

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Bolig- og bygningsavdelingen

Leveres elektronisk

Høring – Ny boligsosial lov

Huseierne har 235.000 medlemmer over hele landet. Vi representerer både vanlige boligeiere og vi har over 6000 sameier og borettslag som medlemmer. Huseiernes formål er blant annet å arbeide for at flest mulig kan eie sitt eget hjem og sørge for å ivareta den norske boligmodellen.

Huseierne støtter derfor arbeidet med en boligsosial lov og ideen som ligger til grunn for lovarbeidet om at «*Bolig er et grunnleggende velferdsgode, og boligpolitikken er en sentral del av statens velferdspolitik.*».

Huseierne mener at det å gi vanskeligstilte på boligmarkedet en lov som tydelig slår fast deres rettigheter er nyttig. Dette vil bidra til likebehandling i de ulike kommunene og at alle kommunene prioriterer boligfeltet på en god måte. Huseierne er enige i det høringsnotatet slår fast i kapittel 7.2 om at «*De vanskeligstilte i boligmarkedet er utsatte grupper som sjelden når frem i den offentlige debatten.*». Dette er en viktig grunn til at det trengs en god rettighetslov.

Samtidig er Huseierne bekymret nå det i høringsnotatet punkt 8.3.3 skrives: «*Stramme budsjetter fører imidlertid til at kommunene må foreta strenge prioriteringer. Med dette som ramme er det grunn til å anta at mange kommuner prioriterer tydelige, lovpålagte oppgaver fremfor andre oppgaver, jf. blant annet punkt 7.3.*». Huseierne mener at en lov ikke skal være den eneste motivasjonen for kommunene til å gjennomføre grunnleggende boligsosialt arbeid.

Vi er enige når det i forarbeidenes punkt 12.3 under Langsiktige gevinster skrives «*Slike modeller tyder på at godt boligsosialt arbeid kan være både kommunaløkonomisk og samfunnsøkonomisk lønnsomt på noe lengre sikt. Gevinstene fra å gå fra en utsatt boligsituasjon til en stabil og bærekraftig situasjon er f. eks. unngåtte samfunnskostnader som økonomisk sosialstønad eller økt produksjon for innbyggere som kommer ut i jobb.*» og det i punkt 8.3.1 skrives «*Godt boligsosialt arbeid vil kunne føre til besparelser på andre områder. Boligsosialt arbeid er viktig for å forebygge andre problemer, som manglende arbeidsdeltakelse, svakt utdanningsløp eller andre sosiale utfordringer.*»

Derfor er det viktig at lovarbeidet også følges opp med et vesentlig kunnskapsarbeid som viser nettopp dette, slik at kommunene prioriterer boligsosialt arbeid fordi det er nyttig for dem, ikke bare fordi det er en plikt.

Gode langsiktige data er suksessfaktor for implementering av loven

Huseierne er derfor helt enige i forutsetningen som ligger til grunn i høringsnotatet om at «*En vellykket implementering av loven innebærer at kommunene får tilgang til det materialet de trenger for å følge opp pliktene som gis i loven.*», slik nevnt i høringsnotatets kapittel 12.4.

Samtidig mener vi i Huseierne at det i dette forutsetningskapittelet legges for mye vekt på «nære data» om den aktuelle boligsosiale situasjonen, og for lite vekt på «langsiktige data» om utviklingen fremover.

Vi vil for eksempel i årene fremover få en kraftig økning i kommunale avgifter, særlig på vann- og avløpssektoren. Ifølge Norsk Vann vil gjennomsnittlig vann- og avløpsgebyr for norske husholdninger om lag doubles frem mot 2040 fra dagens nivå på 9 500 kroner. For Nordland, Troms og Finnmark, samt Møre og Romsdal vil det være snakk om en tredobling.

Dette vil kunne gjøre at flere i kommunen har problemer med å beholde boligen sin, og dermed kan havne inn under boligsosial lov. For å unngå dette, er det viktig at kommunene klarer å planlegge godt, og har et helhetsperspektiv på utviklingen der bokostnadene er med. Huseierne lager årlig «Bokostnadsindeksen» som angir kostnad for å bo i de enkelte kommunene, sammen med en prognose for de neste årene. Dette er eksempel på datagrunnlag som vil være meget viktig for kommunene å ha for å kunne gjennomføre god planlegging – og dermed at implementeringen av loven vil være vellykket.

Viktig med tilsyn av etterlevelse og gjennomføring

Huseierne støtter at lovforslaget legger et tilsynsansvar til fylkesmannen (statsforvalteren). For å sikre innbyggernes rettigheter er det viktig at det faktisk føres jevnlig tilsyn med reglene.

Noen kommentarer til de enkelte bestemmelsene

Formål: Paragraf 1

Lovutkastet, paragraf 1: «*Formålet med loven er å bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet skal kunne skaffe seg og beholde en bolig som har tilfredsstillende størrelse og standard, og som ligger i et nærmiljø som er bra for den eller de som skal bo der.*»

Huseierne støtter denne formålsparagrafen. For å kunne ha noen reell virkning, er det viktig at loven både omtaler det å skaffe seg bolig og ikke minst det å kunne beholde den. Huseierne mener også det er viktig at boligens standard og bomiljø nevnes i formålsparagrafen. Målet med loven er at vanskeligstilte skal kunne ha mulighet til å forbedre bosituasjonen sin. Da er det viktig at det ikke bare har en bolig, men en egnet bolig.

Planlegging: Paragraf 4

Huseierne mener at planlegging er en meget viktig del av kommunens boligsosiale arbeid. Ved god og langsiktig planlegging kan kommunen klare å hindre at det blir flere vanskeligstilte, og sørge for at flere vanskeligstilte får hjelp.

For å få god oppfyllelse av pliktene som legges i paragrafens 2. ledd første punktum er det derfor viktig at forarbeidene også omtaler langsiktige utviklingsdata, for eksempel om tilflytting/raflytting og bokostnader. Dette er meget viktige grunnlagsdata for å gjøre den nødvendige planleggingen som kreves av kommunen etter paragraf 4 2. ledd første punktum.

Se våre tidligere kommentarer om «langsiktige data» som suksessfaktor som implementeringsfaktor. Vi støtter derfor også høringsinnspillet fra KS om statistikk i deres høringssvar om lovens paragraf 4.

Bistand: Paragraf 5 – plikt til individuell bistand

Huseierne støtter at denne bestemmelsen har en rekke konkrete punkter i oppramsingen. Det gir den vanskeligstilte og kommunen oversikt over hvilke muligheter som finnes og må oppfylles. Slik sett er bestemmelsen en nyttig konkretisering.

Samtidig gjør bestemmelsen plikten til individuell bistand omfattende. Dette vil kunne gi store utfordringer for kommunene, særlig i mindre kommuner med liten administrasjon. God individuell rådgivning om bolig, eieformer, tilskudd mm er et omfattende tema og krever kompetanse og erfaring hvis rettigheten skal være reell. Huseierne tror at slik individuell rådgivning vil kunne bli best hvis det er mulig for kommunene å samarbeide om slik rådgivning der det passer ut fra kommunestørrelse mm. Dette bør stå i lovteksten eller i det minste presiseres i forarbeidene.

Særlig om paragraf 5 bokstav i

I bokstav i omtaler «å inngå avtale om leie til eie...» nevnt som eksempel på bistand fra kommunen. Det mener Huseierne er uheldig. Leie-til-eie er i dag et udefinert begrep som inneholder mange ulike løsninger fra gode boligsosiale løsninger til de helkommersielle løsningene. Leie-til-eie kan i sin mest kommersielle form fort være en økonomisk felle for den som skal ha boligen. Samtidig er det stadig utprøving av nye alternative boligkjøpsformer som kan være vel så bra i boligsosial sammenheng.

Huseierne mener derfor at det er bedre at paragrafen bruker et mer generelt begrep, slik at bestemmelsen i stedet kan starte «å inngå avtale om alternativ eieform» eller lignende. Da kan leie til eie nevnes i forarbeidene, sammen med andre boligkjøpsformer.

KMD har igangsatt et erfaringsnettverk om leie-til-eie-modeller og boligkjøpsformer. Endelig lov og forarbeider bør reflektere arbeidet i dette nettverket.

Evaluering

Det er ikke sagt noe i høringsnotatet om evaluering. Huseierne mener det er viktig at et skjer en evaluering. Både for å se om loven hjelper de vanskeligstilte den er ment å hjelpe og av de økonomiske og administrative konsekvensene. Men for at denne evalueringen skal være god, er det viktig at loven har vært i kraft en god stund. Vi vet at det på dette området ofte tar tid for kommunene å få alle systemer på plass. En evaluering bør derfor skje tidligst etter tre til fem år etter ikrafttredelse.

Oslo 15. mars 2021

Med vennlig hilsen

Morten Andreas Meyer, generalsekretær /sign

Carsten Henrik Pihl, forbruker- og kommunikasjonssjef /sign