar for bydelane blir Husbanken opplevd som verdifull, men det er også klart at områdeløft inneber kompliserte og tidkrevjande prosessar. Satsingane i Bergen og Trondheim starta opp i høvesvis 2011 og 2012.

Folkehelse – ein viktig ressurs

Å setje i verk helsefremjande tiltak er ein del av ansvaret til fylkeskommunane og kommunane.

Lova om folkehelsearbeid frå 2012 skal medverke til ei samfunnsutvikling som styrkjer folkehelsa, og som jamnar ut sosiale skilnader i helse og levekår. Kunnskap om demografien og helsetilstanden og om forhold som påverkar helsa til folk, bør liggje til grunn for planlegginga i kommunane. Det blir no årleg publisert folkehelseprofilar for alle kommunar og fylke. Regjeringa vil vurdere å inkludere indikatorar for ulike bustadforhold i folkehelseprofilane, slik som bustadtypar, hushaldssamansetjing og fordelinga av leigde og eigde bustader.

Det blir i meldinga peikt på at fylkeskommunane og kommunane bør planleggje slik at dei sikrar areal til fysisk aktivitet. Bustadmiljø skal også ha møteplassar og gje høve til avkopling og ro. Det skal òg planleggjast slik at negativ verknad på helsa blir minst mogleg.

Regjeringa vil våren 2013 leggje fram ei stortingsmelding om ein nasjonal folkehelsestrategi.

Tilgjengeleghet og universell utforming

Prinsippet om universell utforming er nedfelt i føremålsparagrafen i plan- og bygningslova, noko som inneber ein langsiktig nasjonal strategi for å gjere samfunnet tilgjengeleg for alle og hindre diskriminering. Universell utforming bør med i den overordna planlegginga, i detaljplanlegginga, i byggjesaksbehandlingsprosessen og i arbeidet med kontroll og tilsyn. Føremålet er at samfunnet skal vere slik at alle menneske skal ha høve til å ta del i lokalsamfunnet og oppleve trygge og inkluderande miljø.

Plan- og bygningslova krev universell utforming av publikums- og arbeidsbygningar og uteareal opne for allmenta. Nye bustader skal vere brukande og tilgjengelege. Krava i byggt teknisk forskrift vil variere for ulike typar bustader. I kommunale planar kan kommunane fremje tilgjengeleghet i bustader ved å gje føresegnar om planløyising og fordeling av bustadtypar.

Miljø- og helsevenleg bustadutvikling

Det blir i meldinga peikt på at det framleis er eit stort potensial for fortetting. Fortetting gjer at ein kan ta vare på produktive landbruksområde, verne om artsmangfaldet og om verdifulle natur- og kulturmiljø, og redusere transportbehovet. Det blir i meldinga peikt på at byar og tettstadskommunar bør leggje vekt på fortetting og transformasjon i sentrum og rundt knutepunkt for å motverke byspreiing.

Ved all bustadutvikling skal dei nasjonale måla og prinsippa for ei berekraftig by- og stadutvikling liggje til grunn. Vidare har regjeringa, som varsla i

klimameldinga, som mål at veksten i persontransporten i storbyane skal møtast med kollektivtransport, sykkelveggar og gangveggar. Det er ikkje mogleg å nå dette målet utan å planleggje for fortetting, effektive kollektivknutepunkt og gang- og sykkelvegnett.

Nye bygg, bustader, næringslokale og arbeidsplassar i byane skal lokalisere i eksisterande bygningsmiljø og nær kollektivknutepunkt. Fortetting og omforming skal skje på ein måte som tek vare på og vidareutviklar eksisterande kvalitetar, grøntstruktur, offentlege uterom og kulturmiljø.

Det bør vere kort avstand frå bustadområda til grøntområde for rekreasjon.

Det treng ikkje vere ein motsetnad mellom fortetting og kvalitet med omsyn til lys, luft og uteområde.

Fortetting er i første rekkje eit prinsipp som gjeld bustadutviklinga i byar og på tettstader. I distrikta har folk betre høve til å bu for seg sjølve. Det blir i meldinga peikt på at det er god ressursutnytting i å ta landet i bruk og ta vare på bustadene og kulturlandskapet i distrikta. Det skal vere rom for å busetje seg mindre sentralt.

Regjeringa ynskjer fleire bygg der omsynet til energi- og materialbruk, byggeavfall, inneklima, forureining og klimatilpassing blir sett i ein heilskapleg samanheng. Det er viktig å sikre at energikrav ikkje går ut over andre forhold, som til dømes inneklima. I tillegg skal bygga ha god funksjonell og visuell utforming.

3.1.4.2 KOMMUNEN SOM TENESTEYNTAR I DET BUSTADSOSIALE ARBEIDET

Bustadsosialt arbeid kan seiast å omfatte alt ifrå å skaffe bustader til vanskelegstilte på bustadmarknaden, til å auke føresetnaden den einskilde har for å meistre buforholdet. Bustadutvalet (NOU 2011:15) skilde mellom operative og strategiske oppgåver i det bustadsosiale arbeidet. Dei operative oppgåvene handlar om å skaffe bustader, gje økonomisk støtte til buutgifter og gje oppfølging i bustad. Dei strategiske oppgåvene kan vere å fastsetje mål for ulike verkemiddel, setje av økonomiske og faglege ressursar til arbeidet, og å avgjere kvar og av kven dei operative oppgåvene skal løysast. I tillegg inneber dei strategiske oppgåvene å sikre rapportering og evaluere effekten av arbeidet.

Bustadutvalet (NOU 2011:15) lyfta fram fem suksesskriterium for det bustadsosiale arbeidet: samordning, forankring og eigarskap, overordna strategi for det bustadsosiale arbeidet, bustadsosial kompetanse og økonomiske ressursar. I sitt høyringssvar til NOU 2011:15 meinte Samarbeidsforum mot fattigdom at utvalet også burde trekkje med brukarmedverknad som eit suksesskriterium.

Med institusjonsomsorg er det ei direkte kopling mellom bustad og tenester, medan ein ved å bygge

ned institusjonsomsorga koplar bustaden fri frå tenestene. Mange har behov for hjelp til å få ein eigna stad å bu og for tenester i heimen. Det blir i meldinga vist til at det derfor er viktig å sjå folk sitt totale behov i samanheng for å kunne gje best mogleg hjelp og oppnå best mogleg resultat.

Mangfaldet av bustadbehov forklarar kompleksiteten i arbeidet. Det blir i meldinga vist til at det er viktig med samordning på tvers av sektorar og forvaltningsnivå.

Både kommunane og staten må ha gode styringsdata for å kunne førebyggje og avhjelpe bustadproblemmen på ein målretta og effektiv måte. Rapportering i KOSTRA (Kommune-Stat-Rapportering) og på verkemidla til Husbanken gjev styringsinformasjon. Fleire kommunar ser likevel behov for å vidareutvikle datatilfanget. I dag må kommunen hente data frå ulike kjelder som Nav-kontoret, pleie- og omsorgstenesta, flyktningkontoret, bustadkontoret og eigedomsforvaltninga.

Oslo kommune har, mellom anna i samarbeid med Husbanken, utvikla eit sakshandsamingssystem for bustadsosialt arbeid. Systemet skal takast i bruk i 2013. Det kjem til å gje betre kontinuitet i sakshandsaminga og betre oversikt over behova og effekten av tiltaka. Systemet er tilgjengeleg for også andre kommunar, og Husbanken vil medverke til å gjere det mogleg å ta det i bruk.

3.1.4.3 LOVFRAMLEGG I NOU 2011:15 ROM FOR ALLE

Bustadutvalet (NOU 2011:15) føreslo å tydeleggjere og utvide ansvaret som kommunane har for å hjelpe vanskelegstilte på bustadmarknaden. Utvalet meinte at kommunane allereie har eit ansvar for å skaffe bustader til dei som ikkje sjølve er i stand til det. Lovverket er likevel komplisert og vanskeleg å få oversikt over, og det er uklart kva kommunane faktisk er pålagde å gjere. Utvalet meinte at ei sterkare lovforankring i større grad vil likestille det bustadpolitiske feltet med andre velferdsområde som helse, utdanning og inntektssikring. Utvalet hadde tre konkrete framlegg om lovendringar. Nærare omtale av lovframlegga finn ein i NOU 2011:15 s. 133–136.

I høyringa av NOU 2011:15 var det mange instansar som hadde synspunkt på lovframlegga. Det var ei lita overvekt av instansar som støtta framlegga. Blant kommunane var det fleire som gjekk imot framlegga, enn som var for. KS støtta det mindretallet i utvalet som gjekk imot lovframlegget om rett til naudsynt bistand til å få eit forsvarleg butilbod.

Kommunal- og regionaldepartementet har fått gjennomført ei utgreiing om moglege konsekvensar av framlegga til utvalet. Utgreiinga konkluderer med at lovframlegga i varierende grad vil ha rettsleg verknad for kommunane.

Departementet er samd i fleire av dei momenta som utvalet grunn gav i framlegget om å lovfeste det kommunale ansvaret for å skaffe bustader til vanskelegstilte. Bustaden er grunnleggjande for den ein skilde si helse, verd og moglegheit for eit aktivt liv. Viss ei lovending skal innebære ei reell auke i dei rettslege forplikningane kommunane har for å skaffe bustader til vanskelegstilte, let dette seg vanskeleg gjere utan å gje individuelle rettar. Det var ikkje intensjonen til utvalet å gje individuelle rettar.

Utvalet meinte at gjeldande lovverk er komplisert og vanskeleg å få oversikt over. Etter at NOU 2011:15 blei lagt fram, er det utarbeidd eit nytt rundskriv til Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen. Rundskrivet tydeleggjer kva forståing som skal leggjast i lovføresegnene og kva for omsyn det skal leggjast vekt på i skjønsmessige vurderingar.

Rundskrivet tek til ei viss grad høgde for dei momenta som utvalet grunn gav lovframlegga med. Det blir i meldinga gitt kommentarer til omtale av § 15 og § 27 i lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltninga.

Dersom Arbeidsdepartementet etter at det nye rundskrivet har blitt godt kjend i kommunane, mottok meldingar om at § 15 Boliger til vanskelegstilte framleis blir opplevd som uklar, vil departementet vurdere å endre ordlyden i denne paragrafen.

Utvalet føreslo òg å tydeleggjere ansvaret for ein forsvarleg busituasjon som del av det ansvaret kommunane har for helse- og omsorgstenester. Dei omsyna som dei føreslåtte lovføresegnene skal ta vare på, er allereie langt på veg dekte av § 3-7 c i helse- og omsorgstenestelova der det i dag kjem fram at kommunen har eit medverknadsansvar.

Utvalet viste òg til at individuell plan er ein viktig reiskap i planlegging og gjennomføring av bustadtiltak og oppfølging i bustad. I Meld. St. 12 (2011–2012) Stat og kommune – styring og samspel varsla regjeringa ei samla evaluering av dei ulike lovføresegnene om individuell plan. Fram til Stortinget har fått lagt fram for seg resultatata frå evalueringa, vil regjeringa ikkje gjere framlegg om nye lovføresegner om individuell plan.

3.1.5 Husbanken som tilretteleggjar og kunnskapsutviklar

Husbanken er den viktigaste reiskapen til regjeringa når ho skal gjennomføre den statlege bustadpolitikken.

3.1.5.1 OPPGÅVENE TIL HUSBANKEN

Husbanken skal tildele og forvalte bustøtte, tilskot og lån i tråd med nasjonale mål og føringar som er gjevne av Stortinget og departementet. Rapporteringa frå bruken av verkemidla skal gje grunnlag for

evaluering og vidareutvikling. Husbanken forvaltar òg ordningar som rentekompensasjonsordningar for kyrkjer og skular, tilskot til studentbustader, lån til barnehagar og investeringstilskot til omsorgsbustader og sjukeheimplassar.

Husbanken har dei siste åra fått eit større ansvar for å leggje til rette for ein heilskapleg og lokalt tilpassa bustadpolitikk. I tilrettelegginga involverer Husbanken andre statlege aktørar som har tilgrensande ansvar og oppgåver, i tillegg til KS, byggenæringa, den frivillige sektoren og brukarorganisasjonar.

Husbanken forvaltar ein budsjettpost til forskings- og utviklingsprosjekt. Resultata av kunnskapsutviklinga gjev eit grunnlag for politikktutforminga, og er tilgjengelege for kommunar, næringsliv og andre samarbeidspartnarar.

3.1.5.2 STRATEGIAR FOR VERKSEMUDA TIL HUSBANKEN

Regjeringa vil vidareutvikle og forsterke verksemda til Husbanken på fleire område. Rolla til Husbanken innanfor bustadbygging skal først og fremst vere å bidra til at det blir bygd fleire bustader med gode kvalitetar, at det blir skaffa fleire kommunalt disponerte utleigebustader for vanskelegstilte på bustadmarknaden, omsorgsbustader og sjukeheimplassar, og studentbustader.

Husbanken skal supplere, ikkje konkurrere med, private kredittinstitusjonar. Gjennom startlånet skal Husbanken medverke til å senke terskelen til eigar-etablering blant vanskelegstilte slik at fleire kan skaffe seg ein eigd bustad. Gjennom å gje grunnlån skal Husbanken stimulere til kvalitetar som miljø, energi og universell utforming i bustader og andre bygningar. Dette føreset ein tett dialog med både kommunane og næringa.

Husbanken må ha lokal kunnskap om situasjonen på bustadmarknaden og dei utfordringane kommunane står overfor. Det blir i meldinga peikt på at regional organisering av Husbanken er viktig for å få nærleik til kommunane og god dialog om dei lokale bustadpolitiske utfordringane. I 2012 blei det etablert regionale råd i Husbanken. Dei regionale råda skal bidra til nærleik og dialog mellom Husbanken og kommunane.

Det blir i meldinga vist til at Husbanken må setje inn ein særleg innsats mot kommunar i alle regionar med store bustadsosiale utfordringar. Gjennom langsiktig og forpliktande samarbeid skal kommunane få betre grunnlag for å styre og organisere arbeidet. Kommunane må sjølv ha eigarskap og forankre arbeidet med å identifisere utfordringane og finne løysingar. Dette skal medverke til ein meir heilskapleg bustadpolitikk i kommunane og til at det blir teke meir bustadsosiale omsyn i kommuneplanlegginga.

Husbanken må leggje til rette for regionalt samarbeid på område der det er gagnleg, og for at alle kommunar kan dra nytte av erfaringane frå utviklingsarbeidet.

Det blir i meldinga vist til at Husbanken skal utvikle og formidle kunnskap som kan medverke til auka måloppnåing i både den lokale, den regionale og den nasjonale bustadpolitikken. Husbanken skal leggje til rette for arenaer for erfaringsutveksling, kunnskapsutvikling og formidling av kunnskap om arbeidsmetodar. Det er særleg viktig å styrkje kommunane innanfor dei nasjonalt og lokalt prioriterte satsingsområda.

Det blir i meldinga vist til at Husbanken skal vidareutvikle rolla som forvaltar av dei økonomiske verkemidla. Husbanken har gjennom sitt IKT-moderiseringsprogram, SIKT, sett i gang arbeid med å modernisere og forenkle den elektroniske sakshandsaminga.

Husbanken skal samarbeide med andre statlege instansar slik at kommunane opplever ein samordna, heilskapleg og konsistent statleg bustadpolitikk. Ny nasjonal strategi for bustadsosialt arbeid skal bidra til å samle den statlege innsatsen overfor kommunane, og Husbanken vil få eit ansvar for å koordinere arbeidet med strategien på direktoratsnivå.

Husbanken skal samarbeide med Direktoratet for byggkvalitet om å fremje kvalitet i bustader og bygg. Klima, miljø, tilgjengelegheit og universell utforming er sentrale område for samarbeidet. Meld. St. 28 (2011–2012) Gode bygg for eit betre samfunn varslar at Husbanken skal vidareutvikle rolla si som nasjonalt senter for byggeskikk og godt bomiljø.

3.1.6 *Forskning på bustadspørsmål*

Departementet vil prioritere forskning som ser bustadpolitikken som ein del av velferdspolitikken og som viser viktige samanhengar med andre velferdsområde, som arbeid, utdanning, helse og miljø, oppvekst og integrering. Det er viktig å få fram fleire prosjekt som dokumenterer effektar av bustadpolitikken. Vidare skal forskinga gje kunnskap om sentrale sider ved bustadmarknaden. Det bustadsosiale arbeidet kjem til å stå sentralt i forskinga.

Departementet skal sikre god og kritisk forskning med relevans for utviklinga innanfor arbeidsområdet til departementet. Finansiering av forskning som kan nyttast i politikktutforming og forvaltning, vil bli prioritert. Forsking er også viktig for å evaluere dei statlege verkemidla, som lån og tilskot, for å sjå kva effektar dei gjev.

Sektoransvaret inneber òg å arbeide for at det finst fagmiljø med god kompetanse på området, og at det finst oppdatert og god kunnskap i bustad- og byggesektoren, og inneber ei arbeidsdeling mellom departementet og dei underliggjande etatane. Den

langsiktige kunnskapsinnhentinga til departementet er det sytt for mellom anna gjennom medfinansiering av forskingsprogrammet «Velferd, arbeidsliv og migrasjon» (VAM) i regi av Noregs forskingsråd.

Husbanken står for ein stor del av den prosjektorienterte kunnskapsinnhentinga.

Det blir i meldinga peikt på at departementet og Husbanken har ei viktig rolle med å gjere forskinga kjent og formidle forskingsresultata.

3.2 **Komiteens merknader**

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, viser til at regjeringens visjon for boligpolitikken er at alle skal bo trygt og godt. Boligpolitikken skal bidra til å møte boligbehovene for den enkelte, i samfunnet og for framtidige generasjoner. Flertallet viser vidare til at regjeringen har følgende mål for bolig- og bygningspolitikken:

- Boliger for alle i gode bomiljø
- Trygg etablering i eid og leid bolig
- Boforhold som fremmer velferd og deltakelse
- Godt utformede, sikre, energieffektive og sunne bygg
- Bedre og mer effektive byggeprosesser

Flertallet støtter regjeringens visjon og mål for bolig- og bygningspolitikken.

Komiteens medlemmer fra Framskrittspartiet og Høyre er enig i at hvordan vi bor, i stor grad legger grunnlaget for hvordan vi som enkeltmennesker opplever vår sosiale situasjon. Disse medlemmer har merket seg at meldingen ikke inneholder noen programklæring eller overordnet visjon for boligpolitikken i Norge. Disse medlemmer viser til at man tidligere opererte med samfunnsmessige mål for hvor stor del av disponibel gjennomsnittsinntekt som skulle gå med til å dekke boligutgiftene. Hvis disse medlemmer skulle formulere en målsetting for boligpolitikken, ville den blitt slik:

«Boligpolitikkenes mål er å legge til rette for at alle kan skaffe seg en tjenlig og trygg bolig som kan finansieres gjennom vanlig inntekt, at boligmarkedet kan levere en variasjon av boligtyper som passer den enkelte husstand og livssituasjon, og at offentlige boligløsninger og boligsubsidier bør brukes mer målrettet for å hjelpe svakstilte grupper bedre.»

Disse medlemmer vil fremheve betydningen av at ordinære banker gis mulighet til å betjene sine boliglånskunder, mens Husbankens låneordninger i stor grad forbeholdes dem som ikke får finansiert sin bolig helt eller delvis gjennom ordinær bank.

Komiteens medlem fra Kristelig Folkeparti viser til at Husbanken er et vesentlig virkemiddel til å virkeliggjøre den offentlige boligpolitikken. Dette medlem mener det er et førende hensyn at befolkningen har en trygg og god boligsituasjon uansett inntektsforhold. De boligpolitiske tiltakene må ses i sammenheng med andre offentlige ytelser, kommunalt ansvar og med den økonomiske politikken for øvrig. Dette medlem viser til at Husbanken supplerer lånetilgangen som ellers ytes fra ordinære banker ved å gi lån som er fordelingspolitisk ønskelig og samfunnsmessig forsvarlig. Startlånet for yngre og vanskeligstilte er et eksempel på den vellykkede dreiningen av boligsubsidiene fra å være en støtte for hustyper og organisasjonsformer, til å bli rettet inn mot grupper med særlige behov.

4. Bustader for framtida

4.1 Sammenheng

Folkevekst og flyttestraumar er blant dei forholda som verkar inn på kor mange bustader folk etterspør. For dei store byane og områda rundt har folkeveksten vore høg. Bustadbygginga har ikkje vore like høg. Den stadig aukande tilflyttinga set den kommunale planlegginga, infrastrukturbygginga, bustadbygginga og tomtemarknaden under press. Interessemotsetnader og arealkonfliktar kan skape utfordringar. For låg bustadbygging kan medverke til at bustadprisane aukar og at det blir vanskelegare å etablere seg i bustadmarknaden. Det kan òg vere bustadmangel i distrikta. Mange distriktskommunar har hatt eit næringsliv i vekst og prosentvis høg vekst i etterspurnaden etter bustader. Trass i dette får dei ikkje bygd dei bustadene som trengst, eller nytta dei eksisterande bustadene godt nok.

Plan- og byggjesaksprosessar skal sikre at byggeprosjekta har god kvalitet og er i tråd med viktige samfunnsomsyn. Regjeringa meiner prosessane kan bli meir effektive for å leggje betre til rette for auka bustadbygging. Kommunane har òg ei rekkje verkemiddel for å stimulere til at bustadprosjekt blir gjennomførte. Regjeringa vil auke kompetansen i kommunane om korleis dei kan nytte desse verkemidla.

Regjeringa vil nytte finansieringsordningane i Husbanken til å stimulere til bustadpolitisk måloppnåing. Regjeringa vil vidare sjå transportinvesteringar i samanheng med bustadutviklinga, og stimulere til utbetring av eksisterande bustader. Dette blir i meldinga peikt på som viktig for å nytte energi-, material- og arealressursane godt, og for å leggje til rette for gode, miljøvenlege og inkluderande bumiljø.

4.1.1 Enkle og langsiktige krav frå styresmaktene

Det blir i meldinga peikt på at styresmaktene må spele på lag med private aktørar for å leggje til rette for bygging av dei bustadene folk treng.

4.1.1.1 EFFEKTIVE PLAN- OG BYGGJESAKS-PROSESSAR

Regjeringa meiner det er mogleg å gjere dei kommunale planprosessane meir føreseielege og effektive. Siktemålet må vere at regelverket gjer målretta planlegging mogleg. Ei utfordring er å effektivisere prosessen samstundes som ein skal sikre god kvalitet på byggetiltaka.

Meir effektive byggjesaksprosessar

Forenklingar i byggjesaksregelverket var eit hovudtema i Meld. St. 28 (2011–2012) Gode bygg for eit betre samfunn. Framlegga tek utgangspunkt i at tiltakshavaren må kunne få større ansvar for tiltak på eigedomen sin når det ikkje går ut over andre eller verkar inn på ansvarsområdet til andre styresmakter. Kommunal- og regionaldepartementet har lagt opp til fleire fritak frå søknadsplikta. Vidare er det eit mål å redusere omfanget av søknadene ved at kommunen berre skal vurdere dei samfunnsmessige rammene og ikkje dei tekniske krava.

I bygningsmeldinga varsla departementet at det skulle utviklast ein strategi for etablering av «ByggNett». Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) utviklar strategien. Ambisjonen for bruk av IKT i byggjeprosessen er å utvikle «ByggNett» som ei informasjonsplattform for all byggjeverksemd. Utgreiingane omkring «ByggNett» skal leggje grunnlag for saksbehandlingsmodular som gjer det mogleg for kommunane å drive full elektronisk byggjesakshandsaming innan 2015. «ByggNett» skal medverke til å effektivisere bustadbygginga og sikre at kvalitetskrava blir følgde. Utbyggjarane skal få betre hjelpemiddel til å gjennomføre byggjeprosjektet og betre oversikt, sakshandsaminga går raskare, og tenkinga blir meir heilskapleg. Det blir teke sikte på meir bruk av bygningsinformasjonsmodellar (BIM), og utvikling av eit bygningsregister. «ByggNett» ligg fleire år fram i tid, og vil krevje grundige utgreiingar for å konkretisere målsettingar, metodar og ulike utviklingsmodular.

Effektivitet og føreseielege rammer i kommunale planar

Kommuneplanane er kommunane sine overordna planar for arealdisponeringa, og skal vere eit føreseieleg utgangspunkt for arbeidet med meir konkrete planar om gjennomføringa av bustadbygginga. Der-

som reguleringsplanane samsvarer med arealdelen i kommuneplanen, kan handsaminga skje effektivt.

Dei følgjande elementa i meldinga blir det peikt på at kan medverke til effektive prosessar og føreseielege rammer:

- tidleg medverknad frå dei sektorstyresmaktene som saka vedkjem
- samarbeid og dialog med grunneigarar og aktørar i byggenæringa om å utvikle bestemte areal
- å unngå detaljering som ikkje er naudsynt i dei kommunale planane
- å setje opp bustadbyggingsprogram for å styre utbygginga i samsvar med utviklinga i mellom anna tilbodet av kollektivtrafikk, tilrettelegginga for fotgjengarar og syklistar, skulekapasiteten, barnehage tilbodet osv.
- offensiv planlegging gjennom kommunedelplanar og områdeplanar for å klargjere areal til utbygging
- samarbeid over kommunegrensene for å leggje til rette for samordna areal- og transportplanlegging, jamfør plansamarbeidet for Oslo og Akershus

Regjeringa vil sjå på tidsbruk i plansaker, for å vurdere høva til å redusere tidsbruken. Det er vidare viktig å sjå på korleis krav som gjeld det einskilde byggeområde er tilpassa dei faktiske byggjetiltaka. Rekkjefølgjekrav regulerer kva for infrastruktur som må på plass før utbyggarar kan setje i gong byggjetiltaka. Rekkjefølgjekrav kan gje føreseielege prosessar og god kvalitet på prosjekta dersom krava står i forhold til prosjektet. Regjeringa vil vurdere kor godt krava står i forhold til dei aktuelle prosjekta.

Regjeringa vil leggje til rette for at utbyggarar lettare kan fremje plansaker og byggjesaker samstundes, ved å koordinere detaljplanen og rammeløvet til byggjesaka. Dette er mogleg i dag, men berre dersom handsaminga følgjer reglane for reguleringshandsaming.

Regjeringa vil vurdere og klargjere kor langt ein kan gå i å gjere mindre endringar i reguleringsplanar i samband med rammeløvet i staden for ny reguleringshandsaming.

I dag er detaljplanlegginga i hovudsak basert på framlegg frå utbyggarar, og kommunane kan ta gebyr. Områderegulering er eit kommunalt ansvar, og er ein del av oversiktsplanlegginga i kommunen. Områdeplanlegginga kan bli liggjande fordi kommunane ikkje har tilstrekkeleg kapasitet til den oppgåva. I nokre høve gjer kommunane avtale om at private utarbeider framlegg, for at prosessen vidare fram mot utbygging ikkje skal bli forseinka. Regjeringa vil sjå nærare på korleis kommunale kostnader ved handsaming av slike planar kan bli dekte.

Tidleg deltaking og betre praktisering av ordninga med motsegn

I ein rapport bestilt av KS blir det konkludert med at motsegnsinstituttet har ein viktig funksjon i plan-systemet. Hovudutfordringa ifølgje rapporten er at praktiseringa ikkje er god nok, og varierer frå å vere god og konstruktiv til at motsegnsstyresmaktene i realiteten misbruker systemet. Kommunane trekkjer òg i varierende grad inn nasjonale og regionale omsyn i planlegginga.

Kommunane har ansvaret for at planlegginga skjer innanfor nasjonale og regionale rammer. Miljøverndepartementet skal samordne den nasjonale politikken i planlegginga. Statlege organ, fylkeskommunar og nabokommunar som saka vedkjem, skal medverke i planlegginga. Regionale og statlege aktørar kan fremje motsegn til arealdelen i kommuneplanen eller reguleringsplanar i spørsmål som er av nasjonal eller stor regional betydning, eller som av andre grunnar er av stor betydning for saksområdet til det aktuelle organet.

Ifølgje KOSTRA-tal blei det vedteke om lag 2 200 arealplanar i Noreg i 2011. Av dei blei om lag 760, eller 34 pst., møtte med motsegn. Det var 24 planar (1 pst.) som blei sende til Miljøverndepartementet for handsaming i 2011, og tilsvarende 31 planar i 2012. I dei andre planane der det var motsegner, blei usemje handtert gjennom planprosessen eller ved meking, og dei er endeleg vedtekne av kommune-styra. Det er grunn til å tru at kommunane i einskilde tilfelle ikkje ser det tenleg med vidare prosess i saker med motsegn grunna styrkeforhold mellom dei ulike partane. Slike situasjonar kan bidra til svekt politisk legitimitet knytta til motsegnsinstituttet.

Det er tre krav i samband med høvet til å fremje motsegn i plan- og bygningslova:

- Motsegnsstyresmakta må ta del i planprosessen for at dei skal kunne fremje motsegn.
- Det er ikkje mogleg å fremje motsegn til forhold i planar som det tidlegare er eller kunne vore fremja motsegn til, og der det har vore teke ei avgjerd i dei siste ti åra.
- Motsegn skal fremjast så tidleg som mogleg, og seinast innan den fristen som er sett for høyringa av planframlegget.

Regjeringa vil gå igjennom fordelinga av ansvar og rutinar i dei involverte departementa og motsegnsorgana for å gjere ei heilskapleg vurdering av om praksisen er i tråd med intensjonen i lova. Gjennomgangen vil vere grunnlag for målretta tiltak for betre og raskare planprosessar. KS skal trekkjast inn i denne prosessen.

Regjeringa vil sjå på verkemiddel for å sikre at motsegn og varsel om motsegn blir nytta i tråd med

intensjonen i lova, vurdere tiltak for forpliktande tidleg deltaking, samordning av motsegnstyresmakter og tidsbruk. Det er eit mål å få ein likare motsegnspraksis i dei ulike sektorane. Det kan vere behov for fleire rettleiande tidsfristar i prosessen, og behov for å skjerpe inn at retten til motsegn fell bort dersom partane ikkje overheld ein tidsfrist.

Regjeringa tek sikte på å gjere ferdig eit nytt og oppdatert rundskriv om ordninga med motsegn før sommaren 2013. Det kan i tillegg bli aktuelt å sjå på ulike verkemiddel for å endre praksis, til dømes gjennom utviklingsprosjekt i nokre fylke.

4.1.1.2 LANGSIKTIGE OG BALANSERTE KRAV TIL KVALITET

Det blir i meldinga peikt på at krav til kvalitet skal sikre at bustader blir bygde slik at dei støtter opp om viktige samfunnsmessige omsyn. Bustadene bør byggjast og utbetrast på bakgrunn av mellom anna miljø- og klimautfordringar, den veksande prosentdelen eldre, energieffektivitet og tilgjengelegheit og omsynet til helse og tryggleik.

Kommunal- og regionaldepartementet har dei seinare åra innført krav til mellom anna energieffektivisering og universell utforming. Departementet har også varsla ei skjerping av energikrava i byggtেকnisk forskrift til passivhusnivå i 2015 og nesten nullenerginivå i 2020.

Kvalitetskrav er nokre av mange faktorar som verkar inn på kostnadene for å byggje bustader.

Regjeringa er oppteken av at kvalitetskrava er rette i lys av ei langsiktig utvikling, og at det blir gjort avvegingar mellom nytte og kostnader av kvalitetskrava.

Erfaringar med nye krav til mellom anna energiløysingar og universell utforming viser at det er behov for å vurdere krav som skal gjelde for rehabilitering i eksisterande bygg. I utgangspunktet skal alle arbeid i eksisterande bygg som er søknadspliktige etter § 20-1 i plan- og bygningslova, følgje dei tekniske krava som gjeld for nybygg. Dette blir vanskelegare dess strengare krava er. Regjeringa vil stimulere til oppgradering av eksisterande byggverk, mellom anna ved at regelverket blir betre tilpassa dette føremålet. Byggtekniske krav bør berre gjelde når dei har reell effekt og ikkje er for kostnadskreivjande. Kommunal- og regionaldepartementet tek sikte på å leggje fram kvalitetskrav for eksisterande bygg i 2013.

Regjeringa vil

- effektivisere plan- og byggjesaksprosessen, mellom anna gjennom å vurdere tidsbruken i plansaker, bruken av rekkjefølgjekrav, enklare handsaming av mindre reguleringsplanendringar og rolla til private aktørar i områdeplanlegging

- gå gjennom motsegnsinstituttet og vurdere verkemiddel for å sikre at motsegner og varsel om motsegner blir nytta i tråd med intensjonen i lova. Det inneber mellom anna å vurdere tiltak for forpliktande tidleg deltaking, samordning av motsegnstyresmakter og tidsbruk i motsegnssaker
- skaffe meir kunnskap om kostnader for bygging av bustader, og meir kunnskap om samanhengane mellom byggjekostnader og prisfastsetjing

4.1.2 *Finansiering av bustader og infrastruktur*

4.1.2.1 STATLEGE FINANSIERINGSORDNINGAR FOR BUSTADBYGGING OG UTBETRING

Dei statlege finansieringsordningane for bustadbygging og utbetring har endra seg i takt med samfunnsutviklinga. Rolla til Husbanken som generell kredittgjevar til bustadbygging blei redusert etter kvart som tilgangen på privat kreditt blei betre. For å auke dei bustadpolitiske effektane av subsidiane har det òg vore ei endring frå subsidierte lån utan behovsprøving til målretta tilskotsordningar. Over tid har Husbanken fått ansvar for å forvalte ei rekkje statlege bustadøkonomiske låne- og tilskotsordningar.

Enova forvaltar òg økonomiske støtteordningar til bustader. Ein kan søkje støtte til passivhus eller lågenergistandard. I tillegg har Enova tilskotsordningar retta mot hushald for å fremje bruk av ny teknologi.

Grunnlån og startlån – bustadbygging og utbetring

Det går fram av meldinga at grunnlånet skal medverke til å nå bustadpolitiske målsettingar som elles ikkje ville bli nådd og har derfor strengare krav til universell utforming og miljø enn krava i byggtেকnisk forskrift. Trass strengare krav aukar etterspurnaden etter grunnlån. Det inneber at universelt utforma og miljøvenlege bustader utgjer ein stadig større del av dei nybygde bustadene.

Sidan 2006 er det gjeve tilsegn om grunnlån til oppføring av vel 38 300 bustader. Dette er 20,4 pst. av dei 188 300 igangsette bustadene i same periode.

Startlånet er eit tilbod for dei som slit med å skaffe seg lån i den private marknaden.

Ei tydelegare rolle for grunnlånet

I meldinga blir det vist til at grunnlånet skal medverke til fleire ulike bustadpolitiske mål. Sjølv om ordninga har gode effektar i bustadmarknaden i dag, er det behov for å vurdere korleis måloppnåinga kan betrast, og korleis ordninga kan bli eit tydelegare supplement til den private kredittmarknaden.

Ei hovudoppgåve for grunnlånet er å medverke til at det blir fleire universelt utforma og miljøvenlege bustader.

Erfaringar har vist at i periodar med problem i den private kredittmarknaden, slik som i 2008, blir grunnlånet viktigare for å få bygd dei bustadene vi treng. Det kan kome kriser som er større enn i 2008. Det blir i meldinga peikt på at det derfor er viktig at grunnlånet framleis skal vere eit supplement til den private kredittmarknaden.

Grunnlånet skal medverke til god tilgang på bustader i distrikta, i tilfelle der det er vanskeleg å få lån i private bankar. I mange distriktskommunar ser det ikkje ut til at behovet for grunnlån er så stort. Det kan likevel vere store variasjonar mellom kommunar. Behovet for grunnlån kan òg endre seg over tid. Regjeringa meiner derfor at det er viktig at grunnlånet framleis kan nyttast til å stimulere til god tilgang på bustader i distrikta.

Grunnlånet har òg ei bustadsosial rolle. Grunnlånet skal fungere saman med tilskota til mellom anna bygging av kommunale bustader. Grunnlånet har òg ei bustadsosial rolle når det blir gjeve til tilpassing av bustad. I tillegg kan grunnlånet verke inn på den private marknaden på kva type bustader som blir bygde eller utbetra. Regjeringa meiner det er ynskjeleg å gjere grunnlånet betre eigna til å stimulere til utleigebustader, og vil sjå nærare på korleis dette kan gjerast.

Tilskot til bygging og utbetring av bustader

Husbanken forvaltar fleire tilskot til bygging og utbetring av bustader. Det gjeld tilskot til kommunale utleigebustader, studentbustader, omsorgsbustader og sjukeheimar, og til tilpassing av bustader.

Ordningane medverkar til å auke talet på bustader til personar som slit med å kome seg inn på bustadmarknaden og til å lette presset på leigemarknaden.

Burettslag, sameiger og liknande kan søkje om tilskot til tilstandsvurdering. Tiltaka skal fremje miljø og tilgjengelegheit i bustadmassen.

4.1.2.2 TRANSPORTINVESTERINGAR

Det blir i meldinga vist til at transportsystemet skal handtere utviklinga i område med folkevekst. Samstundes skal det byggje opp under det eksisterande busetjingsmønsteret. Pressområda treng utvikling i transportsystemet både for å få ei miljøvenleg og effektiv transportavvikling internt i regionane og for å leggje til rette for regionforstørring. Det blir i meldinga peikt på at foretting og god transportavvikling i byane gjev attraktive bustadområde. Langsiktige vurderingar i samband med etablering av bustadområde og transportsystemet er viktig, mellom anna ved å dreie utbyggingsmønsteret mot område med færrest moglege arealkonflikta.

Areal- og transportutvikling krev samarbeid på tvers av forvaltningsnivåa. Nasjonal transportplan

(NTP) presenterer hovudtrekka i den nasjonale transportpolitikken, og er basert på ein omfattande og involverande prosess. Denne prosessen, og seinare oppfølging av NTP, skal sikre best mogleg koordinering med dei regionale areal- og transportplanane. Fylkeskommunane er sentrale i dette arbeidet.

Ordninga med ekstern kvalitetssikring (KS1) av store prosjekt gjev regjeringa grunnlag for val av konsept og føringar for vidare planlegging etter plan- og bygningslova. For at eit prosjekt skal gå inn i siste seksårsperiode av NTP, må det som hovudregel vere gjennomført ei konseptvalsutgreiing (KVU) og tilhøyrande KS1. Før staten prioriterer tiltaka i den første fireårsperioden av NTP, skal kommunane og fylkeskommunane ha utarbeidd og vedteke planar etter plan- og bygningslova. Tiltaka som det er aktuelt å gjennomføre i den første fireårsperioden av NTP, må inngå i ein godkjend kommune(del)plan eller eventuelt ein statleg reguleringsplan.

Regjeringa vil vidareutvikle systemet med avtalar mellom forvaltningsnivåa om transportsystemet.

Regjeringa vil

- vurdere korleis grunnlånet kan bli eit betre verkemiddel for å stimulere til kvalitetar i eksisterande bustader, bustadbygging og tilgang på bustader, og bustadsosiale føremål
- vidareutvikle systemet med avtalar mellom forvaltningsnivåa om transportsystemet

4.1.3 Bustadbygging i pressområda

4.1.3.1 Å PLANLEGGJE FOR BUSTADBYGGING VED HØG FOLKEVEKST

Det blir i meldinga peikt på at mange kommunar og fylkeskommunar arbeider godt med planlegging av bustadbygging og bustadområde. Det er likevel behov for auka merksemd om bustadplanlegging i dei store byområda, på grunn av utfordringane dei står overfor med omsyn til å handtere venta folkevekst og press på bustadmarknaden, arealressursar, transportsystem og miljø. Regjeringa vil derfor rette merksemda mot desse utfordringane.

Regjeringa vil medverke til å styrkje kompetanse og kapasitet på planlegging i dei store byområda, og stimulere til meir samarbeid på tvers av sektor- og kommunegrensene.

Regjeringa vil også utarbeide nye statlige planretningslinjer om bustad-, areal- og transportplanlegging, for å få ei klarare og meir samordna framstilling av viktige nasjonale omsyn som bør liggje til grunn for planlegginga.

Dei gjeldande rikspolitiske retningslinjene for samordna areal- og transportpolitikk blei gjeve ved kongeleg resolusjon i 1993. Dei fangar ikkje opp utviklinga i regelverket og samfunnet etter 1993,

med omsyn til mellom anna klima, sentrumsutvikling, jordvern, transportplanlegging, arealforvaltning og bustadmarknaden. Retningslinjene tek heller ikkje i tilstrekkeleg grad omsyn til behovet for samordning og avklaring av målkonflikkar. Ein revisjon av retningslinjene er derfor ynskjeleg.

Retningslinjene skal klarleggje korleis ulike nasjonale og regionale interesser skal samordnast og medverke til å avvege målkonflikkar.

For å synleggjere at planlegging for bustadbygging er eit viktig nasjonalt omsyn vil regjeringa òg gje tydelegare føringar for bustadbygging generelt, og i pressområde spesielt, ved neste revisjon av dokumentet Nasjonale forventningar til kommunal og regional planlegging (T-1497, 2011).

Det blir i meldinga vist til at kommunane bør planleggje saman med nabokommunane og den regionale planstyresmakta for å ta høgde for forventa folketalsutvikling.

Det blir i meldinga vist til at kommunane vidare bør planleggje ut frå kunnskap om dei lokale bustadmarknadene.

Fylkeskommunane bør leggje særleg vekt på bustadbygging og god fordeling av bustadbygginga mellom kommunane i dei regionale planane. Regjeringa vil stimulere til at dei regionale planane blir lagde til grunn for frivillige avtalar mellom fylkeskommunen og kommunane. Slike avtalar skal gjere det enklare å samarbeide om bustadbygging i regionane, og kan gje grunnlag for å avgrense høvet til å fremje motsegn.

4.1.3.2 Å STIMULERE TIL GJENNOMFØRING AV BUSTADPROSJEKT

Det blir i meldinga vist til at den kommunale styringa av bustadbygginga er redusert dei siste tiåra. Likevel har kommunane framleis ei rekkje verkemiddel for å stimulere til gjennomføring av bustadprosjekt. Kommunane kan mellom anna:

- bruke områderegulering til å sikre større, meir heilskaplege og betre lokaliserte bustadområde
- krevje felles reguleringsplanlegging for fleire eigedomar innanfor eit område.
- stille særlege krav om omforming og fornying av eksisterande areal og bygningar i planen. Det er ei vidareføring av verkemidla frå byfornyinga
- kjøpe tomter for å påverke utviklinga av byggjeprosjekta
- leggje til rette for kommunikasjon og koordinering mellom grunneigarane, utbyggjarane og andre interessentar.
- nytte utbyggingsavtalar som verkemiddel for å klargjere finansiering og framdrift i byggjeprosjekta

- frita eit område for eigedomsskatt for ein periode etter bustadbygging for å stimulere til utbygging av området

Det blir i meldinga peikt på at det er viktig å samle kunnskap om korleis kommunane bruker og kan bruke desse verkemidla.

Samanliknar vi med andre land, er til dømes urbant jordskifte og kommunale initiativ til grunneigarsamarbeid moderate former for kommunal tomtepolitikk. I mange land eig kommunane store mengder areal og spelar ei rolle som liknar mykje på den rolla norske kommunar spela i etterkrigstida. Finanskrisa i 2008 har vist at denne praksisen medfører stor økonomisk risiko for kommunane og krev stor innsikt i verdsetjing av eigedom og i marknadene for høvesvis bustader og næring. Derfor er det no ei viss interesse internasjonalt for den norske modellen.

Kommunen som grunneigar

Det blir i meldinga peikt på at dersom kommunen vel å vere grunneigar, er høvet til å påverke utforminga, kvaliteten og framdrifta i bustadprosjekta stor. Strategiske kommunale tomtekjøp kan vere eit verkemiddel for å motverke forseinkingar og at prosjekt stoppar opp som følgje av usemje mellom private partar. Nokre kommunar har ein aktiv tomtepolitikk og kjøper og sel tomter til utbygging. Mange andre kommunar har opplevd store tap på tomte marknaden og er skeptiske til å ta ei slik aktiv rolle. Det er behov for å samle og analysere dei erfaringane kommunane har gjort med kommunale tomtestrategiar, og finne ut kva som er risikomomenta i slike strategiar. Gjennom å spreie kunnskap om kommunale tomtestrategiar kan det bli enklare for kommunane å ta ei meir aktiv rolle på totemarknaden.

Kommunen kan ikkje vere trygg på at utbygginga faktisk skjer. Privat detaljregulering fell bort etter fem år dersom tiltaket ikkje vert gjennomført, og i så fall må området detaljregulerast på nytt. Kommunen kan òg ekspropriere, og rolla som planstyresmakt og ekspropriant (den som eksproprierer) er òg eit sterkt grunnlag for forhandling med grunneigarar og utbyggjarar om utforming og gjennomføring av reguleringsplanar. Kommunen kan ekspropriere på vegner av andre, til dømes eit kommunalt tomteselskap, og sikre seg gjennom avtalar at utbygging skjer. Utbyggingsavtalar kan òg nyttast til dette føremålet. Dersom det er utbyggjaren som eig grunnen, har derimot kommunen ingen garanti for at utbygging skjer. Regjeringa presiserer derfor at ekspropriasjonsreglane kan nyttast også der tomtene er ferdigregulerte, men ikkje vert utbygde til dømes innan ein fastsett frist.

Det er eit vilkår for ekspropriasjon at ekspropriasjonen utan tvil er meir til gagn enn til skade. Plan-

og bygningslova opnar òg for privat ekspropriasjon til fellesareal, tilkomstveggar osv. Slik ekspropriasjon blir brukt noko meir enn kommunal ekspropriasjon av tomter. Også privat ekspropriasjon krev samtykke frå kommunen.

Dei siste tiåra har ikkje ekspropriasjon vore så mykje brukt, bortsett frå til gjennomføring av infrastrukturtiltak. Kommunane er blitt meir skeptiske og ekspropriasjonsreglane er òg til dels innvikla. Regjeringa vil sjå på om ekspropriasjonsreglane kan forenklast.

Urbant jordskifte

Det blir i meldinga vist til at jordskifte ved uklare eller lite tenlege eigedomsforhold kan medverke til å redusere arealkonfliktar og få gjennomført prosjekt. Ved endringar i 2006 og 2008 vart det gjeve nye føresegner i jordskiftelova om dei rettsendrande verkemidla i lova. Føremålet var å gjere desse verkemidla meir tenlege for grunneigarar og rettshavarar for å få gjennomført byggjeprojekt i byar og tettstader. Dette blir kalla urbant jordskifte.

Høvet til urbant jordskifte er blitt nytta i mindre grad enn ein hadde rekna med.

Det pågår eit arbeid med å revidere jordskiftelova. I samband med dette blir det vurdert å endre reglane om urbant jordskifte. Det kan mellom anna vere aktuelt å ta ut kravet om semje eller fleirtal mellom grunneigarane.

Utbyggingsavtalar og andre avtalar om byggjeprojekt

Kommunen er forvaltningsstyresmakt og kan gjere avtalar med utbyggjarar og grunneigarar for å få kvalitet i utbygginga og ein føreseieleg tidsplan for prosjekta. Dette er avtalar om gjennomføring av kommunale arealplanar.

I nokre tilfelle kan utbygginga vere hindra av manglande kommunal finansiering av teknisk infrastruktur som vegar, vatn og avløp. Då kan utbyggingsavtalar om finansieringsbidrag frå utbyggjarane setje fart i utbygginga. Avtalar mellom kommunane og utbyggjarane kan generelt gjere utbyggingsprosjekta meir føreseielege.

Lovreglane set krav til prosessen. Utbyggingsavtalar er mykje brukte, og dei er brukte på mange område.

Reglane om utbyggingsavtalar har no verka ei stund, og praktiseringa av ordninga bør evaluerast.

Femårsfrist for igangsetjing av byggjetiltak

I dag gjeld det ein regel om at byggjetiltak må vere sette i gang innan fem år etter at ein privat reguleringsplan for området er vedteken. Utbyggjarane kan søkje om å forlenge fristen med to år om gongen,

to gonger i alt. Regelen med femårsfristen tok til å gjelde i 2009. Det er derfor enno ikkje vedteke planar der fristen er gått ut, og det ligg ikkje føre dokumentasjon på korleis regelen verkar. Det blir i meldinga vist til at det likevel kan vere grunn til å sjå nærare på om regelen fungerer godt, og om det er behov for endringar.

Regjeringa vil

- utarbeide nye statlege planretningslinjer som handlar om både bustad-, areal- og transportplanlegging med utgangspunkt i eksisterande rikspolitiske retningslinjer for samordna areal- og transportplanlegging
- gje tydelegare føringar for bustadbygging ved neste revisjon av dokumentet Nasjonale forventningar til kommunal og regional planlegging
- samle og spreie erfaringar som viser korleis kommunane kan stimulere til bustadbygging
- undersøkje om ekspropriasjonsreglane kan forenklast
- evaluere reglane for utbyggingsavtalar

4.1.4 Kompetanse og produktivitet i byggjenæringa

Kommunal- og regionaldepartementet etablerer eit program for breitt samarbeid med byggjenæringa og andre sentrale aktørar for å utvikle ei kunnskapsbasert byggjenæring, jamfør Meld. St. 28 (2011–2012) Gode bygg for eit betre samfunn. Programmet har fått tittelen «Bygg21».

4.1.5 Bustadtilbod og vekst i distrikta

Etter år med nedgang i folketalet har mange distriktskommunar opplevd betre økonomiske tider, ledige jobbar og tilflytting. Auka tilflytting skal i teorien gje auka aktivitet på bustadmarknaden. For mange kommunar er det likevel ei utfordring å finne gode og attraktive bustader til innflyttarar. Dersom folk ikkje får seg ein plass å bu, kan det lokale næringslivet og kommunane som treng arbeidskraft få problem. Det kan hindre vekst og utvikling i distriktskommunane. Det er viktig at folk har reell friedom til å busette seg der dei vil. Ved at ein legg til rette for at folk kan bu i distrikta, blir presset mindre i dei store byane. Det blir i meldinga peikt på at god distriktspolitikk derfor òg er god bypolitikk.

Om lag halvparten av kommunane i landet har små, usikre eller stagnerande bustadmarknader. Dette er i stor grad distriktskommunar. Det blir i meldinga peikt på nokre hinder for utviklinga i slike bustadmarknader.

Kommunen har ei sentral rolle når det gjeld å ta tak i bustadutfordringane. Mange kommunar og andre lokale aktørar er initiativrike og prøver ut ulike

tiltak. Samstundes ligg det mange stader eit stort potensial i å jobbe meir heilskapleg med utfordringane og å samarbeide betre med private aktørar.

Erfaringane dei siste åra har vist fleire døme på korleis kommunane kan vere meir aktive på bustadmarknaden i distrikta. Sjå døme i meldinga.

4.1.5.1 SATSING PÅ BUSTADETABLERING I DISTRIKTSKOMMUNAR

Det blir i meldinga vist til at kommunane for å lukkast med bustadetablering i distrikta treng mange samarbeidsaktørar. Særleg viktige her er innbyggjarane sjølve, det lokale næringslivet og fylkeskommunane. Staten er òg ein samarbeidsaktør, gjennom Husbanken, fylkesmennene og Distriktsenteret, mellom anna ved å spreie kunnskap om bustadetablering.

For å støtte kommunane i arbeidet har Kommunal- og regionaldepartementet lansert ei treårig satsing. Gjennom satsinga skal kommunane og andre involverte utvikle ny kunnskap og stimulere til fleire og ulike typar bustader. Som del av satsinga er det etablert ei ny ordning med tilskot til prosjekt som er med på å auke bustadmassen. Tolv kommunar er valde ut til å ta del i satsinga.

Husbanken skal dokumentere erfaringane og sikre at andre kommunar kan dra nytte av dei.

Det var 82 distriktskommunar som søkte om å få ta del i satsinga på bustadetablering. Dette viser at det er stor interesse blant distriktskommunane for å arbeide for auka bustadetablering.

Staten har fleire finansielle verkemiddel som kan stimulere til bustadutvikling i distrikta: Tilskot til utleigebustader og til omsorgsbustader, startlån og grunnlån, medverkar til å gjere bustadinvesteringar moglege. Både for startlånet og for grunnlånet er det store skilnader i kor mykje dei er i bruk.

Grunnlånet skal medverke til å sikre naudsynt bustadforsyning i distrikta. Grunnlånet kan gå til oppføring eller utbetring av bustader, men det er berre mogleg å få grunnlån til kjøp av bustader når det skal vere utleigebustader for prioriterte grupper. Ein utilsikta konsekvens av denne avgrensinga er at private aktørar som vil kjøpe og utbetre bustader for å leige dei ut til arbeidstakarar og andre innflyttarar, ikkje kan få grunnlån til dette føremålet. Regjeringa vil tilpasse regelverket slik at det ikkje hindrar at ein kan få grunnlån til eit føremål som er så viktig i samband med bustadforsyning i distrikta.

4.1.5.2 AUKA BRUK AV LANDBRUKSEIGEDOMAR

Av dei om lag 185 000 landbrukseigedomane i landet er 33 000 utan fast busetnad. Mange av desse eigedomane ligg i distriktskommunar. Som ei oppfølging av Meld. St. 9 (2011–2012) Landbruks- og matpolitikken har regjeringa teke fleire viktige grep for å

stimulere til auka omsetning av landbrukseigedomar utan busetnad, og meir aktiv bruk av mindre eigedomar til busetjing. Som eit ledd i dette er nedre grense for priskontroll på konsesjonspliktige landbrukseigedomar med bustadhus lyfta frå 1,5 til 2,5 mill. kroner.

Regjeringa vil tilpasse eigedomspolitikken i landbruket til ei ny tid. Gjennom endring av regelen om eigedomsdeling i jordlova vil det bli enklare å dele frå romslege tomter, tun og bustadhus, samstundes som produktivt jord- og skogbruksareal kan bli selt til landbrukseigedomar med aktiv drift. Vidare vil regjeringa innskrenke odelskrinsen og oppheve reglane om odelsfrigjering av landbrukseigedom.

Samla sett gjev dette auka høve for at landbrukseigedomar kan nyttast som ressurs, både for busetjing og verdiskaping. Det gjer òg at kommunane får fleire verkemiddel for å sikre busetjinga i distrikta. Endringa i regelen om deling i jordlova vil vidare kunne gje meir robuste produksjonseiningar, og betre grunnlag for å nå målet om auka matproduksjon, jamfør Meld. St. 9 (2011–2012).

Regjeringa vil

- vidareutvikle satsinga på bustadetablering i distrikta
- tilpasse regelverket for grunnlånet slik at det ikkje hindrar lån til utleigebustader, som er ein naudsynt del av bustadforsyninga

4.1.6 Auka tilgjengelegheit i eksisterande bustader og bumiljø

Det blir i meldinga peikt på at for regjeringa er det viktig å sikre at alle kan ta del i samfunnet, uavhengig av funksjonsevne. Derfor må bustader, bygningar og uteområde vere utforma slik at dei kan brukast av alle. Regjeringa har mål om å auke talet på tilgjengelege og universelt utforma bustader og andre bygningar.

Det er behov for fleire brukelege bustader med god tilgjengelegheit slik at så mange som råd av dei som ynskjer det, kan bu heime så lenge som mogleg.

Plan- og bygningslova er eit verkemiddel for å gjere bustadene og omgjevnadene meir tilgjengelege. Universell utforming er eit førande prinsipp i lova, og frå 2010 har Kommunal- og regionaldepartementet skjerpa dei byggtekniske krava til tilgjengelegheit for nye bustader og andre bygningar. Den årlege tilveksten av nye bustader utgjer likevel berre vel éin pst. av den samla bustadmassen. Betre tilgjengelegheit i bustader kan med andre ord ikkje kome gjennom nybygging aleine.

Det er av nasjonal interesse å auke tilgjengelegheita i dei eksisterande bustadene. Målet kan berre bli nådd gjennom ei brei tilnærming som involverer bustadeigarar, burettslag og bustadsameige, kommu-

nane og statlege instansar, byggjebansjen og interesseorganisasjonar. Staten skal leggje til rette for arbeidet og har fleire verkemiddel til dette, slik som lovgjeving, økonomiske ordningar og system for utvikling og formidling av kunnskap.

Sjå tabell 4.4 i meldinga.

4.1.6.1 AUKA TILGJENGELEGHEIT VED REHABILITERING, OPPGRADERING OG TILPASSING

Potensialet for auka tilgjengelegheit ved rehabilitering, oppgradering og tilpassing er stort. I Noreg eig om lag 80 pst. av befolkninga bustaden sin.

I 2011 brukte hushalda om lag 60 mrd. kroner på oppussing av bustaden. Det er usikkert kor mykje midlar folk nyttar på å auke tilgjengelegheita. I bygningmeldinga varslar regjeringa at ho vil styrkje informasjonen til bustadeigarane om korleis ein kan betre tilgjengelegheita i eksisterande bustader.

I følge NOU 2011:11 Innovasjon i omsorg vil om lag halvparten av dei 90 000 bueningane til pleie- og omsorgsføremål trenge fornying og ombygging dei næraste åra. Behovet for vekst i kapasiteten og nye plassar vil auke fram mot 2030. Erfaringa frå «Handlingsplan for eldreomsorgen» og «Omsorgsplan 2015» tilseier at dette allereie no bør setjast på dagsordenen i kommunane. Nær 80 pst. av alle som bur på sjukeheim i dag, har ei demenslidning. Prognosane syner at talet på personar med demens kjem til å bli fordobla dei neste 30 åra. Det blir i meldinga vist til at små, tilrettelagde einingar med færre bebuarar har gunstig effekt på denne pasientgruppa. Viss ein skal få til bygningar med små einingar, blir det behov for nybygging i tillegg til ombygging og modernisering av eksisterande sjukeheimar.

4.1.6.2 BUSTADER SOM ER GODE Å BLI GAMLE I

Det blir i meldinga peikt på at ein viktig del av samfunnsplanlegginga er å gjere bustader og bumiljø gode å leve i og bli gamle i. Det er ikkje mogleg å dekkje behovet for eigna bustader gjennom bygging av institusjonar og omsorgsbustader aleine. Velferdsteknologi og tilrettelegging av bustader må i stadig større grad utviklast saman.

Auken i talet på eldre og den venta nedgangen i prosentdelen av yrkesaktive set kommuneøkonomien og tenesteytinga under press. Auka tilgjengelegheit i eksisterande bustader vil ha positiv verknad på det økonomiske rommet til kommunane: Fleire kan bu lenger heime og det er enklare å yte kommunale tenester i bustadene.

Bustader kan gjerast meir tilgjengelege med enkle tiltak som å fjerne tersklar og med større tilpassingar som installering av trappeheis. I bustadblokker kan etterinstallering av ein permanent heis vere føremålstenleg.

4.1.6.3 VERKEMIDDEL FOR TILPASSING AV BUSTADER OG BUMILJØ

Dei statlege verkemidla kan delast i to hovudkategoriar: verkemiddel for tilrettelegging av eigen bustad og verkemiddel for tilrettelegging av fellesareal i fleirbustadhus. I tillegg stimulerer Husbanken til tilgjengelege og brukelege uteareal og bumiljø gjennom lån og tilskot.

Hjelpemiddelordninga til Nav gjev økonomisk støtte til hjelpemiddel for å auke den fysiske tilgjengelegheita til og i bustaden, som trappeheis, løfteplattform, ramper og omgjevnadskontroll/døropnarar.

Husbanken har låne- og tilskotsordningar for tilpassing av bustader. Ordningane skal gje bygningsmessige endringar for varig betring av tilgjengelegheita i bustaden. Tilskot til tilpassing skal bidra til å sikre vanskelegstilte på bustadmarknaden ein eigna bustad. I tillegg gjev Husbanken grunnlån til utbetring av bustader. Husbanken kan også gje tilskot til etablering ved særskilte tilfelle.

Tilskot som alternativ til hjelpemiddel

Husbanken og Nav (Arbeids- og velferdsetaten) etablerte i 2004 eit prøveprosjekt «Prosjekt bustadtilpassing». Eit mål var å etablere bustadrådsgjevingstenester i kommunane for å sikre betre organisering av rådgevinga og gje betre bustadløyningar for brukarar. Eit anna mål har vore å samordne bruken av økonomiske verkemiddel og å prøve ut ein meir fleksibel bruk av verkemidla. «Prosjekt bustadtilpassing» er avslutta som prøveprosjekt. Hjelpemiddelsentralane og Husbanken arbeider for tverretatleg samarbeid om bustadtilpassing av eigen bustad i alle fylke.

Som del av samarbeidet er det etablert to nye statlege verkemiddel: tilskot til prosjektering og tilskot til tilrettelegging som alternativ til trappeheis, løfteplattform og rampe.

Folketrygda si hjelpemiddelordning for tilrettelegging av bustad er individretta. Ordninga gjev mellombels tilrettelegging av bustaden etter behova til den einskilde. I einbustader og rekkjehus, der det ligg til rette for å få nødvendige bustadfunksjonar på eitt plan, kan hjelpemiddelsentralane gje tilskot til tilrettelegging av bustaden som alternativ til trappeheis, løfteplattform og rampe. Dette gjev ei varig utbetring av tilgjengelegheita i bustaden. Tilskotet går inn i ein felles finansieringsplan saman med midlar frå Husbanken og kommunen og eventuelt privat finansiering. Erfaringane med ordninga er gode, og brukarar og kommunane er positive til ordninga.

Tilrettelegging av fellesareal i fleirbustadhus

Individuelle løysingar som inneber tilrettelegging av fellesareal i fleirbustadhus, er ofte lite tenlege for andre som bur i oppgangen. Trappeheisar er døme på slike løysingar.

Berre ti pst. av bustadene i fleirbustadhus med tre og fire etasjar har heis. I 2011 blei det installert trappeheisar for 20 mill. kroner i fellesareal i fleirbustadhus.

Regjeringa vil vurdere å leggje om finansieringa for tilrettelegging av fellesareal i bustadblokker frå folketrygda si hjelpemiddelordning til Husbanken sine tilskotsordningar for å stimulere til fleire permanente personheisar i bustadblokker i staden for trappeheisar.

Bustadrådgeving for tilpassing av bustad

Det er opp til kvar kommune å finne sin måte å organisere bustadrådgevinga på, men staten legg til rette for å styrkje den tverretatlege bustadrådgevinga for tilpassing av bustader.

Bruk av velferdsteknologi

Velferdsteknologien gjev store moglegheiter og gevinstar for den einskilde og tenesteapparatet, som samstundes må balanserast slik at ikkje teknologien erstattar menneskelege ressursar på ein uynskt måte.

Auka bruk av velferdsteknologi kan, saman med tilrettelegging av bustader, gjere det lettare for fleire å bu heime. Velferdsteknologien skal nyttast for å auke tryggleiken, sikkerheita, den sosiale medverknaden, mobiliteten og den fysiske aktiviteten til folk.

Bygningsmeldinga varsla at det er behov for å avklare ansvarsdelinga mellom sektorane, og at regjeringa vil greie ut korleis velferdsteknologiske tiltak eventuelt kan integrerast i framtidige byggtekniske forskriftskrav.

Velferdsteknologien kjem også til å bli drøfta i ei stortingsmelding frå Helse- og omsorgsdepartementet om omsorgspolitikken.

Regjeringa vil

- utvikle og spreie kunnskap og kompetanse til bustadeigarar og byggjebnansjen om tiltak for betre tilgjengelegheit
- gjere ordninga med tilskot som alternativ til trappeheis/løfteplattform eller rampe permanent
- vurdere å leggje om finansieringa av hjelpemiddel for tilrettelegging av fellesareal i fleirbustadhus frå folketrygda til Husbanken sine tilskotsordningar
- utarbeide ei samling med døme på korleis rådgeving om tilpassing av bustader kan organiserast i kommunane

4.1.7 Økonomiske og administrative konsekvensar

Framlegga om effektive plan- og byggjesaksprosessar kan gje både innsparingar og kostnader i kommunane. Meir effektive prosessar kan gje lågare

administrative kostnader i kommunane. Samstundes kan til dømes auka bruk av tidsfristar gjere at kommunane må ha fleire sakshandsamarar. Endra prosessar kan òg gje auka administrative kostnader i ein overgangsperiode, for å heve kompetansen og lære nye rutinar. Meir effektive prosessar vil gje raskare bustadbygging og redusere kostnadene ved tidsbruket.

Det blir i meldinga vist til at vidareutvikling av grunnlånet ikkje vil føre til særlege administrative eller økonomiske kostnader. Framlegget kan føre til at dei bustadpolitiske effektane av låneordninga aukar.

Framlegga om nye statlege planretningslinjer for bustad-, areal- og transportplanlegging kan auke dei administrative kostnadene noko, særleg på kort sikt. I hovudsak handlar dette likevel om å planleggje annleis, ikkje meir. Framlegget skal medverke til raskare og betre bustadbygging gjennom tilgang til tomter og heilskapeleg planlegging.

Framlegga om heving av kompetanse om korleis kommunane kan stimulere til bustadbygging gjev administrative kostnader for staten og eventuelt andre involverte partar. Kompetanseheving kan gje innsparingar i form av meir effektive kommunar og betre bustadtilbod.

Framlegga om auka tilgjengelegheit i eksisterande bustader fører truleg ikkje til vesentlege administrative eller økonomiske kostnader. Eventuelle meirkostnader skal handsamast i samband med dei årlege statsbudsjetta. Framlegga kan gje meir effektiv utnytting av ressursane gjennom koordinering av statlege verkemiddel.

4.2 Komiteens merknader

Komiteen viser til at boliger som bygges i dag, skal stå i mange tiår framover. Det er derfor avgjørende at bygg som oppføres i dag støtter opp om viktige samfunnsmessige hensyn. Komiteen understreker at det er et politisk ansvar å sikre at kvaliteter som aktørene i markedet ikke tar nok hensyn til, blir ivaretatt. Det sentrale virkemiddelet for å sikre disse hensynene er planleggingen etter plan- og bygningsloven.

Komiteen viser til høring om boligmeldingen 30. april 2013 og innspillene fra Norske Arkitekters Landsforbund og Arkitektbedriftene. Organisasjonene understreker i sine uttalelser det politiske ansvaret for å sikre utvikling av kvalitetsmessige gode boligløsninger. Komiteen understreker at kvalitet på boligen strekker seg utover den byggetekniske løsningen. Kvalitetsbegrepet omfatter også forhold som planløsninger, romslighet, materialbruk, energibruk, uteområder og tilgjengelighet. Den opplevde kvaliteten på boligen påvirkes også av omgivelsene. Derfor må boligbyggingen sees i sammenheng med

stedsutvikling og transportløsninger. Det er etter komiteens oppfatning et politisk ansvar å legge til rette for bærekraftige løsninger som ivaretar disse hensynene.

Komiteen viser til at diskusjonen om innsigelser og planlegging har vært et viktig tema for mange av de kommunene komiteen har møtt i perioden. Komiteen viser til rapporten «Innsigelsesinstituttets påvirkning på lokalt selvstyre», utarbeidet av Asplan Viak på oppdrag av KS.

Komiteen har merket seg rapporten som viser at innsigelser ikke alltid fungerer i tråd med lovens bestemmelser, blant annet når det gjelder bestemmelsene om tidlig deltakelse i planprosessene fra alle berørte innsigelsesinstanser, herunder både statlige, fylkeskommunale og kommunale. Komiteen mener at bestemmelsene om bortfall av retten til å fremme innsigelse bør utnyttes mer aktivt fra kommunenes side.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Senterpartiet og Kristelig Folkeparti, imøteser regjeringens varslede gjennomgang av innsigelsesinstituttet, med sikte på forpliktende deltakelse i planprosesser for statlige myndigheter, bedre samordning, mellom statlige myndigheter og redusert tidsbruk i saker med innsigelser. Flertallet vil understreke betydningen av kommunenes oppmerksomhet om og forutsetninger for planlegging. Dette bør inngå som en del av vurderingen av hvordan kommunene kan ta en mer offensiv rolle gjennom kommunedelplaner og områdeplanlegging. Dette arbeidet må også ivareta arkitektfaglige hensyn.

Flertallet vil peke på at det er avgjørende at kommunen har et bevisst forhold til at det er tilstrekkelig tilgang på tomter. En del av kommuneplanen bør omhandle langsiktig og helhetlig arealanvendelse, boligbygging og utvikling av infrastruktur og samferdsel basert på forventet befolkningsutvikling og kommunens tomtetilgang. Planene bør også omhandle mulighetene for fortetting og fornyelse av eksisterende boligmasse. Det må klargjøres tilstrekkelig med tomteareal, også gjennom tomter i kommunens eie.

Flertallet mener det bør vurderes å innføre en statlig låneordning eller andre verktøy for å legge til rette for at kommunenes mulighet til å foreta strategiske tomtekjøp styrkes.

Komiteens medlemmer fra Framskrittspartiet og Høyre mener kommunenes rolle som arealplanlegger må styrkes. Disse medlemmer mener bruken av innsigelsesinstituttet, som dokumenteres i KOSTRA, også må ses i sam-

menheng med når statlige sektororganer og andre organer med innsigelseskompetanse gir varsel om innsigelser. Et slikt varsel oppfattes også som en føring til kommunene. Rapporten «Innsigelsesinstituttets påvirkning på lokalt selvstyre» fra Asplan Viak på oppdrag fra KS, viser til at det i den webbaserte spørreundersøkelsen klart fremkommer at kommunene justerer sitt planarbeid basert på varsler vel så ofte som faktiske innsigelser. Dette oppfatter disse medlemmer som særs problematisk og gir ikke kommunene den offensive rolle som er tiltenkt gjennom kommunedelplaner og områdeplanlegging, slik regjeringen i meldingen gir uttrykk for at de skal ha.

Komiteens medlemmer fra Framskrittspartiet viser i denne sammenheng til sine merknader i Innst. 129 S (2012–2013), jf. Meld. St. 28 (2011–2012), og fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen prioritere inneklimate som et satsingsområde for Bygg21.»

«Stortinget ber regjeringen foreta en utredning av sammenhengen mellom Kreftregisterets registrering av lungekreftsdødsfall og eksponering for radon, og betydningen av nye byggs tetthet for eksponering av radonholdige gasser.»

«Stortinget ber regjeringen sikre at alle som er risikoutsatt for radonproblem, får tilbud om radonmåling.»

«Stortinget ber regjeringen starte arbeidet med forenkling og reduksjon av virkemidler i byggenæringen med sikte på å legge grunnlaget for et velfungerende marked uten unødvendige statlige tilsyn og inngrep.»

«Stortinget ber regjeringen snarest iverksette tiltak som medfører at bruken av innsigelser går ned.»

«Stortinget ber regjeringen fremme de nødvendige forslag til lovendringer som medfører at private kan komme med forslag om områderegulering.»

«Stortinget ber regjeringen avvikle ordningen med uavhengig kontroll, som ble innført 1. januar 2013.»

«Stortinget ber regjeringen fjerne kravet om universell utforming på boliger under 55 m².»

«Stortinget ber regjeringen stanse planene om å innføre krav om passivhus fra 2015.»

«Stortinget ber regjeringen fjerne de kravene til energieffektivitet som er knyttet til TEK7 og TEK10, slik at minimumskravene for energieffektivitet tilsvarer TEK97.»

«Stortinget ber regjeringen foreta en omfattende gjennomgang av det regelverket som i dag styrer regulering av tomteareal og boligbygging med sikte på å gjøre regelverket mindre omfattende, enklere og mindre byråkratisk.»

«Stortinget ber regjeringen vurdere å fremme forslag om å oppheve plan- og bygningsloven § 12-4 (5) som blant annet sier: 'Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11, ikke satt i gang fem år etter vedtak av planen, kan tillatelsen til gjennomføring av planen ikke gis uten nytt planvedtak.'»

Komiteens medlemmer fra Framskrittspartiet og Høyre stiller seg avventende til forventningene om at det offentlige i realitetens verden virkelig fungerer som pådriver for boligbygging. Disse medlemmer har i andre merknader påvist hvordan statlig regelverk og byråkrati hemmer eller stanser boligproduksjonen.

Disse medlemmer vil særlig fremheve praktiseringen av innsigelser, som i praksis har gitt oss 22 statlige bremseklosser for boligbygging.

Disse medlemmer minner om at ordningen med innsigelse ble innført med plan- og bygningsloven i 1985. Formålet var å sikre at kommunene ikke vedtar arealplaner som staten mener strider mot overordnede interesser. I praksis er det blitt de ukoordinerte særinteressers veto mot utvikling. Satt på spissen kan man hevde at det er de underordnede hensyn som har forkjørsrett.

Disse medlemmer understreker at innsigelse er et negativt virkemiddel i betydningen at det er et virkemiddel som sinker eller stopper planer, uten at det tas alternativt bedre beslutninger. Når innsigelse fremmes, kan ikke kommunen disponere arealet til for eksempel boligbygging før innsigelsen er trukket eller Miljøverndepartementet avgjør saken. Ettersom tomte disponering er en viktig del av det lokale selvstyret, er innsigelsene tilsvarende et stort inngrep i lokaldemokratiet.

Disse medlemmer viser til rapporten «Innsigelsesinstituttets påvirkning på lokalt selvstyre» fra Asplan Viak på oppdrag fra KS, hvor det fremgår at det i perioden 2007–2010 ble fremmet innsigelse til mellom 42 pst. og 54 pst. av kommuneplanens arealdel/kommunedelplaner. Medregnet varsel om innsigelse i planprosessen, som også fører til stans av saksbehandlingen, og innsigelse som fremmes ved høring og offentlig ettersyn, ble det brukt innsigelse i

nær alle kommuneplanprosessene for perioden 2007–2010. Av 140 kommuner som har revidert kommuneplanen eller utarbeidet kommunedelplaner i perioden, oppgir 137 at det ble varslet eller fremmet innsigelse i planprosessen.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med en endring i plan- og bygningsloven § 5-4 om at innsigelser begrenses til der 'berørt statlig og regionalt organ kan fremme innsigelse til forslag til kommuneplanens arealdel og reguleringsplan i spørsmål som er av nasjonal eller vesentlig regional betydning' og hvor formuleringen 'eller som av andre grunner er av vesentlig betydning for vedkommende organs saksområde', utgår.»

«Stortinget ber regjeringen utarbeide klare retningslinjer for hvordan innsigelser kan fremmes, slik at antallet innsigelser kan bli redusert.»

«Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med en endring av fristbestemmelsen, jf. plan- og bygningsloven § 12-4 (planers rettsvirkninger), slik at den bortfaller.»

«Stortinget ber regjeringen gjennomgå plan- og bygningsloven med sikte på forenklinger for å sikre bedre fremdrift i planprosessene.»

Boligtilbud i distriktene

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, slutter seg til regjeringens beskrivelse av de særlige utfordringer som er knyttet til etablering av boliger i distriktene. Flertallet er glade for at mange kommuner, ofte sammen med Husbanken, har tatt en aktiv rolle i å prøve nye løsninger for å stimulere til boligbygging. Det har gitt flere verktøy for å møte de utfordringene som kommunene står overfor. Flertallet mener at det fortsatt er behov for å videreutvikle ordninger som støtter opp om boligbygging i distriktene.

Komiteens medlemmer fra Høyre vil peke på mulighetene ved å ta i bruk boligreservene som befinner seg i distriktene. Odelslov, fradelingsbestemmelser, konsesjonslover, bopliksbestemmelser og prisregulering har undergravd realkreditten i distriktene og vanskeliggjort rehabilitering og nybygging. Ved å la folk kjøpe og bosette seg hvor de har lyst, får vi tatt hele landet i bruk og også avlastet byene.

Økt behov for boliger med god tilgjengelighet

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, slutter seg til regjeringens beskrivelse av utfordringene knyttet til økt behov for boliger med god tilgjengelighet. En stor del av den bestående boligmassen er ikke tilgjengelig for mennesker med nedsatt funksjonsevne. For få boliger med god tilgjengelighet gir personer med nedsatt funksjonsevne dårligere vilkår på boligmarkedet. Befolkningsgruppen over 80 år blir tredoblet fram mot 2060. Det er et sentralt politisk mål at flest mulig skal greie seg lengst og best i egen bolig. Det er derfor behov for flere boliger med god tilgjengelighet. Flertallet vurderer plan- og bygningsloven som et godt virkemiddel for å gjøre boliger og omgivelser mer tilgjengelige. Universell utforming er et førende prinsipp i loven, og de byggtekniske kravene til tilgjengelighet i boliger sikrer kvalitet i nybyggingen og gir flere tilgjengelige boliger. Den årlige tilveksten av nye boliger utgjør bare vel én pst. av den samlede boligmassen. Flertallet mener at det er av særlig betydning å sikre gode virkemidler for å øke tilgjengeligheten i eksisterende boliger og bomiljø.

Flertallet støtter regjeringens vurderinger av mulighetene for skjønn knyttet til rehabilitering av bygg.

Komiteens medlemmer fra Framskrittspartiet og Høyre vil peke på mulighetene for å utvikle heisordninger i den etablerte boligmassen. De fleste eldre bor i eldre boliger (slik de fleste av oss gjør), og finansiering av heis i en bygård vil kunne være en samfunnsmessig lønnsom løsning, ev. i kombinasjon med å akseptere utbygging av en ny etasje som finansieringskilde.

Energikrav

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, understreker at de løsningene som blir valgt for energiforsyning til bygg vil ha betydning for forsyningssikkerhet og klima. Flertallet viser til regjeringens plan for en miljøvennlig byggsektor, der det blant annet heter at regjeringen vil skjerpe kravene til energi i byggteknisk forskrift til passivhusnivå i 2015 og nesten nullenerginivå i 2020. Flertallet ser fram til de varslede utredningene av kompetanse i byggenæringa, og av samfunnsøkonomiske og helsemessige konsekvenser. Flertallet ber regjeringen om også å inkludere en avveining mellom energiløsninger og krav til bygningskropp i de samfunnsøkonomiske utredningene, slik som i plussus. Flertallet viser for øvrig til Innst. 129 S (2012–2013) om gode bygg for eit betre samfunn – Ein framtidretta bygningspolitikk.

Kompetanse og produktivitet i byggenæringa

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, viser til Innst. 129 S (2012–2013) om gode bygg for eit betre samfunn – Ein framtidretta bygningspolitikk. Flertallet er bekymret for den svake produktivitetsutviklingen i sektoren og mener «Bygg 21» vil være et viktig bidrag for å styrke utviklingen. Flertallet erkjenner at det er flere svakheter ved tallgrunnlaget, og ser behovet for å styrke det. Flertallet er kjent med arbeidet med utviklingen av «indeksbygg» og ber om at regjeringen vurderer om dette kan bidra til å skape større sikkerhet om kostnadsutviklingen i bransjen.

Infrastruktur

Komiteens medlemmer fra Framskrittspartiet, Høyre og Kristelig Folkeparti mener det i pressområdene må legges til rette for utbygging av kollektivtrafikk til nye utbyggingsområder. Disse medlemmer viser til at erfaringer fra Bergen og Oslo viser at boligbygging følger etter dersom utbyggingen av kollektivtransport er troverdig og reell. Disse medlemmer viser til at jernbanen er mye av løsningen på transportutfordringen på Østlandet. Disse medlemmer mener det derfor er riktig å prioritere utbygging av Inter-City-forbindelsene på Østlandet.

Disse medlemmer mener Nasjonal transportplan i større grad må bli et verktøy for helhetlig transportplanlegging der transportformene ses i sammenheng. Disse medlemmer mener samferdselsprosjekter må planlegges slik at det stimuleres til at utbyggingsmønsteret rettes mot sentrale kollektivknutepunkt i byer og tettsteder og mot sentrumsnære områder med muligheter for utbygging med mindre arealkonflikter.

Disse medlemmer viser til at befolkningsveksten stiller helt nye krav til et moderne transportsystem. Generell økonomisk vekst, økt bilhold og økt arbeidspending øker presset på transportsystemet. Disse medlemmer mener det må satses på kollektive løsninger i og rundt de store byene, og at staten må ta et tydeligere ansvar for utvikling av gode kollektivtilbud i byene.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti mener videre at det trengs en ambisiøs og helhetlig kollektivstrategi. Det er behov for flere bypakker, der stat og kommune inngår i forpliktende partnerskap – hvor statlige investeringer, restriktive tiltak (bompenger og liknende), trafikkstyringsmodeller og byutvikling er blant elementene. Avtalene må gå over flere år slik at det er mulig å planlegge langsiktig.

Komiteens medlem fra Kristelig Folkeparti mener det dessuten er behov for nye finansieringsmuligheter slik at større prosjekter, både på vei og bane, kan gjennomføres i sammenheng. Det må etableres en ordning der staten stiller lånemidler til disposisjon for samferdselsprosjekter. Betjeningen av lånene må skje i form av bevilgninger over statsbudsjettet og gjennom andre finansieringsformer. Dette medlem mener det også må åpnes for flere prosjekter med prosjektfinansiering og offentlig-privat samarbeid (OPS).

Dette medlem mener det trengs en styrket satsing på gang- og sykkelveier. Mange av de daglige reisene i en by kan foretas til fots eller på sykkel dersom forholdene ligger til rette for det. Her må staten bidra med større bevilgninger. Dette medlem viser til at Kristelig Folkeparti blant annet har tatt til orde for en egen statlig belønningsordning.

Bolig i pressområder

Komiteens medlem fra Kristelig Folkeparti understreker behovet for en bærekraftig boligpolitikk, og peker på at bærekraftighet ikke bare handler om å bygge hus med bærekraftige materialer, men også om byers og tettsteders design. Dette medlem mener det må tilstrebtes en by- og tettstedsutvikling som i større grad legger til rette for at vi kan bo, arbeide og handle på samme sted.

Dette medlem mener det er behov for nye grep for å få flere boliger, samtidig som man må unngå byspredning av hensyn til klima, jordvern og sosial kapital. Dette medlem peker på at fortetting og høyere hus er viktigst i de store byene, men også mindre tettsteder må utnytte sentraene bedre til boliger, næringsbygg, butikker og restauranter. Dette medlem viser til at det i dag dessverre er altfor mange eksempler på mindre byer og tettsteder som planlegger på en måte som ikke er forenlig med hensynet til klima, jordvern og velfungerende lokalsamfunn. Dette medlem mener det derfor er behov for skjerpede, statlige retningslinjer om fortetting som også gjelder for mindre tettsteder.

Dette medlem viser til at andelen mennesker som bor i byer, tettsteder og sentrale kommuner har økt i perioden 1985 til 2009. Likevel har antall registrerte biler i den samme perioden økt med nesten 50 pst. og den daglige reiselengden har økt fra 34 km til 42 km, ifølge en nylig utgitt rapport fra Transportøkonomisk institutt (TØI-rapport 1190/2012). Det gjelder både arbeidsreiser og innkjøpsreiser. Det har vært en halvering av andelen personer som er passasjerer i bil. Samtidig har andelen som går og sykler gått ned fra 31 til 26 pst., mens andelen reiser med kollektive transportmidler har ligget på ca. 10 pst. i hele perioden. Dette medlem mener dette må sees på som en indikasjon på at utviklingen går i feil

retning, og at hensynet til kompakt byutvikling og fortetting må tillegges større vekt i areal- og transportplanleggingen.

5. Trygg etablering

5.1 Sammendrag

Folk har ulike ynskje for korleis dei vil bu. Reglar, institusjonar og økonomiske ordningar skal stimulere til gode og varierte bustadtilbod, og gje trygge rammer for bustadkjøp og bustadleige. Det gjer at så mange som råd kan klare seg sjølve på bustadmarknaden. Det blir i meldinga peikt på at ein treng verkemiddel for å hjelpe dei som ikkje sjølve kan skaffe seg ein eigna bustad. Økonomisk og juridisk tryggleik i bustadetableringa legg grunnlaget for ein trygg busituasjon over tid.

Regjeringa meiner det er viktig at gjeldsveksten i hushalda blir dempa, både av omsyn til norsk økonomi og særleg utsette låntakarar.

Hjelp til å kjøpe bustad kan samstundes tryggje busituasjonen til personar som slit på bustadmarknaden, og gje effektiv bruk av offentlege midlar. Regjeringa vil satse ytterlegare på god bruk av startlånet og å auke kompetansen om oppfølging av låntakaren.

Mange kan ynskje å leige fordi det gjev meir fleksibilitet, eller fordi dei slepp å ha bustadlån og ansvar for vedlikehald. Leige er òg eit alternativ når økonomien ikkje gjev rom for å kjøpe bustad. Regjeringa vil gjere det lettare å bu godt i leigde bustader, gjennom rammer som gjev trygge leigeforhold og gjennom å stimulere til gode utleigebustader i offentlig og privat eige.

5.1.1 Forsvarlege rammer for bustadeige

Eit bustadkjøp er ei stor investering, og er ei økonomisk bør for dei fleste nyetablerarar. Auka sparing til bustad vil kunne redusere gjeldsopptaka i hushalda. Det vil styrkje den finansielle stabiliteten. Det blir i meldinga peikt på at å gje unge motivasjon for sparing og betre forståing av konsekvensane av bustadkjøp derfor er viktig. I tillegg er tilgang til kreditt, innanfor forsvarlege rammer, sentralt for at folk skal få kjøpt bustad.

5.1.1.1 KUNNSKAP OG MOTIVASJON FOR Å SPARE TIL BUSTAD

Meir kunnskap i skulen

Det er utvikla undervisningsopplegg om privatøkonomi.

Privatøkonomi er tema i læreplanane i samfunnsfag og matematikk. Nasjonalt senter for matematikk i opplæringa har òg informasjon om privatøkonomi på heimesida si. Som ei oppfølging av Meld. St. 22 (2010–2011) Motivasjon – mestring – muligheter,

skal det setjast i gang ei reknesatsing på ungdomstrinnet. To av måla er å gjere matematikkfaget meir praktisk og relevant, og å arbeide med problemstillingar som handlar om privatøkonomi.

Kunnskapsdepartementet og Ny GIV etablerte i 2011 eit formelt samarbeid med Kommunal- og regionaldepartementet og Husbanken. Det blir stadig fleire ungdommar med betalingsproblem, og mange slit med å etablere seg på bustadmarknaden. Husbanken har i samarbeid med Arbeids- og velferdsdirektoratet og Finansnæringens fellesorganisasjon utvikla eit digitalt læringsverktøy om privatøkonomi, «Sjef i eget liv».

BSU-ordninga

Ordninga med bustadsparing for ungdom under 34 år, BSU, inneber at skattytarar får eit frådrag i skatten som svarer til 20 pst. av innskot på inntil 20 000 kroner per år, maksimalt 150 000 kroner samla.

Samla sett har det vore ein kraftig auke i BSU-sparinga dei siste åra.

Regjeringa meiner at BSU-ordninga har hjulpet unge til å spare til bustad. Regjeringa utvida ordninga i 2009, og vil føre ho vidare.

Ein større prosentdel av dei med høg inntekt og formue sparar i BSU enn blant dei med låg inntekt og formue. Høginntektsgruppene sparar også mest i BSU. Det går fram av meldinga at merksemda no særleg bør rettast mot verkemiddel som er målretta mot dei som slit med å skaffe ein eigna bustad.

5.1.1.2 EIN STABIL OG EFFEKTIV MARKNAD FOR BUSTADLÅN

Alle har eit grunnleggjande ansvar for sin eigen økonomi og for ikkje å låne meir enn det ein kan betene. Finansinstitusjonane må òg ta eit ansvar for å hindre at den einskilde får for stor gjeld. I framlegget om eit direktiv om kredittavtalar knytte til bustad går EU-kommisjonen eit steg vidare enn i dag når det gjeld plikter for långjevar. Etter framlegget får långjevaren mellom anna plikt til å avslå lånesøknaden dersom låntakaren ikkje vil kunne betale tilbake gjelda på det som er nedbetalingstida på lånet.

Dei seinare åra har tilgangen til kreditt vore god, samstundes som renta har vore låg. Saman med høge bustadprisar og høg gjeldsgrad i husholda aukar det risikoen for finansiell og økonomisk ustabilitet. Under slike tilhøve er det særleg viktig at bankane har ein forsvarleg utlånspraksis for lån til bustadføremål. Finanstilsynet gav i mars 2010 retningslinjer for kva som er forsvarleg utlånspraksis når det gjeld lån til bustadføremål. Retningslinjene blei stramma inn i desember 2011. Retningslinjene seier mellom anna at bankane må rekne inn at låntakaren skal kunne tole ein renteauke på minst fem prosentpoeng og at lånet

normalt ikkje skal vere høgare enn 85 pst. av verdien på bustaden. Utlånsundersøkinga til Noregs Bank syner at bankane stramma inn på kredittpraksisen overfor hushalda gjennom heile 2012.

At hushalda har høg gjeld kan gjere at dei stramar inn forbruket ved renteoppgang, bustadprisfall eller inntektsnedgang. Det råkar næringslivet, og kan i sin tur gje auka arbeidsløyse. Det blir derfor i meldinga peikt på som viktig at hushalda samla sett ikkje har for høg gjeldsbør.

Personar med høg gjeld i forhold til inntekta er sårbare ved renteoppgang.

Lån som ikkje er sikra ved registrert panterett, som bustad, kan òg gjere bustadsituasjonen meir utsett. Omfanget av usikra lån er relativt lite i Noreg.

Regjeringa arbeider med å sjå på høva til å registrere kreditt som ikkje er sikra ved registrert pantrett, slik at låneinstitusjonane får betre grunnlag for kredittvurderinga si. Eit forslag om å etablere ei registerordning for slik gjeld er sendt på høyring, og regjeringa vil vurdere saka på bakgrunn av høyringsinnspela.

Det er ei viktig oppgåve for styresmaktene å overvake utviklinga i kredittmarknaden og sjå kva for konsekvensar utviklinga får.

Styresmaktene legg ned eit omfattande arbeid for å tryggje den finansielle og økonomiske stabiliteten.

Det kan likevel vere behov for auka kunnskap om kva situasjonar som er særleg risikofylte, og kva for tiltak som er effektive for å motverke at personar hamnar i risikoutsette situasjonar. Det er vidare viktig å følgje med på utilsikta sosiale effektar av utviklinga i kredittmarknaden.

5.1.1.3 RETTSLEGE RAMMER FOR EIGARSEKSJONS-SAMEIGE OG BURETTSLAG

Mange førstegongsetablerarar på bustadmarknaden kjøper bustad i eit burettslag eller eit eigarseksjonssameige. Rettslege rammer for desse eigarformene gjev tryggleik for bustadeigarar.

Det finst ikkje egne organisasjonar som tek vare på sameigarane sine interesser på same måte som innanfor bustadsamvirket. Eigarseksjonslova er frå 1997 og fungerer stort sett bra, men på somme område er det avdekt behov for endringar. Departementet vil setje ned eit offentleg utval med sikte på å revidere eigarseksjonslova.

Burettslagslova byggjer på brukareigepriippet. Burettslagsbustader kan normalt ikkje leigast ut over lengre tid. Burettslag kan ta opp pantelån gjennom fellesgjeld, både til oppføring og utbetring. Fellesgjeld kan vere ei gunstig form for finansiering.

I 2010 blei fleire føresegner i burettslagslova og andre lover endra, og dette har styrkt tryggleiken ved desse bustadene. I bustadoppføringslova og avhendingslova blei det innført krav som skal sikre at kjø-

parar får opplysningar om totalprisen for bustaden. Det blei òg forbode å stifte nye burettslag der meir enn 75 pst. av finansieringa er fellesgjeld.

Regjeringa vil

- styrkje bruken av undervisningsopplegg som gjeld privatøkonomi
- auke kunnskapen om særleg risikoutsette gjeldssituasjonar for bustadeigarar, og tiltak for å motverke dette
- setje ned eit offentleg utval med sikte på å gå igjennom eigarseksjonslova

5.1.2 Hjelp til bustadeige

Kommunane må vurdere korleis dei kan hjelpe folk som treng det, til å skaffe seg ein god og trygg bustad. Ulike former for hjelp til bustadeige kan vere ynskjelege for den einskilde, gje effektiv bruk av knappe offentlege midlar og vere god fordelingspolitikk. Det blir i meldinga peikt på at det er viktig at hjelpa treffer rett.

Små marginar kan avgjere om ein klarer å kjøpe bustad, om ein kan spare nok til å kunne kjøpe ein bustad i framtida, eller om ein kan halde på den bustaden ein har. Mange leigarar med låge inntekter har økonomi til å både kjøpe og halde på ein bustad.

Det er ulike grunnar til at leigarar ikkje kjøper seg bustad, sjå omtale i meldinga.

Kommunane og staten kan medverke til at personar med langvarige bustadproblem kan skaffe seg og halde på ein bustad. Startlånet og tilskota til etablering og tilpassing har dette som føremål.

Kommunane kan hjelpe fleire til å eige bustad. Dette føreset at kommunane har kapasitet til å gje individuell rettleiing og oppfølging, og at dei har kompetanse på låneforvaltning og privatøkonomi.

5.1.2.1 STARTLÅNET SKAL MEDVERKE TIL STABILE BUFORHOLD

Regjeringa vil at startlån skal vere eit behovsprøvd lån for dei som har langvarige problem med å finansiere kjøp av bustad. Startlånet gjev same rente til alle, og renta er normalt lågare enn marknadsrenta. Startlånet skal vere eit lån for dei som kan betale for det.

Sidan startlånet blei etablert, har talet på lån auka. Det har òg vore ei utvikling mot høgare inntekter blant mottakarane, høgare prisar på bustadene dei kjøper, og meir samfinansiering med private kredittinstitusjonar.

Dersom startlånet finansierer den mest risikoutsette delen av lånebehovet kan bankane vere meir villige til å gje lån, og til gunstigare vilkår. I saker der låntakaren har lån med pant i bustaden gjennom både startlån og banklån, har banklånet normalt førsteprio-

ritet. Prioriteten kan tilseie at bankane i samfinansieringssaker kan finne det forsvarleg (og lønsamt) å gje lån sjølv om dei samla låna med pant i bustaden utgjer meir enn 85 pst. av verdien til bustaden. Retningslinjene til Finanstilsynet er ikkje til hinder for dette. Departementet vil undersøkje nærare om praksisen for tildeling av startlån har endra seg etter innstrammainga i retningslinjene.

Regjeringa vil sjå på korleis ein betre kan sikre at startlånet blir nytta i tråd med føremåla for ordninga. Eit hovudføremål med ordninga skal vere å motverke at personar over lang tid har problem med å skaffe seg ein eigna bustad på grunn av finansieringsvanskar.

Dersom styresmaktene ut frå omsynet til den finansielle stabiliteten set i verk tiltak for å dempe gjeldsveksten hjå hushalda, kan startlånet motverke at dei mest vanskelegstilte blir urimeleg sterkt råka av innstrammaingane.

Det blir i meldinga peikt på at tiltaka samstundes er viktige for å redusere gjeldsveksten og motivere unge til å spare, ikkje minst av omsyn til den finansielle stabiliteten. Det bustadsosiale omsynet veg tyngre for varig vanskelegstilte enn for unge lånsøklarar som har vanskar med å få eigenkapital, men som har gode inntektsutsikter. Startlånet skal derfor rettast meir mot dei med langvarige bustad- og finansieringsproblem.

Ulike lånevilkår for ulike situasjonar

I mange kommunar er det rom for meir individuelt tilpassa lånevilkår. Husbanken skal auke kompetansen i kommunane om dette.

Mange leigarar har låg, men stabil inntekt og ein stabil livssituasjon. Stabilitet i inntekt og livssituasjon gjev lågare risiko ved bustadeige enn situasjonar med usikre framtidsutsikter. Andre kan ha låg inntekt og liten eigenkapital, men ha gode utsikter til ein betra økonomisk situasjon. Dei kan ha gode sjansar til å klare seg i eigemarknaden, men har ikkje hatt høve til å byggje opp eigenkapital.

Betaling av avdrag på bustadgjeld er ei form for sparing. Dersom bustadlånet er lite og risikoen låg, kan det vere ynskjeleg å redusere nedbetalinga og i staden prioritere midlar til livsopphald.

Startlån kan vere eit verkemiddel for å handtere uventa økonomiske utgifter.

Bustadutvalet (NOU 2011:15) rådde til ein meir fleksibel bruk av startlånet, gjennom mellom anna utvida nedbetalingstid. Dette blei støtta av mange av høyringsinstansane. Fleire av høyringsinstansane peika samstundes på at fleksibel bruk av startlånet må sjåast i samheng med at kommunane har kapasitet og kompetanse til å gje rettleiing og tett oppfølging.

Rundt 30 pst. av kommunane lèt alle låntakarar få flytande rente på lånet. Bustadutvalet peika på at sjølv om fastrente ofte er dyrare enn flytande rente, kan lån med fastrente vere ei rimelegare løysing enn å leige bustad.

Ei utfordring med fastrente er at dersom låntakaren må selje bustaden når renta har gått ned, må ho eller han betale differansen mellom den nye og den opphavlege renta (overkurs). Kommunane kan velje å ikkje krevje inn betaling for overkurs frå startlånskundar, men det betyr at kommunane sjølve må ta tapa, då dei må betale tilbake overkurs til Husbanken.

Gjennom individuelt tilpassa nedbetalingstid og avdragsfridom kan kommunane avvege omsyn som risiko og betalingsevne ved kvart lån. Bruk av maksimal nedbetalingstid og avdragsfridom bør primært vere verkemiddel som blir brukt som buffer dersom låntakaren får betalingsproblem.

Lang nedbetalingstid på startlånet gjer at fleire med låge inntekter kan få lån. Det kan redusere behovet for tilskot til etablering. Gjennom lang nedbetalingstid varer samstundes risikoen for låntakaren i fleire år, og det gjev større fare for å måtte betale høg rente i fleire år. I tillegg har låntakaren mindre rom for å utvide nedbetalingstida dersom ho eller han får betalingsproblem seinare. Lang nedbetalingstid gjev òg høgare samla kostnader, samanlikna med kortare nedbetalingstid. Det kan likevel gje lågare samla kostnader enn å leige over lang tid.

Startlånet har i dag ei maksimal nedbetalingstid på 30 år. Bustadutvalet tilrådde å opne for tildeling av startlån på 50 år for særleg vanskelegstilte på bustadmarknaden. Det var 18 høyringsinstansar som støtta framlegget, medan to gjekk imot.

Regjeringa meiner at ei nedbetalingstid på 50 år normalt ikkje er tilrådeleg. I særlege tilfelle kan nedbetalingstid på 50 år vere eit eigna verkemiddel. Regjeringa vil derfor opne for at startlån kan tildelast med ei nedbetalingstid på 50 år i særlege tilfelle, og vil lage retningslinjer for når dette kan vere aktuelt.

Oppfølging av startlånskundar med økonomiske vanskar

Mange kommunar strekkjer seg langt i å hjelpe startlånskundar som har økonomiske vanskar, men det er skilnader i kor tett oppfølging dei gjev. Husbanken skal jobbe saman med kommunane for å gjere retningslinjene og rutinane meir like over heile landet og tydeleggjere risikoprofilen til startlånet.

Med tett oppfølging av startlånmottakarane er det mogleg å oppdage betalingsvanskar tidleg.

Kommunane kan vurdere å slette startlåmsgjeld i særskilde situasjonar. Kommunane har ulik praksis med å drive inn restgjeld frå låntakarar.

Bustadutvalet gjorde framlegg om utvida bruk av tapsfondet til å dekkje kommunale tap ved sletting av

startlåmsgjeld. Sletting av startlåmsgjeld utanfor ei rettsleg gjeldsordning er basert på vurderingar om situasjonen til det einsskild hushaldet. Kommunane må gjere desse vurderingane, og bør ta det økonomiske ansvaret.

Kommunane kan òg bruke tilskot til utleigebustader til å kjøpe bustaden til personar som opplever eit uynskt bustadsal.

Tapsmodell for startlånet

Risikoen for tap på startlånet er delt mellom kommunen og staten. Kommunen har ansvaret for dei første 25 prosentane av restgjelda på tapstidspunktet, medan staten har ansvaret for resten, altså 75 pst. Kommunal- og regionaldepartementet har gjennomført ei treårig forsøksordning med endra tapsdelingsmodell i 15 utvalde kommunar.

Departementet rår ikkje til å vidareføre forsøksordninga eller endre tapsmodellen. Kommunane har over tid bygd opp tapsfond frå tilskotsmidlar frå staten, og samla sett er ordninga for tapsdeling i dag god. Sjå nærmare omtale i meldinga.

5.1.2.2 TILSKOT TIL ETABLERING ER HJELP TIL SJØLVHJELP

Tilskot til etablering er forvalta av Husbanken, og blir fordelt til kommunane. Kommunane tildeler tilskot til einskildpersonar til kjøp av ny eller brukt bustad. Dei seinare åra har tilskotet vore på om lag 400 mill. kroner årleg. For kjøp av brukt bustad er tilskota i gjennomsnitt på om lag 300 000 kroner, noko som inneber om lag 20 pst. av kostnadene.

Ordninga er strengt økonomisk behovsprøvd og blir ofte nytta saman med startlån. Kommunane meiner at ordninga treffer målgruppa rimeleg godt.

Samstundes finst det personar med stort behov for hjelp som ikkje blir prioriterte til ordninga. Det er òg mange kommunar som ikkje har midlar til vidaredeling av etableringstilskot.

Tilskot til etablering gjev eigenkapital, reduserer gjeldsbøra og gjer mottakaren mindre risikoutsett i eigemarknaden. Sidan skattlegginga av eigde bustader er gunstig, kan det òg gje betra økonomi på lengre sikt.

Tilskot til etablering er også eit verkemiddel for å etablere bustadprosjekt der leigarar i kommunalt disponerte bustader kan kjøpe bustaden.

Bustadutvalet gjorde framlegg om at kommunane skulle kunne gje etableringstilskotet som eit rente- og avdragsfritt lån.

Regjeringa rår ikkje til å gjere tilskotet om til rente- og avdragsfrie lån. Sjå omtale i meldinga kapittel 5.2.2. Lang nedbetalingstid på startlån kan sikre nokre av dei same omsyna som eit rente- og avdragsfritt lån. Det gjer at bustadfinansieringa til låntakaren har ein lågare prosentdel subsidiar og

høgare prosentdel lån. På den måten kan tilskotsmidlane hjelpe fleire.

Tilskotsmottakaren skal betale tilbake etableringstilskotet ved flytting. Tilskotet blir nedskrive over ein periode på 20 år. Det kan gjere at den ein-skilde ser seg tent med å bu lenge i bustaden for å ikkje miste tilskotet. På den andre sida kan det vere lettare for ein person med eit heilt eller delvis avskrive tilskot å skaffe seg ein større bustad.

5.1.2.3 FRÅ LEIGE TIL EIGE

Det blir i meldinga peikt på at å gje leigarane høve til å kjøpe den kommunale bustaden dei bur i, kan vere ei god løysing. Andre gonger passar det best å kjøpe ein annan bustad.

Kommunane kan ha mykje å hente på å ha eit langsiktig perspektiv på eigaretablering allereie i ein tidleg fase, både når dei skaffar nye bustader, og når dei er i kontakt med leigarar og bustadsøklarar.

Leige-til-eige inneber at leigaren får rett til å kjøpe bustaden på eit seinare tidspunkt. Ein slik opsjonsavtale er likevel ikkje ein naudsynt føresetnad for at leigaren kan kjøpe bustaden ho eller han bur i.

Årsaker til at partane ynskjer ein slik avtale, kan vere:

- at dei inneber ei leasingordning, slik at delar av husleiga blir avrekna og trekte ifrå ved seinare bustadkjøp.
- at dei fungerer som motivasjon for leigarane.

Husbanken skal samle kunnskap om juridiske og administrative utfordringar og løysingar ved leige-til-eige-modellar, og bør spreie kompetanse mellom kommunane.

Ved sal av kommunale bustader til leigarar kan kommunane reinvestere salsinntekta i nye bustader. Eventuelle tilskot til utleigebustader som er bundne opp i bustaden må òg investerast i ny utleigebustad, eller betalast attende til Husbanken. Utleigetilskotet skal gå til ein ny utleigebustad og ikkje til eigaretablering. Dei to tilskotsordningane, etableringstilskot og utleigetilskot, har ulike føremål.

5.1.2.4 OPPFØLGING AV BUSTADEIGARAR MED ØKONOMISKE VANSKAR

Det blir i meldinga vist til at oppfølging av bustadeigarar med økonomiske vanskar kan tryggje dei som allereie har lån, og også gjere at fleire får høve til å eige bustad.

Til grunn for dette arbeidet ligg dei offentlege inntektssikringsordningane (dagpengar, pensjon med vidare). Desse ordningane har som føremål å erstatte delar av inntekta for personar som av ulike grunnar ikkje er i arbeid, og dette medverkar samstundes til at folk har råd til å skaffe seg og halde på ein bustad.

Den statlege bustøtteordninga medverkar òg til at folk kan skaffe seg ein bustad, og halde på bustaden.

I særlege tilfelle kan det vere aktuelt for kommunane å nytte supplerande økonomiske støtteordningar som etableringstilskot eller sosialhjelp for å hjelpe låntakaren med å få orden på økonomien.

Ei viktig årsak til at folk ikkje betaler på lån, er at dei har problem med å disponere pengar. Skal ein førebyggje risiko ved bustadeige, står det derfor heilt sentralt å gje økonomisk rettleiing og råd om handtering av gjeld. Tiltak mot usikra gjeld er òg viktig for å redusere risikoen for sårbare låntakarar.

Personar med gjeldsproblem kan forhandle med kreditorane om betalingsutsetjing eller sletting av gjeld. Personar som er varig ute av stand til å betale gjelda si, kan søkje om gjeldsordning dersom dei først har prøvd å forhandle på eiga hand eller saman med kommunen. Kommunane skal hjelpe dei som har gjeldsproblem, jf. lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen og gjeldsordningslova.

Kommunane går òg inn i forhandlingar på vegner av låntakarar i utanrettslege gjeldsordningar.

Regjeringa meiner at gjeldsordningslova og dei økonomiske støtteordningane er gode verkemiddel for å handtere gjeldsproblem. Regjeringa vil samstundes auke kunnskapen om kor god beredskapen er, ved å sjå på korleis verkemidla samla sett kan hindre tvangssal ved økonomiske nedgangstider.

Regjeringa vil

- sjå på korleis ein betre kan sikre at startlånet blir nytta i tråd med føremåla for ordninga
- at Husbanken skal medverke til at kommunane får auka kompetanse om vilkår på startlån tilpassa låntakaren
- opne for at startlån kan tildelast med ei løpetid på 50 år i særskilde tilfelle
- tryggje startlånsordninga ved å lage tydelegare reglar og rutinar for oppfølging av kundar med betalingsproblem og ved å styrkje kompetansen til kommunale sakshandsamarar
- medverke til at fleire innanfor målgruppa får tilskot til etablering
- at Husbanken skal samle erfaringar om leige-til-eige-modellar og spreie kompetanse mellom kommunane

5.1.3 Trygge leigeforhold og gode utleigetilbod

Å leige gjev fleksibilitet i livs- og busituasjonen, og kan gje lågare økonomisk risiko enn bustadeige.

Etterspurnaden etter leigde bustader kan endre seg raskt.

Mange utleigeeiningar er ein del av bustaden eigaren bur i, eller dei er ekstrabustader som gjev ei biinntekt til eigaren.

Bustadutvalet skilde mellom profesjonelle utleigarar og småutleigarar som ikkje lever av utleigeverksemda.

Ved å gjere det attraktivt å leige ut kan det kome fleire utleigebustader på marknaden.

Rammene for leigemarknaden må balansere omsynet til gode og stabile buforhold for leigarane mot omsynet til å stimulere eigarar til å leige ut. Generelt sett balanserer reglane desse omsyna godt i dag, men ein del hushald har problem med å skaffe seg ein tilfredsstillande leigebustad. Regjeringa meiner at det ikkje er akseptabelt at utleigarar spekulerer i å tilby dårlege leigeforhold til dei som ikkje får tak i noko anna.

Diskriminering kan vere ei årsak til at personar har problem med å finne seg ein eigna leigebustad. Bustadsøkjjarar med ulik etnisk bakgrunn opplever å møte ulike vilkår og ulik grad av problem på eige-marknaden.

Regjeringa er særleg oppteken av barnefamiljar og deira buforhold på leigemarknaden. Rundt 25 000 familiar med barn er langtidsleigarar.

Den kommunale bustadmassen er ikkje alltid like godt tilpassa behova i dag. Mellom anna bur mange barnefamiljar trøgt. Manglande tryggleik i nærmiljøet, uro og bråk kan påverke utviklinga til barna.

Støtte og kompetanseheving hjå leigarar, utleigarar, kommunen og institusjonar på leigemarknaden kan gjere det enklare å avdekkje og motverke dårlege leigeforhold. Det offentlege kan også stimulere til gode utleigetilbod gjennom utleige i eigen regi eller gjennom å støtte private aktørar.

Ei utfordring i den private leigemarknaden er at leigarar med dårlege leigeforhold kan vegre seg mot å rapportere om dette fordi dei er redde for å miste bustaden. Kommunane kan vegre seg mot å gå for hardt ut mot lovbrøt fordi det kan føre til reduksjon i leigetilbodet. Folk som ikkje kan få tilfredsstillande tilbod i den private leigemarknaden, bør få hjelp til å skaffe seg ein kommunal bustad eller kjøpe sin eigen bustad. Kommunar som kjenner til forholda på leigemarknaden vil enklare kunne hjelpe vanskelegstilte med kommunal bustadtildeling og eigaretablering.

5.1.3.1 AUKA KUNNSKAP HJÅ LEIGARAR OG UMLEIGARAR

Det er stilt ei rekkje krav til kvalitet i bustader. Plan- og bygningslova, den byggtekniske forskrifta, brann- og eksplosjonsvernlova og strålevernlova høyrer til det regelverket som regulerer kvaliteten i dei leigde bustadene. Leieboerforeningen i Oslo har sett på reglane og meiner at dersom alle reglane blei følgde, er det vanskeleg å sjå at det skulle vere mange graverande leigeforhold.

Både manglande kunnskap og medvitne brot på lova kan gje dårlege leigeforhold.

Departementet har utarbeidd ein serie med letlesne brosjyrrar om husleigerettslege tema og vil vurdere ytterlegare tiltak for å auke kunnskapen om reglar som er viktige for leigeforholda.

Informasjon om leigeprisar kan gjere det enklare for leigarar og utleigarar å finne prisnivå på liknande bustader i same buområde. Leigemarknadsundersøkinga (LMU) frå Statistisk sentralbyrå gjev oversikt over leigeprisar for ulike bustader i alle regionane og dei store byane. Ei utvida og forbetra LMU vil etter planen bli publisert av SSB i løpet av 2013.

5.1.3.2 KOMMUNAL STØTTE TIL UTSETTE LEIGARAR

Personar med svak økonomi kan ha problem med å betale depositum for å leige ein bustad. Kommunane kan hjelpe anten ved å gje lån til depositum eller ein kommunal garanti. Det har vore ein del skepsis blant utleigarar til om garantiordningane gjev tilstrekkeleg sikring mot misleghald. For å styrkje verkemidla på dette området er det utarbeidd eit nytt standard garantidokument som kommunane kan bruke. Det er behov for å gjere dette dokumentet betre kjent i kommunane.

Kommunal- og regionaldepartementet har vurdert om startlånet kan vere eit eigna verkemiddel for å gje lån til depositum. Trondheim kommune gjennomførte ei prøveordning for slik bruk av startlånet, og Stortinget har òg bede departementet om å vurdere spørsmålet. Lån til depositum er utan sikring og må vere skjønnsbaserte. Kommunane bør derfor ha eineansvar for tildeling og risiko ved lån til depositum. Startlånet er eit lån med pant i bustad, som skal medverke til etablering i eigd bustad, og er ikkje eigna som verkemiddel for lån til depositum.

Andre leigarar kan ha behov for rettleiing og oppfølging i praktiske sider ved å bu. Bustadutvalet meinte at kommunal utleigeformidling kunne vere eit effektivt tiltak for personar som slit i leigemarknaden.

5.1.3.3 STYRKING AV INSTITUSJONANE PÅ LEIGEMARKNADEN

Husleigetvistutvalet

Husleigetvistutvalet (HTU) handsamar tvistar om leige av bustad etter husleigelovene av 1939 og 1999 i Oslo, Akershus, Hordaland, og Sør- og Nord-Trøndelag. Utvalet gjev tilbod om tvisteløysing med kort sakshandsamingstid og låge kostnader. HTU verkar som ein domstol og kan både mekle mellom partane og ta avgjerd i konflikhtar. Sjå utgreiing om saksgangen i meldinga.

HTU medverkar til tryggare og meir føreseielege busituasjonar og raskare konfliktløysing. Regjeringa ynskjer derfor å utvide HTU til fleire byar og pressområde.

HTU har ulik informasjon på nettsida og gjev i tillegg generell rettleiing i brev, e-postar og telefonar på spørsmål frå publikum frå heile landet.

Leigebuarorganisering

I Noreg er det i dag tre organisasjonar som har som føremål å støtte leigarar. Det er Leieboerforeningen (med kontor i Oslo), Oslo kommunale leieboerorganisasjon og Leieboerforeningen Bergen. Til saman er det i overkant av 5 000 medlemmer i dei tre organisasjonane.

Bustadutvalet (NOU 2011:15) rådde til at leigebuarorganiseringa blir styrkt, og at det offentlege gjev støtte til å opprette ei nasjonal leigebuarforeining.

Det blir i meldinga peikt på at det truleg er samansette årsaker til at det er få leigarar som organiserer seg.

Leigebuarorganisasjonar er eit viktig grunnlag for å sikre rettstryggleiken til leigarar og demokratiske prosessar, og departementet vil medverke til å styrkje leigebuarorganiseringa.

Andre organisasjonar

For å nå ut til så mange som råd av dei som slit på leigemarknaden, ynskjer regjeringa å auke kunnskapen i andre organisasjonar om dei rettane og pliktene leigarar har. Gjennom eit kursopplegg kan fleire bli medvitne om den hjelpa leigarar kan trenge og kan ha rett til. Eit mogleg tiltak er òg å omsetje brosjyrane om husleigelova til fleire språk og få fleire organisasjonar med på å spreie dei.

5.1.3.4 EIT TYDELEG OG BALANSERT REGELVERK

Balanse mellom ulike omsyn i husleigelova

Lov om husleieavtaler frå 1999 regulerer avtalar om leige av husrom, både til bustadføremål og andre føremål. Lova skal balansere omsynet til butryggleik for leigaren mot interessene til utleigaren.

Husleigelova og kontraktslengda

Etter husleigelova kan leigarar og utleigarar fritt velje mellom tidsbestemte og tidsubestemte leigekontraktar. Ved tidsbestemte leigekontraktar er hovudregelen at minstetida for husleigekontraktar er tre år. Regelen blei innført i 1998, då husleigelova blei revidert. Regelen har fleire unntak som gjer det mogleg å avtale kortare kontraktslengde.

Ved handsaminga av Ot.prp. nr. 74 (2007–2008) Om lov om endringer i husleieloven ynskte fleirtalet i kommunal- og forvaltningskomiteen å få vurdert ei innføring av tidsubestemte leigekontraktar som hovudregel i husleigelova. Også bustadutvalet (NOU 2011:15) vurderte spørsmålet om å innføre tidsubestemte kontraktar som hovudregel, men rådde ikkje

til ei slik endring. Utvalet kom fram til at det er sannsynleg at dei negative konsekvensane blir betydelege. Regjeringa rår ikkje til å innføre tidsubestemte kontraktar som hovudregel.

Innstramming i reglane om kontraktslengde vil samstundes kunne vere eit verkemiddel for å fremje bustabilitet for leigarane.

Husleigelovutvalet (NOU 1993:4) rådde til at minstetida for leigekontraktar som hovudregel skulle vere fem år. Kommunal- og regionaldepartementet vil sende på høyring eit slikt framlegg. Ei minstetid på fem år kan gje noko auka bustabilitet, mellom anna gjennom barneåra. Dei to ekstra åra kan bety mykje i einskilde tilfelle, til dømes for å sleppe skulebyte. Å sikre buforhold der det ligg til rette for at barn kan få gode oppvekstvilkår, er eit prioritert område innanfor bustadpolitikken.

Departementet meiner at ei auka minstetid til fem år truleg ikkje fører til at mange utleigarar trekkjer bustadene ut av marknaden. Regelendringane gjeld ikkje for bustader som i dag er unnatekne frå hovudregelen, slik som utleige av del av eigen bustad.

Ikkje alle leigarar ynskjer lange kontraktar. Reglane om minstetid er ikkje til hinder for at leigar og utleigar kan gjere avtalar om at leigaren har rett til å seie opp kontrakten med eit varsel på tre månader. For tidsubestemte kontraktar gjeld òg høvet til å seie opp kontrakten.

Regjeringa går inn for å føre vidare unntaka frå hovudregelen slik dei er i dag, og å halde fast ved ei minstetid på tre år for offentleg disponerte bustader og andre klausulerte bustader for vanskelegstilte.

Krav til kvalitet

Krav til kvalitet på bustader skal sikre at bustadene har ein byggeteknisk standard der det er teke omsyn til viktige forhold som liv, helse og miljø. Bustader eller delar av bustader kan leigast ut utan særskilt godkjenning frå kommunen.

Dersom bustadeigarar skal byggje om eller endre bruk på ein bustad må dei følgje dei same krava til kvalitet som nybygg. For å stimulere til etablering av utleigebustader vil departementet vurdere forenklingar av byggjeregane for utleigeeiningar i eksisterande bygg.

Det kan òg vere vanskeleg for leigarar og utleigarar å få oversikt over krava til kvalitet. Leieboerforeningen har derfor tilrådd å lage ei kopling i husleigelova til dei offentlegrettslege krava til bustader og bygg i mellom anna plan- og bygningslova.

Departementet vil sende på høyring eit framlegg om ei føresegn i husleigelova som synleggjer at brot på offentlegrettslege krav som er stilte av omsyn til liv og helse alltid skal reknast som mangel etter husleigelova.

5.1.3.5 Å STIMULERE TIL GODE PRIVATE Utleigetilbod

Både kommunane og staten kan i dag stimulere til gode private utleigetilbod, men regjeringa meiner det er potensial for både å nytte verkemidla meir og å tilpasse verkemidla betre til dette føremålet.

Ved å leggje til rette for at einskilde eigedomar blir nytta til utleigebustader eller studentbustader, kan kommunane stimulere til langsiktig leige. Regjeringa vil sjå nærare på korleis tinglyste klausular kan sikre bruken av eigedomane i ein viss periode. Departementet vil utarbeide ei rettleiing for å synleggjere kva for juridiske verkemiddel kommunane kan nytte for å stimulere til utleige av einskilde eigedomar.

Bustadutvalet (NOU 2011:15) gjorde framlegg om å gjere ei juridisk vurdering av kva høve det er til å setje av eigedomar til utleige i reguleringsplanen. Plan- og bygningslova regulerer den overordna arealbruken og utforminga av bygningar. Lova kan ikkje regulere eigarforhold, drift eller verksemd. Utleigebustader, studentbustader og liknande er derfor ikkje eigne arealføremål etter plan- og bygningslova.

Regjeringa vil sjå på korleis grunnlånet kan bli eit betre verkemiddel for å auke talet på utleigebustader. Både kommunane og staten kan stimulere til gode private utleigetilbod gjennom å betre dei finansielle vilkåra. Kommunane kan stimulere til utleige gjennom å framskaffe rimelege tomter og andre gunstige vilkår.

Bustadutvalet meinte det var behov for å sjå nærare på moglege modellar for utleige med sosiale føremål. Ei mogleg avgrensing av utleige med sosiale føremål kan vere at leigarane skal ha låg inntekt. Ved ei inntektsgrense for leigarane kan det måtte vere ein føresetnad at husleigene er subsidierte, slik at låg-inntektsushald kan bu der. Dersom statlege subsidiar skal nyttast til bustadprosjekt eller for å redusere bukostnader må det sikrast at subsidiane er målretta. Tilskot til utleigebustader, omsorgsbustader og studentbustader er etablerte ordningar med behovsprøving og målretting av midlane. Det er store, udekte behov for fleire bustader innanfor ramma av desse ordningane, og regjeringa vil halde fram med å stimulere til gode utleigetilbod gjennom desse tilskotsordningane. Regjeringa meiner det er rom for auka medverknad frå private aktørar når det gjeld å byggje og drive kommunalt disponerte bustader.

5.1.3.6 FLEIRE STUDENTBUSTADER

Bygging av studentbustader må sjåast i samanheng med bustadmarknaden elles. Ifølgje rapporten Levekår blant studentar 2010, leiger fleirtalet av studentane bustad, om lag 15 pst., gjennom studentsamskipnadene.

Å byggje studentbustader kan verke dempende på prisane på leigemarknaden elles og auke sjansane for at andre bustadtregande kan finne seg ein eigna bustad.

Regjeringa gjev tilskot til bygging og rehabilitering av studentbustader. Studentbustadene skal vere eit supplement til den opne bustadmarknaden.

I dei seinare åra har regjeringa prioritert bygging av studentbustader og etablert ei tett oppfølging for å sikre gjennomføring av bygginga.

Trass i dette er det behov for fleire studentbustader til å møte det aukande talet på studentar. Regjeringa har i den politiske plattformen si nedfelt at det er eit mål å byggje 1 000 studentbustader i året. Regjeringa vil fram mot 2014 vurdere regelverket for oppføring av studentbustader, også nivået på kostnadsramma og tilskotet.

Regjeringa har gjort endringar i den byggtekniske forskrifta for å leggje betre til rette for oppføring av studentbustader. Frå 1. april 2012 blei det gjort unntak frå somme av krava til tilgjengelegheit for bustader som blir oppførte av studentsamskipnader og studentbustadstiftingar som har fått tilsegn om tilskot. Retningslinjene for grunnlånet er òg endra slik at dei ikkje stiller strengare krav om universell utforming i studentbustader enn den byggtekniske forskrifta.

I tida framover vil regjeringa vurdere eventuelle nye tiltak for å lette etableringa av nye studentbustader. Mellom anna ynskjer regjeringa å utvide verkeområdet for dei unntaka som er nemnde ovanfor, til å omfatte alle nye studentbustader i 2013.

Kommunane er ein viktig aktør i planlegginga og etableringa av nye bustader. Regjeringa er kjend med at mange kommunar jobbar konstruktivt saman med studentsamskipnadene for å finne løysingar for bygging av studentbustader. Som tomteeigarar kan kommunane gjere avtale med studentsamskipnadene om å byggje studentbustader. Kommunane kan òg i kommuneplanar og reguleringsplanar leggje til rette for at det finst tomter som høver til studentbustader. Kommunane kan òg tilpasse rekkjeføljekrava for studentbustader, til dømes ved eit redusert krav om parkeringsdekning. Regjeringa vil gå igjennom bruken av rekkjeføljekrav.

5.1.3.7 FLEIRE EIGNA KOMMUNALE BUSTADER OG OMSORGSBUSTADER

Kommunane disponerer over 100 000 utleigebustader. Det har i hovudsak vore ein jamn auke i talet på slike bustader frå år til år.

Målgruppene for bustadene er fleire.

Støtte til bukostnader i den private leigemarknaden (sosialhjelp og bustøtte) eller mellombels butilbod er aktuelle verkemiddel for dei som ikkje får tilbod om kommunal bustad.

Dei kommunale bustadene fyller fleire føremål. Dei dempar presset generelt på leigemarknaden, og dei gjev kommunane høve til å hjelpe personar som treng det direkte. Dei gjev òg kommunane betre høve til å avgjere utforminga og kvaliteten på bustadene, ikkje minst viktig når bustadene skal vere tilrette- lagde for særskilde behov.

Av dei kommunale bustadene er om lag halvparten til pleie- og omsorgsføremål. I tillegg har kommunane over 40 000 alders- og sjukeheims plassar. Søkjelyset må no rettast mot modernisering, fornying og utskifting av dei eksisterande sjukeheims plassane og omsorgsbustadene.

I 2008 blei det etablert ei ordning med investeringsstilskot til heildøgns omsorgsplassar. Tilskotet er eit verkemiddel i «Omsorgsplan 2015». Ordninga legg til rette for langsiktig planlegging og investering i den kommunale omsorgstenesta. Regjeringa har ei målsetjing om å gje tilsegn om tilskot til 12 000 heildøgns omsorgsplassar i perioden 2008–2015.

Dei siste ti åra er det gjeve tilsegn til om lag 10 000 utleigebustader til bustadsosiale føremål, både til etablering eller utbetring av bustadene. Dei siste åra har regjeringa auka rammene for tilskotet. Nedbygginga av institusjonsomsorga gjer at kommunane i større grad treng tilrettelagde bustader for personar med omfattande behov for helse- og omsorgstenester. Det gjer at kommunane må endre bustadmassen. Samstundes rapporterer kommunane om stort behov for fleire bustader.

5.1.3.8 GOD FORVALTNING AV KOMMUNALE BUSTADER

I meldinga blir det vist til at tilskot til utleigebustader skal bidra til god forvaltning av den kommunale bustadmassen i kommunane, med klare tildelingskriterium, og rutinar for å hjelpe bebuarar vidare i bustadkarrieren. Kommunane må òg sikre naudsynt vedlikehald av bustadene og planleggje kva bustader dei treng i framtida.

Utmålinga av tilskotet skal vere fleksibel slik at gode bustadprosjekt til prioriterte grupper kan realiserast. Høgare tilskotsutmåling inneber at færre bustadprosjekt kan få tilsegn innanfor same budsjett- ramme. Det er derfor naudsynt at kommunen kan dokumentere faktisk tilskotsbehov.

Husbanken har oppretta ein simulator som reknar ut storleiken på tilskotet ut ifrå husleige, driftsutgifter og prosjektkostnader. Simulatoren bidreg til dialog med kommunane om husleigefastsetjing, utgiftsplan- legging og tilskotsutrekning. Simulatoren gjer det mogleg med betre utrekningar av faktiske tilskotsbe- hov og bidreg slik til god utnytting av tilskotsmidla.

Ei evaluering av tilskotsordninga har vist at det er behov for å klargjere korleis utmålinga av tilskotet skal gjerast. Husbanken skal derfor invitere med KS

og eit utval kommunar for å vurdere om, og eventuelt korleis, utmålinga av tilskotet betre kan medverke til fleire eigna bustader til vanskelegstilte på bustad- marknaden.

I 2006 etablerte Kommunal- og regionaldeparte- mentet programmet «Kompetanse for bedre eien- domsforvaltning» (KoBE). Ein viktig del av pro- grammet har vore å støtte kompetansehevande tiltak. I 2012 blei programmet integrert i den ordinære verk- semda til DiBK. KoBE har i hovudsak vore retta mot forvaltning av kommunale føremålsbygg som barne- hagar, skular, sjukeheimar, administrasjonsbygg og idretts- og kulturhus. Forvaltning av kommunale bustader har både likskapar og skilnader frå føre- målsbygg. Departementet vil at DiBK og Husbanken i samarbeid skal sjå på korleis erfaringane frå KoBE kan nyttast og vidareutviklast for forvaltninga av kommunale bustader.

5.1.3.9 SAMARBEID MED PRIVATE OM KOMMUNALE BUSTADER

Kommunane kan velje om dei ynskjer å eige bustader sjølve, eller om dei vil gjere avtalar med pri- vate aktørar om å leige eller disponere bustadene. Husbanken skal samle og spreie erfaringar med ulike former for samarbeidsavtalar.

Husbanken kan gje tilskot til utleigebustader til kommunar, stiftingar og andre aktørar som medver- kar til etablering av kommunale bustader. Når andre enn kommunen eig bustadene, skal det tinglysast ein klausul som gjeld bruken av bustadene, og som seier at kommunen har tildelingsrett i minst 20 år.

Investeringstilskotet til heildøgns omsorgsplass- sar blei endra i 2011. Tilskotet går no berre til kom- munane, men kommunane kan kjøpe omsorgsplassar av andre aktørar dei samarbeider med, både ideelle eller kommersielle aktørar. For å få tilskot er det eit avgjerande vilkår at kommunane sikrar seg disposi- sjonsrett til omsorgsplassane i minst 30 år, og at vil- kåra i ordninga elles er oppfylte.

I tilfelle der kommunane gjer avtalar om å leige bustader kan dei lage ordningar for rettleiing og opp- følgjing av bebuarane.

Regjeringa vil

- stimulere til auka kunnskap hjå leigarar og utlei- garar om reglar som er viktige for leigeforholda
- medverke til ein meir detaljert leigemarknadssta- tistikk
- arbeide for å utvide Husleigetvistutvalet (HTU) til fleire delar av landet
- medverke til å styrkje leigebuarorganiseringa
- sende på høyring eit framlegg om å utvide min- stetida for tidsavgrensa leigekontraktar frå tre til fem år som hovudregel

- sende på høyring eit framlegg om ei føresegn i husleigelova som synleggjer at brot på offentleg-rettslege krav som er stilte av omsyn til liv og helse alltid skal reknast som mangel etter husleigelova
- utarbeide ei rettleiing om juridiske verkemiddel kommunane kan nytte for å fremje privat utleige
- vurdere korleis grunnlånet kan nyttast betre til å fremje langsiktige og gode private utleigepro-sjekt
- byggje vidare på dei etablerte tilskotsordningane for kommunale bustader, omsorgsbustader og studentbustader
- samle erfaringar frå samarbeid mellom kommunane og private aktørar om kommunale bustader for å vidareutvikle gode løysingar

5.1.4 Gode støtteordningar for eigarar og leigarar

5.1.4.1 ØKONOMISK STØNAD, RETTLEIING OG FORVALTNING AV INNTEKT

Nav-kontoret har ei lovfesta plikt til å arbeide for å betre levekåra for vanskelegstilte, medverke til sosial og økonomisk tryggleik og fremje overgang til arbeid, sosial inkludering og aktiv deltaking i samfunnet. Dette går fram av føremålsføresegna i lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen (STL). Lova skal òg medverke til at utsette barn og unge og familiane deira får eit heilskapleg og samordna tilbod. Det blir i meldinga peikt på at det arbeidet kommunane og Nav-kontora gjer på dette området, står heilt sentralt når det gjeld å hjelpe folk til å skaffe seg ein god bustad og å motverke at folk mister bustaden.

Kommunane og Nav-kontora kan til dømes gje hjelp i form av økonomisk stønad, jf. STL § 18, gje økonomisk rettleiing, jf. den same lova § 17, eller gje rettleiing om utanrettslege gjeldsordningar, jf. gjeldsordningslova § 1-5.

Stønad til buutgifter gjennom økonomisk sosialhjelp kan vere naudsynt over lang tid, til dømes som supplement til ei låg trygdeytning og bustøtte. Personar som treng økonomisk stønad i lang tid, treng ofte hjelp til å få dekt buutgifter. Andre treng stønad til buutgifter i samband med akutte problem som fall i inntekta, ein endra livssituasjon eller at ein må betale depositum for eit leigeforhold.

Føremålet med økonomisk rettleiing er å gje råd og praktisk hjelp til personar med økonomiske vanskar, slik at ho eller han får kontroll over økonomien sin. Når manglande økonomisk styring dreg andre problem med seg, er økonomisk rettleiing eit viktig verkemiddel.

Frivillig offentleg forvaltning av inntekta er eit anna verkemiddel og inneber at ein person heilt eller delvis overlèt til det offentlege å disponere dei mid-

lane vedkomande har til dekning av naudsynt livsopphald og andre forplikningar. Mindre inngripande alternativ bør prøvast før ein set i verk frivillig offentleg forvaltning av inntekta. Forvaltning av inntekta kan lett bli eit statisk verkemiddel dersom det ikkje følgjer økonomisk rettleiing med.

Ein form for frivillig offentleg forvaltning er trekk i trygdeytningar for betaling av husleige for kommunale bebuarar. Bustadutvalet meinte at ein viktig suksessfaktor i det bustadsosiale arbeidet er at kommunen og arbeids- og velferdsforvaltninga samarbeider godt i tilfelle der dei tek i bruk avtalar om trekk for betaling av husleiga.

Arbeids- og velferdsdirektoratet skal styrkje kompetansen i kommunane om korleis dei kan hjelpe folk som har vanskar med å disponere økonomien og betale lån og rekningar, samt om korleis dei kan gje god oppfølging og rettleiing om bustadøkonomi.

5.1.4.2 BUSTØTTE

I meldinga går det fram at bustøtte skal sikre husstandar med låge inntekter og høge buutgifter ein eigna bustad. Støtta skal hjelpe vanskelegstilte både til å etablere seg i ein bustad og til å halde på den bustaden dei har. Bustøtta er ei rettsbasert ordning som er strengt behovsprøvd. Med unntak av militært og sivilt tenestepliktige og studentar utan barn kan alle over 18 år få bustøtte om dei fell innanfor dei økonomiske kriteria. Bustøtta er den bustadsosiale ordninga som når flest mottakarar. I 2013 vil rundt 120 000 husstandar få bustøtte kvar månad. Løyvinga er på om lag tre mrd. kroner årleg.

Omlegginga av bustøtta i 2009

Bustøtteordninga blei styrkt i 2009. Sjå omtale i meldinga.

Omlegginga av bustøtta blei evaluert. Evalueringa konkluderte med at bustøtta etter reforma når fram til klart fleire og til grupper som tidlegare var utestengde frå ordninga. Ho konkluderte vidare med at ordninga ikkje verkar godt nok for barnefamiljar. Det blei derfor rådd til å auke buutgiftstaka for store husstandar. For å motverke «innlåsing» av leigarane i kommunale utleigebustader bør ein ifølgje evalueringa endre reglane slik at ytingane til bebuarar i private og offentlige bustader blir like (lik dekningsprosent).

Ny lov om bustøtte

Dei overordna føresegnene er formulerte i den nye lova om bustøtte. Personvernet og rettstryggleiken til søkjarane er styrkt gjennom lova. Medan Husbanken hittil både har gjort vedtak om bustøtte og handsama klager, er det no ei uavhengig klagenemnd som skal handsame klagenene.

Det blir i meldinga peikt på at det er viktig å sikre at det går bustøtte berre til dei som har rett til ytinga. For å styrkje kontrollen blir det innført systematisk etterkontroll av den inntekta og den formuen som blei nytta ved utrekninga av bustøtta. Husbanken kan krevje bustøtte tilbake når støtta er blitt utbetalt med urette.

Bustøtta som sikringsnett og verkemiddel mot fattigdom

Det blir i meldinga peikt på at bustøtta er eit godt sikringsnett for dei som har låge inntekter og høge buutgifter. Bustadutvalet framheva bustøtta si sentrale rolle som bustadsosialt verkemiddel og meinte ordninga er målretta og effektiv når det gjeld å nå dei som både har låge inntekter og høge buutgifter. Utvalet meinte det primære føremålet med ordninga ikkje er å tette fattigdomsgapet, men å dempe konsekvensane for dei med låg inntekt.

Utvalet meinte samstundes at ordninga ikkje trefter like godt for alle, og at ei vidareutvikling kan gjere ho til eit meir effektivt verkemiddel i arbeidet mot fattigdom og i det bustadsosiale arbeidet. Utvalet kom med fleire framlegg for å styrkje bustøtta som verkemiddel, mellom anna for barnefamiliar og ved lik handsaming av leigarar i kommunale og private bustader.

Av dei som får bustøtte i dag, har store husstandar oftare høge buutgifter over dei maksimalgrensene som er sette (taket), enn dei mindre husstandane. Det kan indikere at bustøtta treffer betre for små enn for store husstandar.

Når barn bur skiftevis hjå begge foreldra, kan berre den eine av foreldra i dag få meirytinga i bustøtta for felles barn. Dette er den av foreldra som bur der barna er folkeregisterførte. Både dei som evaluerte bustøtta og bustadutvalet føreslo å endre regelverket slik at felles barn blei inkluderte i utrekninga av bustøtta for begge foreldra.

Dei som leiger kommunale bustader får meir bustøtte enn dei som leiger privat, når alt anna er likt. Det er fordi dekningsgraden er 80 pst. i kommunale bustader og 70 pst. i private bustader. Høgare ytingar i offentlege enn i private bustader kan gjere det mindre freistande for kommunale leigarar å flytte. Det motverkar arbeidet for å få så mange som råd til å greie seg sjølve i sin eigen bustad, og det kan sjå ut som ei urimeleg favorisering av offentlege bustader.

På grunn av høge bustad- og leigeprisar har nokre kommunar høgare buutgiftstak enn resten av landet. Ved omlegginga av bustøtta i 2009 gjekk talet på kommunar som har høgare buutgiftstak enn resten av landet opp frå 8 til 15. Det var kommunar rundt Oslo og Stavanger som då kom til.

Bustadutvalet peika på at satsane i bustøtta ikkje blir justerte i takt med utviklinga i bustad- og leige-

prisane. For å sikre at ytinga gjennom bustøtta aukar i takt med prisstiginga, rådde utvalet til å greie ut alternative metodar for indeksering.

Ved omlegginga av bustøtta i 2009 blei innslagspunktet for høg eller progressiv sats for eigendelen sett så høgt at personar med minstepensjon og unge uføre blei sikra låg sats. Satsen er sidan blitt oppjustert kvart år i takt med veksten i minstepensjonane. Denne praksisen har skjerma dei som får trygd eller pensjon mot høg avkorting i bustøtta som følgje av den høge veksten i pensjonane dei seinare åra.

Regjeringa vil vurdere eventuelle endringar i bustøtteordninga i samband med dei framtidige framlegga til statsbudsjett, for å vidareutvikle ordninga som eit verkemiddel for å medverke til butryggleiken for husstandar med låge inntekter og høge buutgifter.

Regjeringa vil

- at Husbanken og Arbeids- og velferdsdirektoratet skal medverke til at kommunane får auka kompetanse til å gje hjelp til folk som har disponeringsvanskar og betalingsproblem
- vurdere eventuelle endringar i bustøtteordninga i samband med dei framtidige framlegga til statsbudsjett for å vidareutvikle bustøtta som verkemiddel for å medverke til butryggleiken for husstandar med låge inntekter og høge buutgifter

5.1.5 Økonomiske og administrative konsekvensar

Det blir i meldinga vist til at framlegga om auka kunnskap om privatøkonomi og sparing vil kunne føre til administrative utgifter til å spreie læringsverktøy, og eventuelt vidareutvikle desse. Det går fram av meldinga at utgiftene kan bli dekte innanfor gjeldande budsjetttrammer. Utgiftene til eit offentleg utval som skal gå gjennom eigarseksjonslova kan òg bli dekte innanfor gjeldande budsjetttrammer.

Styrkt innsats for god praktisering av startlånet og dei andre framlegga for hjelp til bustadeige vil kunne ha administrative konsekvensar for Husbanken og kommunane gjennom vidareutvikling av regelverket og praksisen. Dette gjeld innsats for å sikre at startlånet blir nytta i tråd med føremåla, god praksis for lånevilkår tilpassa ulike situasjonar, og god praksis for oppfølging og rettleiing av låntakarar. Framlegga handlar dels om å utvikle kompetanse og arbeidsmetodar. Det gjev kostnader som kan bli dekte innanfor dei gjeldande budsjetttrammene. Endringane kan gje redusert etterspurnad etter startlånet frå nokre grupper og auka etterspurnad frå andre. Dette kan verke inn på administrasjonsutgiftene til kommunane, og kostnadene for kommunane til å hjelpe husstandar med å finne ein eigna leigebustad. God oppfølging av låntakarar kan isolert sett gje auka administrative kostnader for kommunane, men kan

ødg føre til innsparingar dersom låntakarane får mindre behov for omfattande hjelp.

Tiltak for å auke kunnskapen hjå leigarar og utleigarar vil krevje noko midlar til informasjonstiltak. Dette kan gjennomførast innanfor gjeldande budsjetttrammer. Det same gjeld auka kunnskap om korleis kommunane kan stimulere til privat leige. Desse tiltaka kan gjere at leigemarknaden fungerer betre og at leigarar treng mindre hjelp til å skaffe seg ein eigna leigebustad. Det kan spare kommunen for utgifter. Ved å styrkje institusjonane i leigemarknaden kan effekten ødg vere at kommunane sparer utgifter til å hjelpe leigarar. Gjennom å styrkje institusjonar med særkompetanse på leigemarknaden kan det gje meir effektiv hjelp til leigarar og utleigarar. Det å styrkje institusjonane i leigemarknaden krev budsjettmidlar, og må sjåast i samband med framtidige budsjetttrammer. Ei styrking av HTU inneber samstundes innsparingar for forliksråda.

Det går fram av meldinga at framlegga om endringar i husleigelova truleg ikkje vil få vesentlege økonomiske eller administrative konsekvensar. Det vil kunne gje tryggare og betre leigeforhold. Auka minstetid på husleigekontraktar kan samstundes føre til at nokre utleigarar trekkjer bustadene ut av leigemarknaden. Desse vil i så fall truleg seljast på eigarknaden.

Kommunale bustader, omsorgsbustader og studentbustader inneber kostnader for staten i form av tilskot. Det vil ødg innebære direkte kostnader og inntekter for kommunane, Studentsamskipnadene og private aktørar. Indirekte vil fleire slike bustader kunne lette presset i leigemarknaden, og spare utgifter til mellom anna mellombelse butilbod og anna bustadhjelp.

5.2 Komiteens merknader

Komiteen viser til at det er bred politisk oppslutning om å legge til rette for boligeie.

I ulike livssituasjonar og faser i livet har likevel mange et behov eller ønske om å leie en bolig. Det er derfor behov for å videreutvikle leiemarkedet. Komiteen imøteser regjeringens varslede tiltak for å bedre leiemarkedet.

Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Fremskrittspartiet, vil fremheve behovet for å videreutvikle gode «fra leie til eie»-modeller. Boligeiere nyter godt av betydelige skattefordeler som de som ikke eier egen bolig har. Det er derfor behov for å se på virkemidler for å hjelpe flere av de som ønsker det til å komme fra et leieforhold til eieforhold. Flere kommuner har gode erfaringer med å la leieboere etter hvert overta eierskapet til boligen de leier. Bodø boligbyggerlag har i samarbeid med Hus-

banken jobbet med en modell for at leide borettslagsleiligheter etter hvert kan overtas, og Fræna kommune har gode erfaringer med sin modell for vanskeligstilte. Disse eksemplene bør sammen med andre inngå i innsamlingen av erfaringer mellom kommuner og private aktører om ulike løsninger.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Høyre og Kristelig Folkeparti ønsker å stimulere til at flere kan eie sin egen bolig. Disse medlemmer viser til at regjeringens boligutvalg anslår at rundt 40 pst. av bostøttemottakerne som bor i privat leie kan komme økonomisk bedre ut som eiere. For bostøttemottakere i kommunale leieboliger anslås eiepotensialet å være på hele 50 pst. Samlet gjelder dette mer enn 30 000 personer.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Høyre viser til at førstegangsetablererne, stort sett yngre mennesker i etableringsfasen, ofte er prisgitt leiemarkedet hvis man ikke har nok egenkapital til å anskaffe seg en bolig i det private markedet. Fordyrende krav til boligeiere får effekt på privatøkonomien til førstegangsetablererne på en slik måte at det vanskeliggjør disses mulighet til å anskaffe seg og eie sin egen bolig. Man er kommet i en situasjon der førstegangsetablerere som ikke har foreldre som kan støtte deres boligkjøp, må forholde seg til et leiemarked som er blitt vesentlig dyrere gjennom flere år, og som vanskeliggjør boligsparing. Dertil vil disse medlemmer fremheve at en av de viktigste spareordningene, Boligsparing for Ungdom (BSU), ikke gir nok egenkapital til å oppta boliglån. Disse medlemmer viser til at førstegangsetablerernes situasjon ikke er blitt lettere etter at Finanstilsynet i 2011 innførte et krav om 15 pst. egenkapital ved boligkjøp, og at mange som ikke innfrir dette kravet heller ikke har mulighet til å realisere boligdrømmen gjennom startlansordningen i Husbanken, da de har for høy inntekt. Flere førstegangsetablerere uten kapitalsterke familiemedlemmer i ryggen øker etterspørselen på leiemarkedet, og dermed også prisnivået, noe som disse medlemmer mener kan føre til at man er prisgitt et leiemarked der man betaler for andres boliger i stedet for sin egen.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen styrke ordningen med Boligsparing for ungdom (BSU) gjennom å heve beløpet man kan spare fra 150 000 til 300 000, heve fradragssatsen fra 20 til 28 pst, og heve det årlige sparetaket til 25 000.»

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet viser til at det er bred politisk tilslutning til målet om at flest mulig skal eie sin egen bolig. I ulike livssituasjoner og faser i livet har likevel mange et behov eller ønske om å leie en bolig. Det er derfor viktig at man har et velfungerende leiemarked, og disse medlemmer mener dette markedets utvikling henger nøye sammen med andre aspekter i boligmarkedet. Disse medlemmer viser til at private huseiere og organisasjoner eier den største andelen av boligmassen som i dag brukes på utleiemarkedet, og at offentlige reguleringer som pålegges disse utleierne får effekt i leiemarkedet, og vil medføre at det blir færre leieboliger og høyere priser.

Disse medlemmer viser til at de har vært mot innføringen av kravet om 15 pst. egenkapital ved boligkjøp, blant annet i Representantforslag 29 S (2011–2012).

Disse medlemmer mener man ikke kan se på leiemarkedet isolert eller innføre kompenserende tiltak gjennom offentlige reguleringer som fører til at unge mennesker kan leve av egen inntekt og bo godt, i sterk kontrast til de virkemidler regjeringen skisserer i Meld. St. 17 (2012–2013).

Flere studentboliger

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, viser til at det til tross for en høy utbyggingstakt på studentboliger siden 2005 fortsatt er behov for flere studentboliger for å møte det økende tallet på studenter. Formålet med tilskuddet til studentboliger er å medvirke til en rimelig bosituasjon for studentene. Bygging av studentboliger er også et bidrag til produksjon av boliger, og kan bidra til å dempe presset på prisene i leiemarkedet. Flertallet er tilfreds med at regjeringen varsler at den fram mot 2014 vil vurdere regelverket for studentboliger, herunder både kostnadsrammen og tilskuddet. Flertallet viser til målet om 1 000 studentboliger i året i dagens regjeringsplattform. Regjeringen foreslår i revidert budsjett for 2013 100 mill. kroner i tilskudd til studentboliger utover de vedtatte 250 mill. i statsbudsjettet for 2013. Forslaget innebærer en bevilgning som til sammen gir om lag 1 500 nye studentboliger. Flertallet mener tiltaket imøtekommer et viktig behov.

Kommunene er en viktig aktør som vertskap for høyere utdanningsinstitusjoner. De spiller en sentral rolle i å legge til rette for nye studentboliger, både i tilrettelegging og planlegging. Tilrettelegging for tilgang på tomter, fornuftige kostnader på teknisk infrastruktur og tilpassede rekkefølgebestemmelser er faktorer som kan bidra til å sikre realisering av flere studentboliger.

Flertallet viser til at regjeringen vil vurdere eventuelle nye tiltak for å lette etableringen av nye studentboliger. Som en konsekvens av det vil det være viktig å sikre at disse boligene blir benyttet som boliger for studenter også i framtiden.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Høyre fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen legge til rette for bygging av minst 2 000 studentboliger i året, og oppheve kostnadsrammen.»

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet ønsker seg en større utbyggingstakt av studentboliger. Disse medlemmer mener dette er et viktig grep for å skape et romsligere boligmarked, og at regjeringens målsetting om 1 000 nye studentboliger ikke er tilstrekkelig for å skape et slikt boligmarked, spesielt for unge familier i etableringsfasen. Disse medlemmer mener det bør være en ambisjon å trappe opp utbyggingen av studentboliger til minst 2 000 boenheter per år.

Komiteens medlemmer fra Høyre viser til at Høyre foreslo bygging av flere studentboliger enn regjeringen i inneværende budsjettår. Disse medlemmer ønsker å revidere kostnadsnormene i sentrale byområder og finansiere minst 2 000 studentboliger. Det må også være mulig å få dispensasjon fra den påtvungne regelen om full universell utforming for 25 pst. av boligene, i samarbeid med studentsamskipnadene, som har oversikt over funksjonshemmede boligsøkere.

Komiteens medlem fra Kristelig Folkeparti peker på at høye boligpriser på flere av studiestedene er med på å drive levekostnadene kraftig opp, noe som igjen fører til at studenter bruker mer tid på å jobbe fremfor å studere. Dette medlem mener tilbudet på rimelige studentboliger derfor må økes. Det er behov for å styrke byggingen av studentboliger betraktelig. Dette medlem viser til Kristelig Folkepartis alternative budsjett der det ble foreslått å øke tilskuddet til studentboliger tilsvarende 1 000 nye boliger. Dette medlem mener det er behov for en vedvarende satsning på bygging av studentboliger, og peker på at dette vil være en viktig del av en bærekraftig boligpolitikk målrettet mot unge beboere.

Egenkapitalkrav

Komiteens medlem fra Kristelig Folkeparti mener regjeringens nylige skjerping av egenkapitalkravet til 15 pst. ved kjøp av bolig isolert

sett synes som et tiltak for å styrke bankene snarere enn å legge til rette for et mer velfungerende boligmarked. Dette medlem mener at dette kravet vil føre til at flere unge, innvandrere og andre med svak økonomi får enda større problemer med å komme inn på boligmarkedet. Regelen kan presse unge over i leiemarkedet og øke spekulasjonen der. Dette medlem mener det er behov for å senke egenkapitalkravet fra 15 til 10 pst., dvs. det nivået som gjaldt før den nylige økningen. Dette medlem understreker imidlertid at en grundig individuell vurdering av låntakeres økonomi må ligge til grunn for boligglånsopptak.

BSU

Komiteens medlem fra Kristelig Folkeparti viser til at 98 pst. av befolkningen mellom 20 og 30 år sier at de ønsker å eie egen bolig, ifølge en undersøkelse gjennomført av DNB i 2011, men stadig flere står utenfor boligmarkedet. Dette medlem mener mer må gjøres for å hjelpe unge inn på boligmarkedet. Boligprisene er doblet på ti år, uten at beløpsgrensene i BSU har hengt med. Dette medlem viser til at den samme undersøkelsen viser at 82 pst. av de unge mellom 17 og 34 år mener at dagens BSU-grense på 150 000 kroner ikke er nok. Dette medlem viser til at Kristelig Folkeparti for inneværende budsjettår foreslo økte beløpsgrenser til 300 000 kroner for totalt sparebeløp, 25 000 kroner for årlig sparebeløp og økt fradrag til 28 pst., og nå ønsker å øke årlig sparebeløp til 30 000 kroner og økt fradrag til 30 pst.

«Leie før eie»

Komiteens medlem fra Kristelig Folkeparti viser til Kristelig Folkepartis representantforslag Dokument 8:50 S (2010–2011) om å gjøre «Leie før eie»-ordningen i Fræna kommune til en nasjonal ordning for å sikre vanskeligstilte en mulighet på boligmarkedet. Forslaget fikk ikke flertall i Stortinget, men støttes av det regjeringsoppnevnte Boligutvalget, som uttaler følgende:

«Utvalget foreslår at leasing og andre leie-til-eie-modeller settes i system og får et betydelig større omfang enn i dag. Husbanken må være pådriver i et slikt arbeid. Ved fastsettelse av salgspris bør kommunene ta hensyn til den husleie vedkommende har betalt i sin tid som leier. Husbankens låne- og tilskuddsordninger må innrettes slik at eieretablering blir mulig. Økt fleksibilitet i bruken av de ulike tilskuddsordningene vil støtte opp under kommunenes arbeid for å få flere i eid bolig. Startlån bør kunne gis til refinansiering for å muliggjøre boligkjøp.»

Dette medlem merker seg at regjeringen ønsker å innføre en slik ordning, og er positiv til dette.

6. Nasjonal strategi for bustadsosialt arbeid

6.1 Sammendrag

6.1.1 Føremål og innretting av strategien

I meldinga blir det peikt på at det bustadsosiale arbeidet har høg nasjonal prioritet. Tidlegare program og satsingar har samla den statlege og kommunale innsatsen på området. «Prosjekt bostedsløse» (2001–2004) og den nasjonale strategien «På vei til egen bolig» (2005–2007) er døme på innsats der det blei funne løysingar på tvers av sektorar og forvaltningsnivå.

Innsatsen overfor vanskelegstilte på bustadmarknaden er stor, både i kommunane, staten og den frivillige sektoren. Gjennom dei siste ti åra er den bustadsosiale kompetansen styrkt, og det er etablert mange ulike butilbod til vanskelegstilte. Samstundes står vi overfor utfordringar som må møtast. Kartlegginga av bustadlaus i 2008 viste at 6 100 personar ikkje hadde ein fast stad å bu. Bustadutvalet (NOU 2011:15) fann at rundt 150 000 personar kan karakteriserast som vanskelegstilte på bustadmarknaden, og kommunane melder om auka etterspurnad etter bustader og tenester.

Regjeringa vil leggje fram ein brei og langsiktig strategi for det bustadsosiale arbeidet. Regjeringa tek sikte på at strategien skal gjelde frå 2014. Ansvar for å gje folk hjelp til å skaffe bustad og å yte ulike tenester sorterer under fleire sektorar, både i den kommunale og den statlege forvaltninga. Samarbeid på tvers er ei utfordring på alle nivå.

Strategien skal samle og målrette den offentlege innsatsen. Han skal synleggjere ansvarsforholda i det bustadsosiale arbeidet generelt og innanfor einskilde innsatsområde spesielt. Strategien skal òg vise kva verkemiddel som kan brukast for å hjelpe dei som slit på bustadmarknaden. I strategien vil regjeringa leggje vekt på å førebyggje bustadproblem.

Det er Arbeidsdepartementet, Barne-, likestillings- og inkluderingsdepartementet, Helse- og omsorgsdepartementet, Justis- og beredskapsdepartementet og Kommunal- og regionaldepartementet som saman er ansvarlege for strategien. KS er blant dei instansane som vil bli inviterte med i både utviklinga og gjennomføringa av strategien. I tillegg vil representantar for frivillig sektor og brukarorganisasjonar bli inviterte med i arbeidet.

Husbanken skal koordinere arbeidet på direktornivå. Dei direktorata som må bidra i arbeidet er Arbeids- og velferdsdirektoratet, Helsedirektoratet, Barne-, ungdoms- og familiedirektoratet, Integrerings- og mangfaldsdirektoratet og Den sentrale forvaltninga for kriminalomsorga. Andre departement og direktorat vil bli trekte med ved behov.

REGJERINGA VIL

- leggje fram ein ny nasjonal strategi for bustadso- sialt arbeid som skal samle og målrette den offentlege innsatsen

6.1.2 Tilfredsstillande buforhold for vanskelegstilte barnefamiljar

Det går fram av meldinga at heimen og nærmiljøet betyr mykje for oppveksten til barn og unge. Tilfredsstillande buforhold er ein føresetnad for gode levekår for barnefamiljar.

Forskning viser at familjar i låginntektsgrupper flyttar oftare enn andre, og at dei oftare bur trongt. Ein del barn veks opp i kommunale utleigebustader i belasta bumiljø. Dei fleste av familiane kjem seg likevel raskt over i tilfredsstillande buforhold, anten på eiga hand eller med hjelp frå det offentlege.

Ei kartlegging av bustadlause personar fra 2008 viste at om lag 200 personar hadde dagleg omsorg for mindreårige barn. Ingen av desse familiane var utan ein stad å opphalde seg komande natt. Den største gruppa var hjå slekt og vener, eller i krisesenter. Rundt halvparten av barnefamiliane hadde vore utan ein fast stad å bu i mellom tre veker og seks månader, og ein av fire hadde vore i ein slik situasjon i meir enn seks månader.

Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen skal medverke til at utsette barn og unge og familiane deira får eit heilskapleg og samordna tenestetilbod. Barn skal ha trygge oppvekstvilkår og høve til å delta i vanlege aktivitetar sjølv om foreldra har dårleg økonomi.

Bustadutvalet (NOU 2011:15) meinte at det bør stillast krav til at kommunane har beredskapsplanar i tilfelle der barnefamiljar står i fare for å bli eller har blitt bustadlause. Høyringssvara til NOU 2011:15 viste at fleire kommunar allereie har slike planar. Regjeringa meiner at kommunane har eit betydeleg ansvar i tilfelle der barnefamiljar ikkje har ein fast stad å bu.

Når barn og unge skal få eit mellombels butilbod, gjeld det strengare krav til kvalitet på butilbodet.

Barn skal ha ein trygg oppvekst uavhengig av om familien eig eller leiger bustaden sin. For somme barnefamiljar kan det å leige bustad gje mest tryggleik og stabilitet. Gjennom Husbanken sin dialog med kommunane, og særleg i tildelinga av tilskot til utleigebustader, stimulerer regjeringa til fleire kommunalt disponerte bustader i bumiljø som er eigna for barnefamiljar. Staten og kommunen må saman motverke konsentrasjon av sosiale problem og opphoping av negative levekår i einskilte område.

I fleire kommunar er befolkningstilveksten stor, noko som skaper press på bustadmarknaden. Det er viktig å sjå på kva utviklinga på bustadmarknaden får

av konsekvensar for familjar med låge inntekter, særleg store barnefamiljar.

Det er behov for å utvikle modellar som skal førebyggje og motverke dårlege buforhold blant familjar med låge inntekter i pressområde. Som eit ledd i dette modellarbeidet skal Husbanken inngå eller vidareføre samarbeid med kommunar som alle- reie arbeider godt med å betre buforholda til låginntektsfamiljar. Husbanken skal trekkje med seg andre statlege verksemder ved behov, og gjere modellane og erfaringane med dei tilgjengelege for andre kom- munar.

Husbanken skal særleg løfte fram kommunale strategiar for å hjelpe barnefamiljar frå leige til eige. Det ser ut til å vere eit stort potensial for flyktninge- familjar til å eige bustaden sin. Erfaringar viser at ved hjelp av dei statlege verkemidla, som bustøtte, tilskot til etablering og startlån, kan mange barnefamiljar kjøpe bustad. Dette vil samstundes frigjere utleigebu- stader til andre meir vanskelegstilte.

REGJERINGA VIL

- førebyggje og motverke dårlege buforhold blant låginntektsfamiljar i pressområde
- fremje kommunalt disponerte utleigebustader i bumiljø som er tilpassa behova til barnefamiljar
- gjennom Husbanken og kommunane hjelpe barnefamiljar frå leige til eige gjennom startlån, tilskot til etablering og bustøtte
- evaluere varslingsregelen i husleigelova og greie ut om det kan vere gagnleg å innføre ei plikt for utleigaren til å varsle Nav-kontoret når barnefa- miliar står i fare for å bli kasta ut av bustaden

6.1.3 Bustad som del av hjelpa til utsette unge

Det blir i meldinga vist til at det er store indivi- duelle forskjellar mellom kva utfordringar og behov unge med bustadproblem har. Det er behov for ein målretta innsats mot dei mest utsette unge, det vil seie dei som står i fare for å miste bustaden sin eller som ikkje har ein fast stad å bu. I tillegg er det naudsynt at bustad er ein del av innsatsen på andre politikkområ- de som gjeld unge, til dømes innsatsen overfor unge som står utanfor utdanning og arbeid.

Det å bu dårleg, eller ikkje ha ein eigen fast stad å bu, kan føre med seg eller forsterke andre problem som utsette unge har.

6.1.3.1 SÆRSKILT INNSATS FOR UNGE UTAN EIN STAD Å BU

Dei nasjonale kartleggingane viser at talet på bustadlause under 24 år har auka jamt sidan 1996. Dette er ei utvikling ein òg ser i dei andre nordiske landa. I 2008 var 24 pst. av alle bustadlause i Noreg mellom 18 og 24 år. Over halvparten var avhengige

av rusmiddel, og ein tredjedel hadde ei synleg eller kjend psykisk lidning. Ein relativt stor del hadde vore utan bustad i meir enn eit halvt år.

Ei kartlegging av døgnovernattingsstader og andre former for kommunalt disponerte bustader viser at over halvparten av kommunane i undersøkinga hadde gjeve unge mellom 18 og 24 år eit mellombels butilbod i 2010.

Husbanken samarbeider med Arbeids- og velferdsdirektoratet og Helsedirektoratet om eit idéhefte om bu- og oppfølgingstilbod til utsette unge.

Regjeringa har årleg styrkt fleire av dei økonomiske verkemidla til Husbanken, deriblant tilskot til utleigebustader.

Erfaring og forskning fortel at det er naudsynt å satse meir systematisk på fleire typar butilbod til utsette unge.

Sosialt entreprenørskap er entreprenørskap som blir nytta på sosiale eller samfunnsmessige utfordringar og problem, og inneber at entreprenørane skal finne nye løysingar som kan skape varige forbetringar på viktige område i samfunnet. Ved å samarbeide med ulike miljø for å finne nye måtar å bruke verkemidla på, kan ein få fram fleire eigna butilbod til unge. I tillegg til å trekkje med sosiale entreprenørar, er det relevant for Husbanken å søkje råd frå byggebransjen, bustadsosiale fagmiljø, andre aktørar innan frivillig sektor og kommersielle aktørar.

Fleire av dei kommunane som Husbanken har langsiktig og forpliktande samarbeid med, har valt å satse på å førebyggje og avhjelpe bustadproblem blant unge. Det blir i meldinga lista fleire gode døme på strategiar og tiltak retta mot unge som er utsette på bustadmarknaden.

Husbanken skal støtte opp om kommunar som ynskjer å intensivere innsatsen overfor utsette unge. Det blir i meldinga vist til at den nye kartlegginga av bustadlause vil vere klar i løpet av 2013 og vil gje eit grunnlag for den vidare oppfølginga som Husbanken må tilby kommunar med unge bustadlause. Det er òg behov for meir kunnskap om individuelle og strukturelle årsaker til at unge får store bustadproblem. Det at stadig fleire unge er utan ein stad å bu er ei utvikling som gjer seg gjeldande i fleire nordiske land, og det er derfor ei relevant problemstilling for nordisk samarbeid.

6.1.3.2 BUSTAD SOM DEL AV DEN STATLEGE INNSATSEN OVERFOR UTSETTE UNGE

Regjeringa har som mål å motverke marginalisering av utsette unge. Dette er eit felt der mange offentlege instansar har eit ansvar.

Med ein auka innsats for unge som treng hjelp til å kome i arbeid eller utdanning, vil det bli lettare for dei å skaffe seg ein stad å bu og å halde på han. Arbeids- og velferdsetaten har garantiordningar for

ungdom som ikkje er i arbeid eller utdanning. Garantien for unge under 20 år inneber eit tilbod om arbeidsretta tiltak til dei utan arbeid eller skuleplass.

Frå 2013 skal oppfølgingsgarantien og tiltaksgarantien for arbeidslaus ungdom i alderen 20–24 år målrettast mot dei som treng hjelp til å kome i arbeid eller utdanning.

Barnevernet skal sikre at barn og unge som lever under forhold som kan skade helsa og utviklinga deira, får naudsynt hjelp til rett tid. Barn og unge med behov for omsorg frå barnevernet er særleg sårbare. Vaksenlivet kjem ofte tidlegare enn det som er tilfellet for dei fleste andre ungdommar, og mange opplever overgangen som vanskeleg. Ei lovendring i 2009 skal sikre at barnevernstenesta gjev ei grundig vurdering av om det skal setjast i verk etterverntiltak, og at vurderingane blir synleggjorde slik at eit eventuelt avslag kan påklagast til fylkesmannen. Hjelp til å skaffe bustad og hjelp til å meistre buforholdet er blant dei vanlegaste etterverntiltaka. For å få til gode tiltak er det særskilt viktig med godt samarbeid mellom fleire tenester.

Barne-, ungdoms- og familiedirektoratet har utarbeidd ei oversikt over kva plikter ulike offentlege tenesteytarar har overfor utsette unge som står i fare for å bli marginaliserte og utestengde frå utdanning, arbeidsliv og bustadmarknaden.

I 2010 starta Barne-, likestillings- og inkluderingsdepartementet opp «Losprosjektet» i 15 kommunar. Dei unge får ein kontaktperson, ein los, som følgjer dei opp og hjelper dei med å nyttiggjere seg tilbod som blir gjevne i skulen eller av andre instansar. Målet er å betre koplinga til skule og arbeid blant særleg risikoutsette unge i alderen 14–23 år. Ei evaluering av prosjektet skal gjerast ferdig i 2014.

Kunnskapsdepartementet har ei satsing på auka gjennomføring i vidaregåande opplæring. Satsinga ber namnet Ny GIV. Målgruppa for Ny GIV er langt breiare enn berre unge som bur, eller står i fare for å bu, dårleg. Auka gjennomføring i den vidaregåande skulen vil føre med seg at færre kjem i ein vanskeleg busituasjon. Ny GIV skal bidra til ei betre offentleg samordning, der bustadproblem blir sette i samheng med andre utfordringar. Som eit bidrag til Ny GIV har Husbanken, Arbeids- og velferdsdirektoratet og Finansnæringens Fellesorganisasjon utvikla ein digital simulator som viser korleis dei unge kan styre økonomien sin inn mot å kjøpe seg bustad.

Helsedirektoratet skal etablere ein strategi for å sikre den psykiske helsa til barn og unge. Husbanken deltek i arbeidet med strategien og skal bidra med kunnskap om bustadbehov for utsette barn og unge, og kva for strategiar og verkemiddel som kan nyttast for å førebyggje og motverke vanskelege busituasjonar.

REGJERINGA VIL

- leggje til rette for fleire butilbod til unge som ikkje har ein stad å bu, eller som står i fare for å miste den bustaden dei har
- gjennom Husbanken rette ein spesifikk innsats overfor kommunar som har utfordringar med unge utan ein fast stad å bu
- nytte sosialt entreprenørskap og sosial innovasjon for å utvikle nye typar butilbod til unge
- skaffe meir kunnskap om individuelle og strukturelle årsaker til at unge kjem i ein situasjon utan ein fast stad å bu

6.1.4 Butilbod til flyktningar

Kommunane har busett mange flyktningar dei siste åra. Regjeringa vil sikre rask busetjing av flyktningar, mellom anna gjennom eit meir forpliktande samarbeid med kommunesektoren, jf. tiltak i Meld. St. 6 (2012–2013) En helhetlig integreringspolitikk – mangfold og fellesskap. Meldinga legg òg fram regjeringa sin visjon om å tette gapet mellom innvandrarar og resten av befolkninga når det gjeld prosentdelen av sysselsette. Rask busetjing kan verke inn på kor fort flyktningane kjem seg inn i arbeidsmarknaden.

I 2013 er det behov for å busetje om lag 8 500 flyktningar i norske kommunar. Integrerings- og mangfaldsdirektoratet (IMDi) skal formidle flyktningar til busetjingskommunar. Kommunane gjev tilbakemeldingar om at mangel på eigna bustader til rett tid og på rett stad ofte gjer at dei ikkje kan ta imot fleire flyktningar.

Husbanken har fleire verkemiddel som styrkjer det bustadsosiale arbeidet i kommunane, til dømes startlån, tilskot til etablering, tilskot til kommunale utleigebustader og grunnlån.

Flyktningar er ikkje ei einsarta gruppe. Fleire kommunar nyttar seg òg av den private leigemarknaden. Hushald med låge inntekter og høge buutgifter, mellom anna flyktningar, kan få bustøtte anten dei eig eller leiger bustad.

Verkemidla til Husbanken er viktige for det bustadsosiale arbeidet i kommunane. Talet på flyktningar som skal busetjast frå år til år kan variere. Husbanken må derfor samarbeide tett med IMDi om korleis dei saman kan leggje til rette for at kommunane har føresetnader for å ta imot flyktningar.

Fleire forskingsrapportar ser nærare på kva som må til for at kommunane skal kunne ta imot fleire flyktningar. Her er nokre viktige faktorar: langsiktig planlegging, god forankring og tydeleg ansvarsdeling, hjelp til bebuarar i kommunalt disponerte bustader slik at dei kan kjøpe ein bustad eller leige privat, og profesjonell bruk av den private leigemarknaden.

I tillegg til å nytte seg av verkemidla til Husbanken på kort sikt, må kommunane òg planleggje lang-

siktig og sjå bustøtte, tilskot og lån i samanheng. Husbanken har inngått eit langsiktig og forpliktande samarbeid med meir enn 50 kommunar der føremålet er å utvikle eit heilskapleg og strategisk bustadsosialt arbeid.

Husbanken skal leggje til rette for erfaringsutveksling mellom kommunar når det gjeld korleis dei kan ta høgde for busetjing av flyktningar, både i planlegginga og gjennomføringa.

Informasjon, rettleiing, kompetansetiltak og kunnskapsutvikling er òg verkemiddel som Husbanken gjer bruk av i arbeidet med å leggje til rette for kommunane sitt arbeid med å busetje flyktningar. Sjå meldinga for døme.

I perioden 2009–2011 busette kommunane over 600 einslege mindreårige årleg. I 2012 var det om lag 470 einslege mindreårige som blei busette. Nokre bur med slektningar eller i fosterheimar, medan andre får tilbod om å bu i bufellesskap med andre unge. Kommunane har teke imot mange einslege mindreårige dei siste åra, noko som har ført til at dei fleste blir busette innanfor målet om tre månader etter at dei har fått løyve om opphald.

REGJERINGA VIL

- gjennom Husbanken styrkje kommunane sitt arbeid med å busetje flyktningar. Husbanken skal synleggjere korleis dei bustadsosiale verkemidla kan støtte opp om kommunale strategiar for å busetje flyktningar – både på kort og lang sikt
- gje inntil 40 pst. utmåling av tilskot til utleigebustader til flyktningar og andre prioriterte grupper

6.1.5 Eit variert kommunalt butilbod

Mange kommunar melder om behov for eit større og breiare butilbod i kommunane. Kommunane disponerer i dag eit spekter av ulike tilbod.

Det blir i meldinga vist til at det er viktig at kommunen tek utgangspunkt i den einskilde sine behov.

Personar med rusproblem og psykiske lidningar er ei gruppe som er overrepresentert i kartleggingane av bustadlause, og som er bustadlause lengst og oftast. Det er dei siste ti åra blitt etablert ei rekkje nye butilbod til denne gruppa.

«Housing First» er ein busetjingsmodell som er nytta i fleire land. Den byggjer på ein tverrfagleg metode som tek utgangspunkt i at bustad er eit grunnleggjande behov for alle. Modellen har eit sterkt brukarperspektiv. Fleire norske kommunar har i dei seinare åra etablert butilbod basert på prinsippa bak Housing First-modellen.

Ulike undersøkingar tyder på at samlokaliserte bustader til ulike grupper ser ut til å ha blitt meir vanleg dei siste åra. Det er viktig at samlokaliserte bustader og bufellesskap ikkje får eit institusjonsliknande preg. Ulike grupper skal heller ikkje måtte bu saman

dersom dei ikkje ynskjer det. I tildelinga av tilskot til utleigebustader og omsorgsbustader har departementet og Husbanken tydeleggjort kor viktig integrering og normalisering er når ein etablerer samlokaliserte bustader.

Det er truleg at ein del personar og hushald, som tradisjonelt sett har fått tilbod om kommunal utleigebustad, er i stand til å kjøpe eigen bustad. Regjeringa vil opne for 50 års nedbetalingstid på startlån, noko som kan gjere det mogleg for fleire hushald med låge inntekter å kjøpe bustad og betene eit lån.

Bustadutvalet (NOU 2011:15) gjorde framlegg om ei satsing på 2 500 fleire kommunalt disponerte bustader for personar med rusproblem, psykiske lidingar og dobbeltdiagnosar. Framlegga fekk brei støtte i høyringa. Mange meinte at framlegget til satsing på oppfølgingstenester var for lågt i forhold til behovet.

Tilskot til utleigebustader blir tildelt av Husbanken, og kommunane og andre aktørar som vil etablere butilbod med kommunal tildelingsrett kan søkje. Målgruppa er vanskelegstilte på bustadmarknaden, og butilbod til folk utan bustad, flyktingar, folk med behov for oppfølgingstenester og barnefamiliar blir prioriterte.

REGJERINGA VIL

- gjennom Husbanken stimulere til kommunale butilbod til personar med rusproblem, psykiske lidingar og dobbeltdiagnosar
- utvikle modellar for å sikre brukarmedverknad ved busetjing og utforming av tenestetilbod til vanskelegstilte på bustadmarknaden
- kartlegge utviklinga av samlokaliserte bustader og bufelleskap, både storleiken, samansetjinga av grupper og lokaliseringa, og etablere indikatorar og rapporteringssystem som gjer det mogleg å følgje utviklinga over tid
- jamleg kartlegge og analysere bustadløyse

6.1.6 *Oppfølging for å mestre buforholdet og kvardagen*

I mange kommunar er det lange ventelister for å få kommunalt disponerte bustader, og tilbakemeldingane frå kommunane og resultat frå forskinga fortel om eit udekt bustadbehov blant personar med tilleggsvarskar. For mange som har tilleggsproblem, kan oppfølging vere ein føresetnad for stabile og føreseielege buforhold. Tenestene spenner over eit breitt spekter.

6.1.6.1 RETT TIL OPPFØLGING

Nav-kontoret yter økonomisk stønad til kostnader til livsopphaldet, der bukostnader utgjer ein

vesentleg del, samt andre typar tenester som kan hjelpe mottakaren til å bli sjølvhjelpen.

Kommunane har eit lovpålagt ansvar for å sørge for helse- og omsorgstenester til befolkninga. Etter lov om kommunale helse- og omsorgstjenester har kommunen og spesialisthelsetenesta ei plikt til å tilby ein koordinator for pasientar og brukarar med behov for langvarige og koordinerte tenester.

Det har vore gjort forsøk med ein koordinerande tillitsperson, og dette var eit viktig tiltak i opptrappingsplanen for rusfeltet. Følgjeevalueringa viser stor grad av måloppnåing.

For ein nærare omtale av rusmiddelpolitikken til regjeringa, sjå Meld. St. nr. 30 (2011–2012) Se meg! En helhetlig ruspolitikk.

6.1.6.2 BUSTAD SOM EIN DEL AV DEN INDIVIDUELLE PLANEN

Dei som har behov for langvarige og koordinerte tenester, har rett til å få utarbeidd ein individuell plan. Hjelp til å skaffe ein bustad og oppfølging i bustad kan vere blant tiltaka i den individuelle planen.

Det er framleis mange som har rett til individuell plan, som ikkje får det. Undersøkingar viser mellom anna at personar med rusproblem i lita grad får utarbeidd ein individuell plan.

Ved utgangen av 2011 var det i alt 6 640 personar som fekk lækjemiddelassistert rehabilitering (LAR). Mange i denne gruppa har hatt uføreseielege buforhold, og det er sannsynleg at ein stor del har vore utan fast bustad over tid. Erfaringane viser at med LAR-behandling, og tilpassa oppfølging, får dei ein betre busituasjon.

6.1.6.3 STATLEGE TILSKOT TIL TENESTER

Arbeids- og velferdsdirektoratet gjev tilskot til bustadsosialt arbeid.

Helsedirektoratet forvaltar tilskot til utvikling av samhandlingsmodellar, og frå 2012 gjeld dette også for oppfølging i bustad.

Sidan 2009 har Helse- og omsorgsdepartementet stimulert til modellar for eit betre og meir samordna tilbod til dei som har ein alvorleg psykisk sjukdom, gjerne i kombinasjon med rusproblematikk, og som i mindre grad dreg nytte av dei ordinære tenestene. Ein viktig del av denne satsinga gjeld etablering av aktivt oppsøkjande behandlingsteam, såkalla ACT-team («assertive community treatment-team»).

Det blir også gjeve tilskot til etablering av organisatorisk forpliktande samarbeidsmodellar mellom kommunar og spesialisthelsetenesta. Bustadperspektivet er eit sentralt element i dette arbeidet.

Helse- og omsorgsdepartementet er ansvarleg for ei storbysatsing som tok til i 2005. I tillegg til bustadtiltak er etablering av mobile oppfølgingsteam i storbyane viktige resultat av satsinga.

Regjeringa vil

- styrkje kompetansen når det gjeld oppfølging i bustad for personar med rusproblem, psykiske lidingar og dobbeltdiagnosar
- gjere modellar for oppfølgingstenester i bustad tilgjengelege for kommunane for slik å sikre betre oppfølging av utskrivingsklare pasientar

6.1.7 Førebygging av bustadproblem – rett hjelp til rett tid

Det er mogleg å førebyggje bustadproblem i avgjerande situasjonar på bustadmarknaden. Spesielt gjeld dette ved frigjeving frå fengsel og utskrivning frå institusjon, ved bruk av mellombelse butilbod og ved fare for utkasting. Rett hjelp må kome til rett tid, og for å lukkast må ulike instansar samarbeide på tvers av forvaltningsnivå og sektorar.

6.1.7.1 Å PLANLEGGJE BUSTAD I OVERGANG FRÅ FENGSEL OG INSTITUSJON

Overgangen frå fengsel og institusjon kan føre til eit tilvære utan ein bustad.

Kartleggingane av bustadlause viser at ein av fire bustadlause oppheld seg i fengsel eller på ein institusjon og skal skrivast ut eller frigjevast innan to månader, men utan å disponere nokon bustad.

Frigjeving frå fengsel

Straffedømte har dårlegare levekår enn befolkninga elles. To tredjedelar av dei innsette har hatt ein oppvekst med eitt eller fleire alvorlege problem. Ved starten av soninga er ein tredjedel utan ein bustad, medan talet har auka til to tredjedelar ved fullført soning.

Tilbakeføringsgarantien blei presentert i St.meld. nr. 37 (2007–2008) Straff som virker – mindre kriminalitet – tryggere samfunn. Straffedømte skal få hjelp til å skaffe seg bustad, arbeid, helsehjelp, økonomirådgjeving og andre tenester som dei treng for å leve eit lovlydig liv.

Gjennom dei siste åra er det etablert fleire samarbeidsavtalar mellom kommunar og kriminalomsorga. Avtalane er eitt av fleire verktoy for å sikre samarbeidsrutinar og klare ansvarsforhold mellom partane. Husbanken har finansiert prosjekt som skal bygge opp kunnskapen om korleis kommunen kan sikre innsette ein god og trygg bustad ved frigjevinga, mellom anna gjennom såkalla bustadkonsulentar. I samband med tilbakeføringsgarantien tilsette kriminalomsorga 27 nye tilbakeføringskoordinatorar i 2011.

Forsøket «Fra fengsel til kvalifiseringsprogram» er gjennomført i sju fengsel og sju kommunar i perioden frå 2009 til 2012. Forsøket har vist kor viktig samarbeidet mellom kriminalomsorga og heimkom-

munen til den innsette er for å lukkast med tilbakeføringa til samfunnet.

Utskriving frå institusjon

Samhandlingsreforma tok til å gjelde i 2012. Reforma skal bidra til meir førebygging og tidleg inngripen, eit større kommunalt ansvar for helse- og omsorgstenester og meir samanhengande tenester for brukarar og pasientar.

Førebels er det berre innført økonomiske insentivordningar for somatiske innleggingar. I Meld. St. 30 (2011–2012) Se meg! En helhetlig rusmiddelpolitikk har regjeringa varsla at ho vil greie ut kommunal medfinansiering og betaling for utskrivingsklare pasientar innanfor rusbehandling og psykisk helsevern.

Risikoen for tilbakefall frå behandling er særleg stor ved utskrivning frå institusjon og fengsel. Det finst ein nasjonal kampanje for å betre pasientsikkerheita og å hindre pasientskadar. I 2012 blei det utvikla tiltakspakkar og det blei gjennomført pilotforsøk som skal førebyggje sjølv mord og overdose etter utskrivning frå institusjon.

6.1.7.2 REDUSERT BRUK AV MELLOMBELSE BUTILBOD

Det blir i meldinga peikt på at for å redusere bruken av mellombelse butilbod må det utviklast og etablerast fleire butilbod til dei som ofte oppheld seg på mellombelse butilbod, slik som utsette unge og personar med rusproblem og/eller psykiske lidingar. Ein må òg førebyggje at folk kjem i ein situasjon der dei må be om døgnovernatting.

Alle som ikkje har ein stad å opphalde seg og å sove det neste døgnet, har krav på eit mellombels butilbod, jf. § 27 i lov om sosiale tenester i arbeids- og velferdsforvaltningen. Mellombelse butilbod skal avhjelpe akutt bustadløyse og skal ikkje vare ved over tid. Det mellombelse tilbodet må ha forsvarleg kvalitet sett ut frå tenestemottakaren sine behov.

Bruken av og kvaliteten på døgnovernattingsstader blei kartlagd i 2010. Vanleg lengd på opphaldet for personar med rusproblem og dobbeltdiagnose er meir enn tre månader, medan barnefamiljar og unge i all hovudsak oppheld seg på mellombelse butilbod i under tre månader.

Bruken av nattheim er halvert dei siste tre åra. Samstundes har bruken av andre mellombelse butilbod auka, og til saman budde 3 885 personar på slike tilbod i 2011. Opphald på over tre månader har gått litt ned, noko som kan tyde på at kommunane greier å hjelpe folk over i andre tilbod innan rimeleg tid.

Kommunane er tidlegare blitt oppmoda om å inngå kvalitetsavtalar med alle leverandørar av mellombelse butilbod. Kvaliteten på tilboda ser ut til å vere god og langt på veg i samsvar med dei statlege førin-

gane. Mange kommunar ser ut til å ha fått betre rutinar for å følgje opp tilboda.

Nav-kontoret skal så langt råd er, setje i verk tiltak med det same for å sikre overgang frå eit mellombels til eit varig butilbod, evt. i ein individuell plan.

Arbeids- og velferdsdirektoratet og fylkesmannen gjennomfører i 2012 og 2013 opplæring i lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen for alle Nav-kontor.

6.1.7.3 FÆRRE UTKASTINGAR

Dei menneskelege og økonomiske kostnadene ved utkastningar er store. Erfaringar viser at det er mogleg å hindre ein stor del av utkastningane, så sant Nav-kontora blir informerte om situasjonen i ein tidleg fase.

Både varsel om utkastningar og faktiske utkastningar er reduserte frå 2011 til 2012. Utkastningar er for det meste eit storbyproblem.

Økonomisk rådgjeving og gjeldsrådgjeving er ein del av kjerneoppgåvene til arbeids- og velferdsforvaltninga. Det blir i meldinga peikt på at rådgjevinga er avgjerande for å hindre utkastningar.

Auka kompetanse i økonomisk rådgjeving er eit prioritert område for regjeringa. Det har sidan 2004 vore gjennomført fleire tiltak for å utvikle kvaliteten på dei kommunale tilboda til personar med økonomi- og gjeldsproblem.

Oppfølging i bustaden hindrar også krav om utkastningar og gjennomførte utkastningar.

Regjeringa vil

- skaffe betre data for arbeidet med å førebu bustad ved frigjeving frå fengsel og utskriving frå institusjon. Betre data skal hjelpe kommunar og statlege instansar til å vurdere måloppnåing, evaluere arbeidet og eventuelt setje i verk nye tiltak
- vidareutvikle den statistikken Politidirektoratet fører over varsel om utkastning og faktiske utkastningar, for å følgje nærare utviklinga i talet på hushald som blir ramma

6.1.8 Eit styrkt bustadsosialt fagmiljø

BUSTADSOSIALT ARBEID SOM EIN DEL AV UTDANNINGA

Bustadsosialt arbeid i kommunen krev eit godt fagleg grunnlag hjå dei tilsette. Bustadutvalet (NOU 2011:15) viste til at bustadsosialt arbeid må inngå som ein del av velferdsutdanninga.

Både Husbanken og Arbeids- og velferdsdirektoratet arbeider med å heve den bustadsosiale kompetansen i kommunane, og har mellom anna vore med på å etablere bustadsosiale studium ved fleire høyskular.

Husbanken, Arbeids- og velferdsdirektoratet og Helsedirektoratet legg alle til rette for tilbod om vidareutdanning i bustadsosialt arbeid.

KUNNSKAPSKJELDER OG LÆRINGSARENAER

Bustadutvalet (NOU 2011:15) meinte at den statlege samordninga ikkje er god nok, og at den statlege innsatsen bør stimulere til at bustad og tenester blir sette i samanheng lokalt. Regjeringa vil utarbeide ei ny rettleiing i bustadsosialt arbeid.

Husbanken skal bidra til å heve kompetansen i kommunar, frivillig sektor, brukarorganisasjonar og hjå andre som arbeider med bustadsosiale spørsmål. Dette blir dels gjort gjennom å utvikle kunnskap som er til nytte i tenestetytinga og politikkkutforminga, dels ved å formidle kompetanse og erfaringar.

Husbanken forvaltar bustadsosialt kompetanse-tilskot. Tilskotet skal bidra til å heve kompetansen innanfor bustadsosialt arbeid.

KS tilbyr kommunane ein arena for analyse av verksemda til kommunane, der samanlikning mellom kommunar skal gje læring om vidare utvikling. I nettverksarbeidet øver kommunane på å utvikle analysar av tenester. Om lag 170 kommunar deltek kvart år i effektiviseringsnettverk.

REGJERINGA VIL

- gjennomgå utdanningstilbodet ein har i dag, og i samarbeid med relevante utdanningstilbydarar, vurdere om det er behov for ein samla utdanningsstrategi innanfor feltet bustadsosialt arbeid
- utarbeide ei ny tverrfagleg rettleiing om bustadsosialt arbeid
- lage ei samla oversikt over dei økonomiske ordningane som staten tilbyr i det bustadsosiale arbeidet
- leggje til rette for at bustadindikatorar og bustadspørsmål blir tema i effektiviseringsnettverka til KS

6.1.9 Auka frivillig innsats og brukarmedverknad

Regjeringa stimulerer og støttar opp om frivillige verksemdar på ei rekkje felt.

Sjølv om det er kommunane som har hovudansvaret for å gjennomføre bustadpolitikken, og som dermed må ha eigarskapet til arbeidet, vel mange kommunar å løyse oppgåvene i samarbeid med frivillige organisasjonar.

I tillegg har frivillige organisasjonar og interesse- og brukarorganisasjonar verdifull erfaring og kan kome med innspel til den statlege og kommunale politikkkutforminga.

Frivillige bidreg til å gje menneske omsorg, nærleik og ein meningsfull kvardag.

Brukarane må få den informasjonen dei treng for å vite om kva for moglegheiter dei ulike statlege ordningane gjev, slik som bustøtte, startlån, tilskot til etablering i bustad og tilskot til tilpassing av bustad. Husbanken skal mellom anna syte for at det finst god og oppdatert informasjon til aktuelle brukarar på nettstadene sine.

REGJERINGA VIL

- stimulere til frivillig innsats i det bustadsosiale arbeidet sentralt, regionalt og lokalt
- nytte erfaringar frå brukarorganisasjonar i det bustadsosiale arbeidet
- leggje til rette for at dei ulike bustadsosiale ordningane er godt kjende blant menneske som treng hjelp til å løyse bustadproblema sine

6.1.10 Økonomiske og administrative konsekvensar

Den nye nasjonale strategien for bustadsosialt arbeid skal utviklast i 2013, og regjeringa tek sikte på at han skal gjelde frå 2014. Strategien vil først og fremst ha administrative konsekvensar som følgje av auka bustadsosialt samarbeid mellom medverkande departement og direktorat. Dei tiltaka som blir sette i verk som følgje av arbeidet med strategien skal dekkjast innanfor gjeldande budsjetttrammer. Eventuelle meirkostnader skal handsamast i samband med dei årlege statsbudsjetta.

Tiltaka om fleire butilbod til personar som ikkje bur tilfredsstillande skal dekkjast innanfor eksisterande budsjetttrammer. Tilskot til utleigebustader er eit viktig verkemiddel som regjeringa har styrkt fleire gonger, sist i statsbudsjettet for 2013. Regjeringa har òg styrkt tilskot til etablering, sist i statsbudsjettet for 2013, mellom anna for å hjelpe vanskelegstilte hushald frå leige til eige. Startlån er eit verkemiddel for å hjelpe vanskelegstilte til å kjøpe bustad. I tillegg til bruk av verkemiddel frå Husbanken, vil det å hjelpe bebuarar i kommunale utleigebustader over i eigd bustad krevje administrative ressursar frå kommunane. Kommunane vil på den andre sida frigjere utleigebustader, som igjen kan disponerast til andre vanskelegstilte på bustadmarknaden.

Tiltaka som blir fremja i dette kapitlet om å heve den bustadsosiale kompetansen og å utvikle betre styringsdata for både kommune og stat, skal gjennomførast innanfor gjeldande budsjetttrammer. Tiltaka vil krevje samarbeid mellom departement og direktorat, og kommunesektoren må bidra med innspel og deltaking på eventuelle møte, kurs og konferansar. Det er likevel opp til kvar einskild kommune å vurdere om, og eventuelt korleis, dei vil nytte seg av dei økonomiske og faglege tilboda frå staten. Målet er å vidareutvikle både det kommunale og statlege arbeidet slik at vanskelegstilte på bustadmarkna-

den får rett hjelp på eit tidlegast mogleg tidspunkt. Det er òg eit mål å vidareutvikle arbeidsformer slik at bustadproblem i større grad kan førebyggjast. Å førebyggje bustadproblem vil truleg innebære økonomiske og administrative innsparingar for både kommune, stat og dei personane det gjeld.

6.2 Komiteens merknader

Bosetting og boliger for flyktninger

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Senterpartiet og Kristelig Folkeparti, viser til at regjeringen varsler en ny nasjonal strategi for boligsosialt arbeid, der flyktningboliger blir et av innsatsområdene. Regjeringen viser i den forbindelse til nødvendigheten av et mer forpliktende samarbeid med kommunesektoren for å få til en raskere bosetting av personer som har fått innvilget opphold i Norge. Bosetting av flyktninger som har fått opphold er et nasjonalt ansvar, ikke avgrenset til en statlig oppgave.

Flertallet mener en av hovedutfordringene i dagens boligmarked er at det bygges for få boliger, herunder boliger til personer som ikke har mulighet til å kjøpe sin egen bolig.

Flertallet viser til Bosettingskonferansen 22. januar 2013 på Gardermoen, i regi av IMDI, der et av målene var raskere bosetting (<http://www.regjeringen.no/nb/dep/bld/aktuelt/nyheter/2013/alle-maha-en-kommune-a-bo-i.html?id=712988>).

Av materialet fra konferansen fremgår det at KS vil be kommunene vurdere muligheten for å bosette flere i 2013 og 2014 og arbeide for bedre rammer innenfor flyktningfeltet. Flertallet viser også til NTNU-rapport 2013, Tidsbruken i bosettingsarbeidet. En studie av prosessen fra positivt vedtak til bosetting (Thorshaug, Paulsen og Berg), som er bestilt av KS. Ett av formålene med rapporten er å svare på hvordan en kan oppnå en raskere bosetting fra asylmottak, fortrinnsvis uten at kommuners selvråderett i bosettingsarbeidet reduseres. Rapporten inneholder en rekke anbefalinger, både til KS og kommunene og til statlige myndigheter. Flertallet ser svært positivt på den dialogen som er opprettet mellom partene i bosettingsarbeidet, og har forventninger om at dette arbeidet vil munne ut i en dugnad for å få bosatt dem som nå har ventet lenge i mottak, og en avtale som gir en forutsigbar vei videre, der bosetting av flyktninger blir en enda viktigere del av den løpende planleggingen i stat og kommune.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet mener at bevegelsene og forholdene på leiemarkedet påvirkes av reguleringer som iverksettes i boligpolitikken.

Disse medlemmer mener reguleringene i boligmarkedet fører til at det bygges for få boliger, og at dette påvirker alle ulike grupper og individers muligheter til å finne gode boliger som dekker disses behov. Det vil etter disse medlemmers oppfatning også påvirke bosettingsarbeidet av flyktninger negativt, i tillegg til at andre utsatte grupper som sliter med dårlig økonomi og utilfredsstillende boforhold, heller ikke får en tilfredsstillende bosituasjon.

Disse medlemmer mener at boliger for flyktninger er viktig, men at det ikke bør medføre en konsentrasjon av slike boliger, da dette kan virke integreringshemmende.

Disse medlemmer mener at meldingen på en god måte omtaler viktige boligsosiale spørsmål, og bidrar til løsninger på utfordringer som er alvorlige for mange. Disse medlemmer mener imidlertid at boligpolitikken er et stort område, som henger sammen med andre viktige politiske spørsmål. Disse medlemmer ønsker derfor at disse spørsmålene kan behandles i en egen sak, som har et bredere perspektiv enn det som legges til grunn i denne meldingen. Disse medlemmer ber derfor regjeringen komme til Stortinget med en sak om hvordan boligbyggingen kan økes for å dekke fremtidig behov for boliger og sikre bolig for alle.

7. Forslag fra mindretall

Forslag fra Fremskrittspartiet og Høyre:

Forslag 1

Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag til revisjon av plan- og bygningsloven, samt bestemmelser i byggeteknisk forskrift (TEK10), med mål om å lempe på krav til nye boliger og utleieboliger.

Forslag 2

Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med en endring i plan- og bygningsloven § 5-4 om at innsigelser begrenses til der «berørt statlig og regionalt organ kan fremme innsigelse til forslag til kommuneplanens arealdel og reguleringsplan i spørsmål som er av nasjonal eller vesentlig regional betydning» og hvor formuleringen «eller som av andre grunner er av vesentlig betydning for vedkommende organs saksområde», utgår.

Forslag 3

Stortinget ber regjeringen utarbeide klare retningslinjer for hvordan innsigelser kan fremmes, slik at antallet innsigelser kan bli redusert.

Forslag 4

Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med en endring av fristbestemmelsen, jf. plan- og bygningsloven § 12-4 (planers rettsvirkninger) slik at den bortfaller.

Forslag 5

Stortinget ber regjeringen gjennomgå plan- og bygningsloven med sikte på forenklinger for å sikre bedre fremdrift i planprosessene.

Forslag 6

Stortinget ber regjeringen styrke ordningen med Boligsparing for ungdom (BSU) gjennom å heve beløpet man kan spare fra 150 000 til 300 000, heve fradragssatsen fra 20 til 28 pst., og heve det årlige sparetaket til 25 000.

Forslag 7

Stortinget ber regjeringen legge til rette for bygging av minst 2 000 studentboliger i året, og oppheve kostnadsrammen.

Forslag fra Fremskrittspartiet:

Forslag 8

Stortinget ber regjeringen prioritere inn klima som et satsingsområde for Bygg21.

Forslag 9

Stortinget ber regjeringen foreta en utredning av sammenhengen mellom Kreftregisterets registrering av lungekreftsdødsfall og eksponering for radon, og betydningen av nye byggs tetthet for eksponering av radonholdige gasser.

Forslag 10

Stortinget ber regjeringen sikre at alle som er risikoutsatt for radonproblem, får tilbud om radonmåling.

Forslag 11

Stortinget ber regjeringen starte arbeidet med forenkling og reduksjon av virkemidler i byggenæringen med sikte på å legge grunnlaget for et velfungerende marked uten unødvendige statlige tilsyn og inngrep.

Forslag 12

Stortinget ber regjeringen snarest iverksette tiltak som medfører at bruken av innsigelser går ned.

Forslag 13

Stortinget ber regjeringen fremme de nødvendige forslag til lovendringer som medfører at private kan komme med forslag om områderegulering.

Forslag 14

Stortinget ber regjeringen avvikle ordningen med uavhengig kontroll, som ble innført 1. januar 2013.

Forslag 15

Stortinget ber regjeringen fjerne kravet om universell utforming på boliger under 55 m².

Forslag 16

Stortinget ber regjeringen stanse planene om å innføre krav om passivhus fra 2015.

Forslag 17

Stortinget ber regjeringen fjerne de kravene til energieffektivitet som er knyttet til TEK7 og TEK10, slik at minimumskravene for energieffektivitet tilsvarer TEK97.

Forslag 18

Stortinget ber regjeringen foreta en omfattende gjennomgang av det regelverket som i dag styrer regulering av tomteareal og boligbygging med sikte på å gjøre regelverket mindre omfattende, enklere og mindre byråkratisk.

Forslag 19

Stortinget ber regjeringen vurdere å fremme forslag om å oppheve plan- og bygningsloven § 12-4 (5) som blant annet sier: «Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11, ikke satt i gang fem år etter vedtak av planen, kan tillatelsen til gjennomføring av planen ikke gis uten nytt planvedtak.

8. Komiteens tilråding

K o m i t e e n har for øvrig ingen merknader, viser til meldingen og rå Stortinget til å gjøre slikt

v e d t a k :

Meld. St. 17 (2012–2013) – om Byggje – bu – leve. Ein bustadpolitikk for den einskilde, samfunnet og framtidige generasjonar – vedlegges protokollen.

Oslo, i kommunal- og forvaltningskomiteen, den 13. juni 2013

Aksel Hagen

leder

Eirik Sivertsen

ordfører

