



STORTINGET

Innst. 304 S

(2018–2019)

Innstilling til Stortinget
fra kommunal- og forvaltningskomiteen

Dokument 8:102 S (2018–2019)

Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om Representantforslag fra stortingsrepresentantene Karin Andersen, Kari Elisabeth Kaski, Solfrid Lerbrekk og Freddy André Øvstegård om nødvendige endringer i husleieloven for å sikre at sosiale boliger har leiepriser vanskeligstilte kan betale, og andre forsterkinger av den sosiale boligpolitikken

Til Stortinget

Sammendrag

I dokumentet fremmes følgende forslag:

1. Stortinget ber regjeringen fremme forslag til lov som sikrer finansiering av og kommunal plikt til å tilby boliger til bostedsløse og andre vanskeligstilte som ikke selv kan skaffe seg bolig.
2. Stortinget ber regjeringen om å fremme forslag til endringer i husleieloven slik at kommuner ikke kan kreve markedsleie eller 'gjengs leie' for sosiale boliger eller omsorgsboliger i kommunalt eie, samt utrede en ny mekanisme for langsiktig og forutsigbar prisfastsettelse, hvor det enten er eiendomsverdien eller den enkeltes inntekt som legges til grunn.
3. Stortinget ber regjeringen sørge for at tilskuddsordninger gjennom Husbanken styrkes, og gjennomføre leie-til-eie-modeller.
4. Stortinget ber regjeringen gjennomgå husleieloven og fremme forslag til endringer for å styrke leietakers rettigheter innenfor blant annet medbestemmelse og regulering av leie.

5. Stortinget ber regjeringen utrede grenser for muligheten til å bruke utbytte fra kommunale boliger til andre deler av kommunens virksomhet.
6. Stortinget ber regjeringen endre forskrift om startlån fra Husbanken, slik at søkere som er unge eller førstegangsetablerere med betalingsevne, men uten egenkapital, skal være i målgruppen for å mota startlån. Det skal være opp til hver enkelt kommune å forvalte denne ordningen etter skjønnsmessige vurderinger lokalt, slik at alle kommuner kan bruke ordningen til å sikre at unge og førstegangsetablerere får mulighet til å bosette seg i kommunene. Startlånsordningen deles i to ordninger, én for dagens målgruppe og én for unge førstegangsetablerere.
7. Stortinget ber regjeringen utrede og igangsette en prøveordning hvor Husbanken kan gå inn som medeier i boliger med inntil 15 pst. av kjøpesummen etter søknad fra personer som kan betjene et boliglån, men som ikke har egenkapital.»

Forslagsstillerne peker i dokumentet på at et grunnprinsipp i et velferdssamfunn er at alle skal ha mulighet til å skaffe seg og beholde en god bolig.

Forslagsstillerne viser til at en sosial boligpolitikk alltid må være sentralt for et velferdssamfunn og at det ikke er slik i dag.

Statistisk sentralbyrå (SSB) levekårsundersøkelse viser at 76,9 pst. av husholdningene eier en bolig, mens 23,1 pst. leier. Forslagsstillerne viser til at det politiske målet om at man skal eie sin egen bolig er, og har vært, viktig. Det har også vært et gode for de fleste. Men det har også ført til at leiemarkedet i Norge er lite og svakt regulert.

Det vises for øvrig til dokumentet for nærmere beskrivelse av forslagene.

Komiteens behandling

Komiteen har i brev av 27. mars 2019 til Kommunal- og moderniseringsdepartementet v/ statsråd Monica Mæland bedt om en vurdering av forslaget. Statsrådens uttalelse følger av vedlagte brev av 25. april 2019.

Komiteens merknader

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Masud Gharahkhani, Stein Erik Lauvås, Eirik Sivertsen og Siri Gåsemyr Staalesen, fra Høyre, Norunn Tveiten Benestad, Sigurd Hille, Mari Holm Lønseth og Olemic Thommessen, fra Fremskrittspartiet, Jon Engen-Helgheim og Kari Kjønås Kjos, fra Senterpartiet, Heidi Greni og Willfred Nordlund, fra Sosialistisk Venstreparti, lederen Karin Andersen, og fra Kristelig Folkeparti, Torhild Bransdal, viser til Representantforslag 102 S (2018–2019).

Komiteen har anmodet om skriftlige innspill i saken. Frist for skriftlige innspill ble satt til den 26. april 2019. Det kom inn i alt seks innspill.

Komiteen viser til at alle skal kunne skaffe seg og beholde en god bolig. Boligsosiale ordninger bidrar til at vanskeligstilte kan skaffe og beholde en god bolig. Dette er en viktig del av det sosiale sikkerhetsnettet.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti mener alle skal kunne skaffe seg og beholde en god bolig. En trygg, god og stabil bostedssituasjon er et grunnleggende velferdsgode. Uten en god bolig er det vanskelig å lykkes i for eksempel utdanning, jobb eller andre sosiale sammenhenger. Disse medlemmer vil legge til rette for at så mange som mulig som ønsker det, skal kunne eie sin egen bolig. For de som er vanskeligstilte på boligmarkedet, må det offentlige ta et særskilt ansvar. Boligsosiale ordninger er en sentral del av det sosiale sikkerhetsnettet. Kommunene har et sentralt ansvar for å medvirke til at alle som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, får tilstrekkelig hjelp. Disse medlemmer har tillit til at kommunen tar dette ansvaret. Disse medlemmer viser til at det boligsosiale arbeidet er styrket siden regjeringsskiftet i 2013. Disse medlemmer viser til at antallet bostedsløse er rekordlavt. Bostøtteordningen er målrettet mot dem som trenger det mest. Bostøtten vil i 2019 styrkes med 126 mill. kroner som målrettes særlig mot barnefamilier.

Dette er et viktig ledd i regjeringens satsing mot barnefattigdom. Disse medlemmer viser til at Husbankens startlånsordning er målrettet. I 2018 formidlet kommunene startlån for nesten 9,3 mrd. kroner. Det er det høyeste beløpet noen gang, og startlån utgjorde den største andelen blant Husbankens låneordninger. Andelen av startlåsmottakere som fikk dekket hele lånebehovet sitt ved hjelp av startlån har økt fra 46 pst. i 2012 til 88 pst. i 2018. I perioden fra 2016 til 2018 har nesten 11 900 husstander gått fra leid til eid bolig gjennom startlån. Disse medlemmer er tilfredse med at kommunene i stadig større grad bruker startlånet på å hjelpe vanskeligstilte med å gå fra leid til eid bolig, fremfor å bruke startlån på andre grupper som ikke har behov for boligsosiale ordninger. Disse medlemmer viser også til revidert nasjonalbudsjett hvor det er foreslått en ekstraordinær satsing på 118 mill. kroner til tilskudd til etablering for vanskeligstilte barnefamilier. Dette bidrar til at omtrent 450 vanskeligstilte barnefamilier vil kunne bli boligeiere i 2019 med en kombinasjon av tilskudd og startlån.

Komiteens medlemmer fra Senterpartiet mener bolig er et velferdsgode på linje med arbeid, helse og utdanning. En trygg og stabil bostedssituasjon er en nødvendig ramme rundt alle menneskers liv. Boligpolitikkenes betydning for velferd og utvikling må løftes fram og styrkes. Det er et mål for Senterpartiets boligpolitikk at det skal være mulig for alle å eie sin egen bolig. Velfungerende leiemarkeder for de som i kortere eller lengre perioder er best tjent med å leie bolig, må også sikres. Situasjonen for ungdom som skal inn på boligmarkedet, er blitt vanskeligere. Disse medlemmer mener at tiltak for å forbedre situasjonen for førstegangsetablerere, må intensiveres. Det er også en stor utfordring at mange vanskeligstilte, og personer med særlige behov, har mangel på boligtilbud og at gruppen med bostedsløse bør reduseres. Det må derfor finnes løsninger som bidrar til at unge førstegangsetablerere og vanskeligstilte har mulighet til å kjøpe egen bolig. Disse medlemmer mener samtidig det må sørges for at endringer i ordninger og forskrift ikke fører til at prisnivået i boligmarkedet skyter i været og øker gjeldsgraden i norske husholdninger betydelig mer enn dagens allerede høye nivå. Det er forskjellige behov og situasjoner i boligmarkedet i ulike deler av landet. Ordningene må kunne bidra til at flere kommer seg inn i boligmarkedet i hele landet, også i pressområder.

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti viser til at bolig er en nødvendighet og at dagens boligpriser både i eie- og leiemarkedet er svært høye og uoverkommelige for mange lavlønnte, trygdede og vanskeligstilte. Den sosiale boligpolitikken i Norge

er sterkt svekket både i volum og i virkemidler. Husleiereguleringene på sosiale utleieboliger er opphevet, og mange av de som eier bolig har uforsvarlig høy bolig gjeld. Det trengs en mer aktiv, rettferdig og sosial boligpolitikk. Dette medlem mener at løsningen er å styrke Husbanken, ikke svekke den, slik regjeringen gjør. Husbanken må gis virkemidler til å sikre at flere kan bo trygt og eie egen bolig. Det forutsetter økt låneramme, økt og bedre bostøtte, og forsterkede boligsosiale virkemidler, blant annet slik at leie-til-eie kan realiseres for mange flere. Dette har Sosialistisk Venstreparti foreslått gjentatte ganger i Stortinget under budsjettbehandlingene.

Dette medlem viser til at færre og færre med betalingsevne, men med lav inntekt og få private støttepillere, får støtte gjennom Husbanken til boutgifter eller til å kjøpe bolig. Bostøttens verdi og omfang er sterkt svekket, samtidig som flere svært vanskeligstilte opplever å få økt husleia i omsorgs- og kommunale boliger så mye at de ikke lenger kan bo der. Dette er et av grunnlagene for Boligopprøret, som har organisert personer som leier i kommunale boliger i Oslo som viser til at de får det dårligere, og mindre å rutte med enn tidligere. I revidert nasjonalbudsjett går det fram at antallet bostøttemottakere reduseres med nesten 3 000 siden budsjettet ble vedtatt, og dette skjer til tross for at boutgiftene øker og inntektene til vanskeligstilte reduseres.

Boligsubsidiene i Norge er store via rentefradraget, men går til de som er heldige og kommer inn i eiemarkedet. Boligmarkedet er blitt en stor forskjellsmaskin. Markedspris og gjengs-leie-reglene løser ikke boligbehovet og botryggheten for vanskeligstilte. Det trengs endringer både i lov og politiske virkemidler for å sikre at alle skal kunne bo trygt.

Forslag 1

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti viser til at kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. Disse medlemmer viser til at Husbanken kan bidra med både lån og tilskudd til kommuner som ønsker å skaffe utleieboliger til vanskeligstilte. Disse medlemmer har tillit til at kommunene er sitt ansvar bevisst, og bistår med å skaffe boliger til de som trenger det.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet og Senterpartiet viser til punkt 1 i representantforslaget. Disse medlemmer viser til at dagens definisjon i lovverket er at kommunen har en plikt til å «medvirke til å skaffe bolig». Det betyr at det i dag er et offentlig ansvar å medvirke til at personer som ikke selv makter å skaffe seg bolig, likevel kan få det.

Disse medlemmer mener dette er tilstrekkelig og støtter ikke forslaget.

Komiteens medlemmer fra Senterpartiet mener det gjøres mye godt arbeid i kommunene for å sikre boliger til bostedsløse og andre vanskeligstilte som ikke selv kan skaffe seg bolig. Dette arbeidet må styrkes, og kommunene må settes i stand til å hjelpe dem som behøver det. Den beste måten å sørge for at kommunene har mulighet til å gi et godt tilbud i sin kommune, er å styrke kommuneøkonomien. Disse medlemmer vil derfor understreke viktigheten av en god kommuneøkonomi, og viser til Senterpartiets prioriteringer i finansinnstillingen for 2019, hvor kommunerammen er styrket med 2,436 mrd. kroner ut over regjeringens forslag.

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti viser til at kommunene i dag ikke har en lovpålagt plikt til å tilby gode boliger til dem som ikke kan skaffe seg bolig selv i markedet. De har kun en plikt til å skaffe en midlertidig bolig, noe som kan innebære hospits eller andre utrygge og kortvarige løsninger som også kan være svært dyre for kommunen. Det er bra at antall bostedsløse er redusert og at mange kommuner jobber langt mer systematisk med både trygge leieforhold og for å bistå flere inn i eiemarkedet. Det som mangler er systematisk arbeid og ansvar både på lokalt og statlig nivå for å faktisk skaffe boliger til vanskeligstilte. I et vinterland som Norge er det åpenbart at retten til å kunne ha en nøktern og trygg bolig må være en lovfestet rettighet på lik linje med rett til helsehjelp. Virkemidlene gjennom Husbanken for å sikre dette må forsterkes.

På denne bakgrunn fremmer dette medlem følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen fremme forslag til lov som sikrer finansiering av og kommunal plikt til å tilby boliger til bostedsløse og andre vanskeligstilte som ikke selv kan skaffe seg bolig.»

Forslag 2

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti viser til at den enkelte kommune er ansvarlig utleier og selv fastsetter husleien for kommunale leieboliger.

Disse medlemmer vil understreke at det er kommunene som har ansvaret for å fastsette leien for kommunale omsorgsboliger, herunder om husleien skal reguleres til gjengs leie, og eventuelt hvor raskt den skal økes.

Disse medlemmer viser til at kommunene selv må gjøre vurderinger av hvilket nivå leieprisene skal ligge på.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet viser til punkt 2 i forslaget. Disse medlemmer viser til at alternativet til markedsleie eller gjengs leie er en eller annen form for subsidiering av leieprisene slik at leien blir lavere enn den normalt vil være. Gjengs leie er et gjennomsnittlig leienivå for en type leieobjekt innenfor et geografisk område. Disse medlemmer har tillit til at kommunene håndterer leiepriser for sosiale boliger og omsorgsboliger i kommunalt eie på en god måte. Kommunene må blant annet ta hensyn til vedlikeholdsbehov når husleie fastsettes. En begrensning av kommunenes handlingsrom på dette området vil kunne bety at andre kommunale oppgaver vil måtte nedprioriteres. I tillegg mener disse medlemmer det er mer treffsikkert å øke bostøtten slik at personer med lav inntekt og høye boliggifter får økt sin totale disponible inntekt. For sterke begrensninger i kommunenes leieinntekter vil også kunne påvirke viljen til å bygge sosiale boliger og omsorgsboliger. Disse medlemmer støtter på bakgrunn av dette ikke forslag 2.

Komiteens medlemmer fra Senterpartiet mener det er viktig med forutsigbarhet rundt husleiepriser. Det rammer enkeltpersoner hardt når leieprisene skrus opp svært mye på kort tid. Det er viktig at det fra kommunalt nivå etterstrebes forutsigbarhet i boligpolitikken, slik at de som bor i kommunale boliger har trygghet for egen bosituasjon. Disse medlemmer anerkjenner samtidig utfordringer for kommunen med å subsidiere kommunale boliger ved å ta lavere priser enn det øvrige boligmarkedet. Det fører til at kostnadene knyttet til botilbudet ikke synes i kommunens budsjett, og kommunen får ikke dekket de reelle kostnadene ved boligtilbudet. En generell subsidiering er heller ikke behovsprøvd, og ikke nødvendigvis treffsikker. Det er viktig at de økonomiske virkemidlene på boligmarkedet er mest mulig målrettet. De som trenger hjelp til å betale sin husleie, skal få det. Hjelpen bør være i form av støtteordninger, ikke kunstig lave leiepriser. Disse medlemmer mener det ikke er hensiktsmessig å innføre et generelt forbud for kommunen mot å innføre markedsleie dersom dette hovedsakelig er et problem i pressområder i noen kommuner. Dette er i dag en sak som avgjøres lokalt, og det er gode muligheter for å styre boligpolitikken i egen kommune.

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti mener alle må kunne bo trygt enten man eier eller leier. Ikke alle har mulighet til å eie sin egen bolig. I et presset boligmarked er derfor behovet for å beskytte den svakere part, dvs. leieboerne, større. Å kunne etablere seg i et varig hjem i et leieforhold er viktig.

Dette medlem viser til at kommunene kan få støtte gjennom Husbanken til å bygge og kjøpe kommunale boliger. Dette er en del av det viktigste sikkerhetsnettet for folk uten bolig. Det er likevel lite i husleieloven som begrenser hva kommunene kan ta i leie selv om gruppen ikke har noe særlig inntekt. Loven åpner for at kommunene kan ta gjengs leie, noe som i de fleste tilfeller er tilnærmet lik markedspris. Mange kommuner tar dermed «gjengs leie» for boligene, som ofte tilsvarer markedsleie, selv om leietaker ikke kan klare en slik pris. Problemet har forsterket seg etter at svært mange har mistet eller får mindre i statlig bostøtte. Oslo kommune har vært omtalt i media, men Norsk Forbund for Utviklingshemmede har rapportert om flere kommuner hvor leien har vært opp mot 15 000 kroner i måneden – noe som blir umulig om man for eksempel har en «ung ufør»-utbetaling på ca. 19 000 kroner. Dette er mennesker som heller ikke får statlig bostøtte. For de fleste som bor enten i omsorgsboliger eller i kommunale boliger, er det umulig å skaffe seg en større inntekt fremover fordi de er gamle, sosialt vanskeligstilte, utviklingshemmede, uføre eller svært syke. Da er det direkte usosialt at de boligene som er bygget/anskaffet for å dekke et sosialt formål følger markedsleie.

Dette medlem viser til høringsinnspill fra NFU Norge og FFO under behandlingen av saken. Omsorgsboliger eller sosiale utleieboliger har ikke et velfungerende marked for utleie til private. Det er helt urimelig at mennesker som eksempelvis er utviklingshemmet skal måtte kjempe lokalt for sin rett til å bo trygt. Lovgiver må ta ansvar for å sikre at sosiale boliger er sosiale. Det er ikke hensiktsmessig at disse boligene skal omfattes av de alminnelige bestemmelsene i husleieloven.

Dette medlem fremmer derfor følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen fremme forslag til endringer i husleieloven slik at kommuner ikke kan kreve markedsleie eller gjengs leie for sosiale boliger eller omsorgsboliger i kommunalt eie, samt utrede en ny mekanisme for langsiktig og forutsigbar prisfastsettelse blant annet basert på inntekt.»

Forslag 3

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti viser til regjeringens politiske plattform. Her fremkommer det at regjeringen vil sørge for at tiltaket «fra leie til eie» gir flere anledning til å eie sitt eget hjem. Disse medlemmer mener dette er et viktig tiltak for å beholde selveierdemokratiet. Disse medlemmer viser til at det hovedsakelig er et kommunalt ansvar å sørge for at flere går fra leie til eie. Disse medlemmer viser til at det er tilskuddsordninger for å gjennomføre slike prosjekter. I statsbudsjettet for 2019 er det vist til at Husbanken skal prioritere arbeidet med leie-til-eie-pro-

sjeikt. Disse medlemmer viser til at nivået på tilskuddsordningene vurderes i forbindelse med statsbudsjettet.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet viser til punkt 3 i forslaget. Disse medlemmer støtter intensjonene i forslaget.

Komiteens medlemmer fra Senterpartiet ønsker å sørge for at tilskuddsordninger gjennom Husbanken styrkes, og at det gjennomføres flere leie-til-eie-modeller. Dette er i tråd med forslag Senterpartiet har fremmet tidligere og Senterpartiets prioriteringer i alternative statsbudsjett.

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti viser til Statistisk sentralbyrås (SSB) levekårsundersøkelse som viser at 76,9 pst. av husholdningene eier en bolig, mens 23,1 pst. leier. Dette viser at de fleste bor i en eid bolig, men at det er et ganske stort mindretall som ikke gjør det. Det politiske målet om at man skal eie sin egen bolig er, og har vært, viktig. Det har også vært et gode for de fleste. Men det har også ført til at leiemarkedet i Norge er lite og svakt regulert. Det er få mekanismer som fastsetter leieprisen, og leietaker har ikke god beskyttelse mot å få sagt opp kontrakten og måtte flytte. Dette vises også i levekårsundersøkelsen hvor det fremgår at de som leier har gjennomgående dårligere boforhold enn de som eier. I skattesystemet belønnes de som eier blant annet med store fradrag på skatten, og med at eiendom beregnes som mindre formue enn den faktiske verdien. Dette er fradrag den som leier ikke får for sine boligutgifter, i tillegg til at leietaker ikke får delta i verdistigningen på boligen og dermed ikke får bygget opp personlig formue. Det utvikles derfor store forskjeller mellom de som eier, og de som leier. Dette medlem mener derfor det er viktig å få flere som leier over i eide boliger. Det kan gjøres ved å satse mer aktivt og med større innsats på leie-til-eie-ordninger med Husbanken.

Komiteens medlemmer fra Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen sørge for at tilskuddsordninger gjennom Husbanken styrkes for å realisere flere leie-til-eie-modeller.»

Forslag 4

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti viser til at leietakere i kommunale utleieboliger har vern i henhold til husleieloven. Disse medlemmer viser til brev til komiteen fra statsråd Monica Mæland hvor

det fremgår at det vil vurderes eventuelle andre endringer i husleieloven ved en senere revisjon.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet viser til punkt 4 i forslaget. Disse medlemmer støtter ikke dette forslaget. Dette forslaget kan bryte med viktige prinsipper om likebehandling i møte med offentlige tjenester og stønader.

Komiteens medlemmer fra Senterpartiet mener det er positivt at leietakere kan ha medbestemmelse i forbindelse med leie av kommunal bolig. Dette er det rom for i dagens regelverk gjennom dialog mellom kommunen og leietakere. Det anses ikke nødvendig å lovfeste hvordan dette skal foregå da dette innebærer mer detaljstyring av kommunene og mindre rom for gode lokale løsninger.

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti viser til merknader under Forslag 3 og fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen gjennomgå husleieloven og fremme forslag til endringer for å styrke leietakers rettigheter innenfor blant annet medbestemmelse og regulering av leie.»

Forslag 5

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti viser til at forslaget innebærer en detaljstyring av norske kommuner. Disse medlemmer har tillit til at kommunene selv vurderer hvordan deres inntekter skal forvaltes.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet viser til punkt 5 i forslaget. Disse medlemmer mener forslaget er en inngripen i det kommunale selvstyret. Disse medlemmer har tillit til at kommunene håndterer disse spørsmålene på en god måte og bruker sine samlede inntekter på en fornuftig måte. Disse medlemmer støtter ikke forslaget.

Komiteens medlemmer fra Senterpartiet mener det vil være positivt med en utredning som undersøker om det er hensiktsmessig med noen grenser for hva utbytte fra kommunale boliger kan brukes til. Eksempler på hva utbyttet med fordel kan brukes til, er å bygge flere boliger, oppgradere eksisterende boligmasse, forskjønnelse, livsløpsstandard osv. Det finnes føringer på hva utbytte kan brukes til i andre sammenhenger. Da vil det være interessant å vurdere om dette også kan være formålstjenlig når det gjelder utbytte fra utleie av kommunale boliger. Disse medlemmer vil samtidig understreke at det er mulig å foreta slike prio-

riteringer lokalt i dag, uavhengig av om det foreligger nasjonale føringer eller ei.

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti viser til at det er urimelig at kommunene fritt kan ta utbytte fra sine sosiale utleieboliger og bruke på annen drift eller til prisnedslag på andre kommunale tjenester. Sosiale boliger er ikke etablert som et forretningsområde, men som et nødvendig sosialt tiltak. Derfor bør uttak av penger fra slik virksomhet ikke være tillatt, med mindre pengene brukes til boligsosiale formål.

Komiteens medlemmer fra Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen utrede grenser for muligheten til å bruke utbytte fra kommunale boliger til andre deler av kommunens virksomhet.»

Forslag 6

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti viser til merknader inntatt i Innst. 257 S (2017–2018). Disse medlemmer viser til at startlånsordningen har blitt målrettet slik at flere vanskeligstilte får dekket hele lånebehovet til egen bolig gjennom startlån. Disse medlemmer viser til at startlånformidlingen er rekordhøy, og at dette har ført til at nesten 11 900 husstander har gått fra leie til eie i perioden 2016–2018. Disse medlemmer vil prioritere vanskeligstilte på boligmarkedet. Disse medlemmer viser til at andelen unge som eier egen bolig har økt med nesten en fjerdedel i løpet av tolv år. Mens det i 2016 var 42 pst. mellom 25–30 år som eide egen bolig, var denne andelen 34 pst. i 2004. Disse medlemmer viser videre til at boliglånsforskriften er innført for å sikre at norske husholdninger ikke påtar seg mer gjeld enn de kan betjene. Disse medlemmer deler bekymringen fra Sosialistisk Venstreparti, som skriver i innstillingen at «mange av de som eier bolig har uforsvarlig høy boliggjeld». Disse medlemmer mener det vil undergrave boliglånsforskriften om flere unge får mer gjeld. Det vil videre være negativt for den enkelte som risikerer å påta seg mer gjeld enn en kan betjene. Dessuten vil mer kreditt inn i boligmarkedet bidra til å presse boligprisene opp. Disse medlemmer mener de viktigste tiltakene for å bevare selveierdemokratiet og sikre at unge fortsatt kommer seg inn på boligmarkedet er å gjøre det raskere, enklere og billigere å bygge boliger. Igangsettingstakten av nye boliger må holdes på et høyt nivå. Dette vil bidra til lavere boligpriser og lavere boligprisvekst som gjør at flere vil kunne kjøpe sin egen bolig. Disse medlemmer viser også til at regjeringen har gjort flere endringer for å styrke BSU-ordningen, blant annet ved å

øke maksimalt sparebeløp og årlig innbetalt sparebeløp. I 2013 var totalt sparebeløp 150 000 kroner, årlig sparebeløp 20 000 kroner og potensielt skattefradrag på 4 000 kroner. I 2019 er totalt sparebeløp økt til 300 000 kroner, årlig sparebeløp økt til 25 000 kroner, mens potensielt skattefradrag er økt til 5 000 kroner.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet viser til punkt 6 i forslaget. Disse medlemmer støtter forslaget.

Komiteens medlemmer fra Senterpartiet støtter forslaget om å endre forskrift om startlån fra Husbanken slik at søkere som er unge eller førstegangsetterere med betalingssevne, men uten egenkapital, skal være i målgruppen for å motta startlån. Ved å tillate at det foretas lokale skjønnsmessige vurderinger kan ordningen tilpasses boligmarkedet i kommunene og dermed være bedre tilpasset de store forskjellene på boligmarkedet rundt om i landet. Disse medlemmer mener det er viktig å ta utfordringene i boligmarkedet på alvor, både når det gjelder pressområder i byene og særskilte distriktsutfordringer. Utfordringer knyttet til oppheting i boligmarkedet i pressområder kan løses ved at det vektlegges at ordningen skal baseres på lokalt skjønn og situasjonen i den enkelte kommune. Disse medlemmer mener det er helt sentralt at todelingen ikke skal innebære en svekkelse av startlånordningen for vanskeligstilte som dekkes av ordningen i dag, derav todelingen av ordningen. Det er dessuten avgjørende at Husbankens rammer styrkes. Disse medlemmer vil vise til Senterpartiets alternative budsjetter de senere år hvor Husbankens rammer er foreslått oppjustert sammenlignet med regjeringens bevilgninger.

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti viser til at boligspekulasjon er forsøkt bremsset med økte egenkapitalkrav, særlig for sekundærboliger. Isolert sett er dette fornuftig og riktig, men noen utslag må korrigeres. Boligprisene har økt voldsomt de siste årene, og startinntekt i mange vanlige yrker som omsorgsarbeider, bussjåfør, barnehageansatt, og ansatte i handel og service, er for lav til at en kan spare opp egenkapital, samtidig som en må leie bolig og betale de skyhøye utgiftene på leiemarkedet. Dette medlem påpeker at frem til 2014 kunne også de som skulle kjøpe seg bolig for første gang, få hjelp fra Husbanken til et startlån. Nå er det bare de aller mest vanskeligstilte som kan få hjelp med slike lån i Husbanken. Det har gjort at antall mottakere nesten er halvert i løpet av fire år – fra 12 514 husstander i 2012 til 6 945 husstander i 2016. Samtidig har Husbanken fått en stadig mindre ramme for å låne ut penger, og må derfor prioritere midlene i større grad enn før.

Dette medlem viser til at mange unge med vanlige jobber, og som har betalingsevne, ikke får huslån i bank fordi de mangler egenkapital og familie som kan stille opp med penger. Dette medlem viser til Representantforslag 139 S (2017–2018). Kostnadene ved å leie er ofte minst like høye som det koster å betjene det boliglånet som hadde vært tilstrekkelig for å etablere seg i egen eid bolig. Prisøkningen forsterker de økonomiske forskjellene kraftig også fordi det å eie egen bolig og å bruke penger til egen sparing i bolig er viktig for privatøkonomien. Det er også klart at de som eier sin egen bolig, har bedre levekår og bor tryggere og bedre.

Dette medlem mener det må åpnes for at unge førstegangsetablerere igjen kan få Startlån for å sikre at flere unge med betalingsevne kommer inn i eiemarkedet raskere. Denne ordningen skal ikke gå på bekostning av Husbankens innsats for vanskeligstilte og bostedsløse. Husbankens rammer må økes betraktelig. Dette medlem minner om at Husbanken så å si ikke har tap på sine lån, så en slik økning vil ikke innebære noen finansiell risiko for staten.

Dette medlem foreslår at det skal være opp til hver enkelt kommune å forvalte denne ordningen etter skjønnsmessige vurderinger lokalt, slik at alle kommuner kan bruke ordningen til å sikre at unge og førstegangsetablerere får mulighet til å bosette seg i eid bolig. Dette medlem mener det er hensiktsmessig at Startlånsordningen deles i to ordninger, én for dagens målgruppe og én for unge førstegangsetablerere.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen endre forskrift om startlån fra Husbanken, slik at søkere som er unge eller førstegangsetablerere med betalingsevne, men uten egenkapital, skal være i målgruppen for å motta startlån. Det skal være opp til hver enkelt kommune å forvalte denne ordningen etter skjønnsmessige vurderinger lokalt, slik at alle kommuner kan bruke ordningen til å sikre at unge og førstegangsetablerere får mulighet til å bosette seg i kommunene.»

«Stortinget ber regjeringen dele Startlånsordningen i to, én for dagens målgruppe og én for unge førstegangsetablerere.»

Forslag 7

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti viser til at en modell med delt eierskap ikke har vært forsøkt i Norge. Disse medlemmer viser til at en slik modell ble vurdert i forbindelse med det regjeringsoppnevnte boligutvalget i 2011 (NOU 2011:15). Utvalget ga ikke sin tilslutning til en slik modell. Det ble pekt på at

en slik ordning ville kreve mer administrasjon og kostnader fra kommunene, som unødvendig ville komplisere kommunens bruk av de boligpolitiske verktøyene. Dessuten mener disse medlemmer at en slik ordning vil bidra til å undergrave boliglånsforskriften, og føre til en økning i boligprisene.

Disse medlemmer vil vise til at forslaget fra Sosialistisk Venstreparti skiller seg fra Stavanger Høyres forslag om å garantere for egenkapitalen. Disse medlemmer viser for øvrig til at Stavanger Høyres initiativ viser at kommunene og private aktører selv kan igangsette prosjekter for å få flere inn på boligmarkedet uten statlig inn gripen.

Komiteens medlemmer fra Senterpartiet mener forslaget om en prøveordning hvor Husbanken kan gå inn som medeier i boliger med inntil 15 pst. av kjøpesummen er interessant. Det er likevel krevende å vurdere konsekvensene av de samlede endringene som foreslås i representantforslaget. Av hensyn til stabilitet og forutsigbarhet i boligmarkedet vurderes det at forslaget ikke kan støttes når konsekvensene er ukjente. Det vurderes slik at de andre foreslåtte endringene disse medlemmer støtter vil være positivt for førstegangsetablerere og vanskeligstilte, uten at de regulerende tiltakene i boligmarkedet svekkes i for stor grad.

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti viser til at for å kjøpe bolig i dag er det en forutsetning med en høy egenkapital, men det forutsetter ofte hjelp fra familien. Det skaper store forskjeller. For å løse problemet med manglende egenkapital foreslås det at det opprettes en prøveordning der Husbanken tilbyr personer som ikke har egenkapital, å bli medeier i boligen tilsvarende 15 pst. av kjøpesummen eller mindre. Prinsippet er at Husbanken blir medeier i boligen og får tilbake verdien av den andelen staten eier, ved et eventuelt salg. Personen som eier hoveddelen av boligen, kan når som helst kjøpe ut statens eierandel til markedsverdi. Ordningen må innrettes slik at den ikke blir mer attraktiv enn finansiering av egenkapital gjennom oppsparte midler, arv eller lån fra foreldre. Høyre i Stavanger har nylig foreslått en tilsvarende løsning hvor kommunen garanterer for egenkapitalen.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet og Sosialistisk Venstreparti fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen utrede og igangsette en prøveordning hvor det offentlige kan gå inn som medeier i boliger med inntil 15 pst. av kjøpesummen etter søknad fra personer som kan betjene et boliglån, men som ikke har egenkapital.»

Forslag fra mindretall

Forslag fra Arbeiderpartiet og Sosialistisk Venstreparti:

Forslag 1

Stortinget ber regjeringen utrede og igangsette en prøveordning hvor det offentlige kan gå inn som medeier i boliger med inntil 15 pst. av kjøpesummen etter søknad fra personer som kan betjene et boliglån, men som ikke har egenkapital.

Forslag fra Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti:

Forslag 2

Stortinget ber regjeringen sørge for at tilskuddsordninger gjennom Husbanken styrkes for å realisere flere leie-til-eie-modeller.

Forslag 3

Stortinget ber regjeringen utrede grenser for muligheten til å bruke utbytte fra kommunale boliger til andre deler av kommunens virksomhet.

Forslag fra Sosialistisk Venstreparti:

Forslag 4

Stortinget ber regjeringen fremme forslag til lov som sikrer finansiering av og kommunal plikt til å tilby boliger til bostedsløse og andre vanskeligstilte som ikke selv kan skaffe seg bolig.

Forslag 5

Stortinget ber regjeringen fremme forslag til endringer i husleieloven slik at kommuner ikke kan kreve markedisleie eller gjengs leie for sosiale boliger eller omsorgsboliger i kommunalt eie, samt utrede en ny mekanisme for langsiktig og forutsigbar prisfastsettelse blant annet basert på inntekt.

Forslag 6

Stortinget ber regjeringen gjennomgå husleieloven og fremme forslag til endringer for å styrke leietakers rettigheter innenfor blant annet medbestemmelse og regulering av leie.

Komiteens tilråding

Komiteen har for øvrig ingen merknader, viser til representantforslaget og råder Stortinget til å gjøre følgende

vedtak:

I

Stortinget ber regjeringen endre forskrift om startlån fra Husbanken, slik at søkere som er unge eller førstegangsetablerere med betalingsevne, men uten egenkapital, skal være i målgruppen for å motta startlån. Det skal være opp til hver enkelt kommune å forvalte denne ordningen etter skjønnsmessige vurderinger lokalt, slik at alle kommuner kan bruke ordningen til å sikre at unge og førstegangsetablerere får mulighet til å bosette seg i kommunene.

II

Stortinget ber regjeringen dele Startlånsordningen i to, én for dagens målgruppe og én for unge førstegangsetablerere.

III

Dokument 8:102 S (2018–2019) – Representantforslag fra stortingsrepresentantene Karin Andersen, Kari Elisabeth Kaski, Solfrid Lerbrekk og Freddy André Øvstegård om nødvendige endringer i husleieloven for å sikre at sosiale boliger har leiepriser vanskeligstilte kan betale, og andre forsterkninger av den sosiale boligpolitikken – vedtas ikke.

Oslo, i kommunal- og forvaltningskomiteen, den 28. mai 2019

Karin Andersen

leder

Mari Holm Lønseth

ordfører

Vedlegg**Brev fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet v/statsråd Monica Mæland til kommunal- og forvaltningskomiteen, datert 25. april 2019****Dokument 8:102 S (2018-2019) Representantforslag om nødvendige endringer i husleieloven for å sikre at sosiale boliger har leiepriser vanskeligstilte kan betale, og andre forstrærkninger av den sosiale boligpolitikken**

Jeg viser til Kommunal- og forvaltningskomiteens brev 27. mars 2019, hvor komiteen ber om departementets vurdering av ovennevnte representantforslag fra stortingsrepresentantene Karin Andersen, Kari Elisabeth Kaski, Solfrid Lerbekk og Freddy André Øvstegård.

Representantene foreslår at Stortinget skal be regjeringen utarbeide og legge frem flere forslag til endringer i husleieloven, og andre boligpolitiske tiltak.

Alle skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig

Regjeringen har som mål at alle skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig. Kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker. Medvirkningsansvaret er fastsatt både i helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7 og sosialtjenesteloven § 15. Husbanken kan bidra til finansiering både med lån og tilskudd til kommuner som ønsker å skaffe utleieboliger til vanskeligstilte. Vanskeligstilte på boligmarkedet som kan betjene et lån, kan få startlån og etableringstilskudd til å skaffe seg en eierbolig.

Jeg har tillitt til at kommunene er seg sitt ansvar bevisst, og bidrar til å skaffe boliger til de som trenger det. Jeg kan ikke se at det er dokumentert behov for noen lovendringer på dette området nå. Jeg kan derfor ikke støtte forslag 1 fra representantene.

Fastsettelse av husleie

Det er den enkelte kommune som er ansvarlig utleier og fastsetter husleien for kommunalt eide utleieboliger. Leieforholdet mellom kommunen og beboere i omsorgsboliger reguleres av husleieloven.

Husleieloven har ikke spesielle regler om leiefastsettelse for omsorgsboliger, men husleieloven inneholder et generelt leieprisvern. Det er ulovlig å kreve urimelig høy leiepris. Etter husleieloven § 4-3 kan både leier og utleier kreve at leien blir justert til «gjengs leie» hvert tredje år. Gjengs leie er en slags gjennomsnittsleie for tilsvarende leiligheter i samme område.

Omsorgsboliger vil ofte være tilpasset beboernes konkrete behov. Dette kan gjøre det utfordrende å finne

et godt sammenligningsgrunnlag ved fastsettelse av gjengs leie. Dersom partene ikke blir enige om hva som er gjengs leie, vil Husleietvistutvalget ofte kunne avgjøre uenigheten. Utenfor Husleietvistutvalgets virkeområde, kan saken avgjøres av en takstmann etter husleieloven § 12-2.

Jeg mener det er riktig at det er tilbud og etterspørsel i markedet som skal bestemme leienivået. Kunstig lave leiepriser har flere uheldige virkninger – både for kommunen og de vanskeligstilte på boligmarkedet, blant annet fordi det innebærer en skjult generell subsidiering. Det fører til at kostnadene knyttet til botilbudet ikke synes i kommunens budsjett, og kommunen får ikke dekket de reelle kostnadene ved boligtilbudet. En generell subsidiering er heller ikke behovsprøvd. Det betyr at også de som ikke har behov for støtte, likevel får det. Det er dårlig økonomiforvaltning.

Det er viktig at de økonomiske virkemidlene på boligmarkedet er mest mulig målrettet. De som trenger hjelp til å betale sin husleie, skal få det. Men hjelpen bør være i form av støtteordninger – ikke kunstig lave leiepriser.

Jeg påpeker at det også før husleielovens regel om «gjengs leie», ble lagt til grunn at en person som leier en omsorgsbolig, skal betale «ordinær husleie», eventuelt med bostøtte, jf. rundskriv 29/97 pkt. 1.1. Også i St.meld. nr. 50 (1996-1997) ble det anbefalt at leien skal være «kostnadsriktig»¹ for å unngå en generell subsidiering. I rundskriv U-10/2002 om boligsosialt arbeid – bistand til å mestre et boforhold, legges til grunn at prinsippet om gjengs leie også skal benyttes på kommunale utleieboliger, jf. pkt. 3.1. At husleien for kommunale boliger ikke skal subsidieres er dermed ikke noe nytt – selv med skiftende regjeringer.

Når det er sagt, så forstår jeg godt at det er vanskelig for de som får satt opp husleien sin betydelig. Det er imidlertid den enkelte kommune som har ansvaret for å fastsette leien for sine omsorgsboliger, herunder om husleien skal (opp)reguleres til gjengs leie, og hvor raskt en slik oppregulering i så fall skal gjennomføres. I de fleste kommuner går dette bra.

Det er ikke aktuelt å foreslå statlige reguleringer på hvor mye kommunene kan ta i husleie. Når det gjelder eventuelle andre endringer i husleieloven, er det noe vi vil se på i forbindelse med en senere revisjon. Jeg støtter derfor heller ikke forslagene 2 og 4.

1. Kostnadsriktig husleie innebærer at leien skal fastsettes til summen av kapitalkostnaden, drifts- og vedlikeholdskostnader, samt kostnaden knyttet til avskrivning av boligen, jf. rundskriv 29/97.

Bostøtte

Statlig bostøtte er en målrettet velferdsordning for personer som har lav inntekt og trenger bistand til boutgifter. Bostøtten har en viktig rolle som en rettighet for den enkelte innenfor de reglene som gjelder. Fra 2017 fikk vi på plass et system som gjør at satsene nå reguleres hvert år i henhold til økende boutgifter og prisstigning. Den gir likevel ikke noen garanti for at inntekter og utgifter i alle situasjoner går i hop. Når det er sagt, er denne regjeringen opptatt av at vi skal ha en god bostøtte, som er målrettet mot dem som trenger den mest. Vi vil fortsatt vurdere forbedringer.

Der hvor inntektene og bostøtte ikke strekker til, kan sosialstønad være et viktig bidrag for å dekke utgifter til livsopphold. Selv om det ikke er ønskelig at flere får behov for sosialstønad, mener jeg det ikke er et selvstendig argument for å holde husleien kunstig lav i forhold til det vanlige leienivået på stedet.

Kommunenes råderett over utbytte fra kommunale boliger

Forslagsstillerne vil be regjeringen utrede grenser for muligheten til å bruke utbytte fra kommunale boliger til andre deler av kommunens virksomhet, jf. forslag 5.

Forholdsmessighetsprinsippet innebærer at kommunenes selvstyre ikke bør begrenses mer enn det som er nødvendig for å ivareta nasjonale mål. I den nye kommuneloven, som Stortinget vedtok i 2018, er dette prinsippet lovfestet, jf. ny kommunelov § 2-2. Eventuelle begrensninger i det kommunale og fylkeskommunale selvstyret bør forbeholdes de tilfeller hvor det er et klart behov for nasjonale føringer og hvor begrensninger er nødvendig.¹ Det er viktig at kommunene har et økonomisk handlingsrom og reell lokal handlefrihet til å bruke pengene der det trengs mest i den enkelte kommune.

På denne bakgrunn går jeg sterkt mot et forslag om å detaljstyre hva kommunene skal bruke utbytte fra kommunale boliger til. Jeg har full tillitt til at den enkelte kommune selv vet best hvor de bør bruke sine inntekter.

Husbankens ordninger – startlån mv.

Regjeringen støtter eierlinjen. Over 80 prosent bor i en bolig de eier og de fleste bor godt. Regjeringen vil legge til rette for at så mange som mulig som ønsker det skal kunne eie sin egen bolig, for eksempel ved at tiltaket «fra leie til eie» i større grad tas i bruk i hele landet, jf. forslag 3. Det har vi uttrykt direkte i Granavolden-plattformen. Det fremgår også av årets statsbudsjett at Husbanken skal prioritere arbeidet med å hjelpe vanskeligstilte fra leie til eie.

Videre har det generelt vært en stor utbygging med utleieboliger over flere år, slik at behovsdekningen i mange kommuner nå er god. Eventuelle forbedringer av Husbankens tilskuddsordninger er noe som må vurderes i forbindelse med den ordinære budsjettprosessen.

Startlån fremmer eierlinjen, og bidrar sterkt til at også vanskeligstilte skal kunne eie bolig. Forslagsstillerne ønsker å endre forskrift om startlån, slik at søkere som er unge eller førstegangsetablerere med betalings- evne, men uten egenkapital, skal være i målgruppen for å få startlån, jf. forslag 6. Regjeringen er opptatt av at Husbanken skal være et supplement til det ordinære kredittmarkedet, ikke en konkurrent. Startlånet skal for eksempel ikke gis til en nyutdannet jurist, som i en periode ikke får vanlig lån på grunn av krav i boliglån- forskriften. Det ville være å undergrave intensjonen med denne forskriften. Jeg er derfor mot forslaget. Jeg ønsker også å påpeke at mange unge eier boligen sin, og denne andelen har også økt. Ifølge SSB eide 42 prosent av personene i aldersgruppen 25-30 år sin egen bolig i 2016. I 2004 var denne andelen 34 prosent.

Jeg ønsker heller ikke å utrede og igangsette en prøvordning hvor Husbanken kan gå inn som medeier i boliger med inntil 15 % av kjøpesummen, jf. forslag 7. Jeg mener at en slik ordning vil bidra til å øke gjeldsveksten og dermed undergrave boliglån- forskriften. En økning i gjeldsveksten vil også kunne føre til økte boligpriser på kort- og mellomlang sikt, noe som igjen vil gjøre det mer krevende for vanskeligstilte å kjøpe bolig. Jeg mener videre at det er viktig å stimulere unge til å spare til bolig.

Oppsummering

Regjeringen har som mål at alle skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig. Men jeg mener at løsnin- gen ikke ligger i å detaljstyre hvilken husleie kommune- ne kan fastsette, eller å gi Husbanken utvidede rammer for at unge uten egenkapital kan kjøpe seg bolig. Eventuelle endringer eller styrking av Husbankens øvrige tilskuddsordninger er noe som må vurderes i forbindelse med de årlige budsjettprosessene. Jeg kan derfor ikke støtte noen av forslagene som er fremmet.

1. Prop. 46 L (2017-2018) Lov om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven) s. 356.

