



Kunnskapsdepartementet
Integreringsavdelingen

Leveres digitalt

29. april 2021

Huseiernes høringsuttalelse til NOU 2020:16 Levekår i byer - Gode lokalsamfunn for alle

Innledning

Huseierne er en uavhengig forbrukerorganisasjon uten kommersielle interesser og politiske bindinger. Vi er til for alle som eier sitt eget hjem. Våre 235.000 medlemmer bor i leiligheter, i rekkehus og i eneboliger, i borettslag, sameier og selvstendige enheter.

Vi i Huseierne ønsker at flest mulig skal kunne eie hjemmene sine. Det har i Norge vært bred enighet om at flest mulig skal eie sin egen bolig. Vi i Huseierne vil fortsette å verne om, og videreutvikle den norske selveiertradisjonen. Vi mener det er viktig at flest mulig skal eie sin egen bolig fordi eierskapet forsterker gode bomiljøer.

Byutvikling og bolig – kapittel 14

14.6 Utvalgets forslag til tiltak

14.6.1 Føringer for en sosialt balansert byutvikling

- Utvalget anbefaler at staten gir tydeligere føringer til kommunene om å ta hensyn til en sosialt balansert byutvikling i arealplanleggingen sin, gjennom blant annet å planlegge for en god fordeling av goder og byrder. Føringene kan forankres i «Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging». Det vil gi kommunene et sterkere verktøy i dialogen med private aktører som utbyggere, grunneiere og naboer og med offentlige myndigheter som skal ta beslutninger om lokalisering av arbeidsplasser, infrastruktur mv.
- Dokumentet «Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging» peker på behovet for forsterkede tjenester og nærmiljøtiltak i de utsatte områdene. Utvalget foreslår at staten i neste revisjon av dette dokumentet vurderer å framheve behovet for en sosialt balansert byutvikling gjennom å fordele goder og byrder.
- Utvalget mener også at staten bør bidra med bedre veiledning og flere konkrete råd og eksempler på hvordan kommunene kan utjevne levekårsforskjeller gjennom

byutvikling. For eksempel kan man få evaluert ulike kommuners strategier, slik at andre kommuner kan lære av dette.

Vi i Huseierne vil arbeide for at alle skal ha en god bolig i et godt miljø og vi støtter en sosialt balansert byutvikling som fordeler goder og byrder. Vi i Huseierne mener det er viktig at flest mulig skal eie sin egen bolig fordi eierskapet forsterker gode bomiljøer. Vi støtter forslagene.

14.6.2 Mulighet til å stille krav om boligens disposisjonsform i arealplaner

- Utvalget foreslår at plan- og bygningsloven endres slik at kommunene gis større anledning til å fastsette planbestemmelser om disposisjonsform. Det finnes flere kategorier av bestemmelser som kan være aktuelle. For levekårsutsatte områder vil det særlig kunne ha en betydning om kommunene får mulighet til å styre om nye boliger skal organiseres som borettslag eller boligsameier. Det vil kunne påvirke boligens disposisjonsform, siden det er mindre muligheter for å leie ut borettslagsboliger enn selveierboliger. I en del levekårsutsatte områder har en høy andel boligsameier ført til at det er mange utleieboliger. Utvalget mener at flere borettslagsboliger i slike områder kan ha en positiv effekt på nabolaget. Det kan redusere flyttehyppigheten, noe som igjen vil bidra positivt til å bygge relasjoner i nærmiljøet for barn og unge generelt og virke positivt for skole- og læringsmiljøet ved skolene i området. Det kan også gjøre det enklere å få til fellesprosjekter som opprusting av områdene og sosiale arrangementer. Videre kan det gjøre det lettere for familier å få kjøpt en bolig i området hvor de leier.

Vi i Huseierne vil fortsette å verne om, og videreutvikle den norske selveiertradisjonen. Vi mener det er viktig at flest mulig skal eie sin egen bolig fordi eierskapet forsterker gode bomiljøer. Huseierne vil arbeide for at alle skal ha en god bolig i et godt miljø. Vi er enig med utvalget i at flere borettslagsleiligheter i levekårsutsatte områder med mange utleieboliger kan ha god effekt på bomiljøet. Huseierne støtter forlaget.

- Det er videre mulig å se for seg bestemmelser om boliger for særskilte grupper, slik som boliger for unge i etableringsfasen, studenter eller eldre. Dessuten kan det være aktuelt med bestemmelser for eventuelle nye organisasjonsformer for bolig, slik som boliger omtalt som «ikke-kommersielle utleieboliger» eller «tredje boligsektor». Utvalget tar ikke stilling til konkrete modeller eller om det bør utvikles nye, offentlig regulerte boligmodeller, men vil framheve at også slike boliger må bygges med kvalitet og bør spres i ordinære bomiljøer dersom de blir etablert.

Vi i Huseierne vil fortsette å verne om, og videreutvikle den norske selveiertradisjonen, og vi mener at nye eieformer som for eksempel leie-til-eie og bostart kan senke terskelen for førstegangskjøpere. Samtidig vil vi i Huseierne arbeide for at det legges til rette for et sunt privat utleiemarked. Dessuten ønsker vi i Huseierne at det legges til rette for at eldre kan bo lengst mulig hjemme i tråd med deres egne ønsker. Vi i Huseierne støtter forslaget.

14.6.3 Redusere kostnadene ved å kjøpe kommunale boliger i områder med høye boligpriser

- Utvalget mener at 10-prosentsregelen er et nyttig verktøy for å kunne spre de kommunale boligene, og kommunene bør benytte denne muligheten til å kjøpe seg inn i ordinære boligbygg.

Vi i Huseierne vil arbeide for at alle skal ha en god bolig i et godt miljø og vi at det legges til rette for et sunt privat utleiemarked. Vi i Huseierne støtter forslaget.

14.6.4 Bedre muligheter for boligeie for lavinntektsfamilier i ulike deler av byen

- Utvalget mener at staten bør vurdere å gi kommunene sterkere insentiver til å inngå leie-til-eie-avtaler, da det kan bidra til at lavinntektsfamilier får større mulighet til å bo i egen eid bolig i ulike boområder. Ett mulig insentiv er å la beboer eller kommune beholde tilskudd til utleieboliger hvis en kommunal bolig selges til beboeren.

Vi i Huseierne støtter forslaget. Vi vil fortsette å verne om, og videreutvikle den norske selveiertradisjonen. Vi i Huseierne mener det er viktig at flest mulig skal eie sin egen bolig fordi eierskapet forsterker gode bomiljøer. Vi mener at nye eieformer som for eksempel leie-til-eie og bostart kan senke terskelen for førstegangskjøpere.

- Utvalget mener at det også kan vurderes om boutgiftstakene i bostøtten bør differensieres etter boligpriser innad i de største byene.

Vi i Huseierne vil arbeide for at alle med dokumentert behov får tilbud om bostøtteordning. Vi mener at nye eieformer som for eksempel leie-til-eie og bostart kan senke terskelen for førstegangskjøpere. Huseierne støtter forslaget.

14.6.5 Kvalitetssjekk av utleie med offentlig husleiestøtte

- Utvalget mener det viktig at kommunene har klare rutiner for å sjekke at boliger er lovlige før de godkjenner bruk av NAV-garanti eller sosialhjelp til depositum eller sosialhjelp til husleie. Offentlig husleiestøtte bør ikke gå til ulovlige utleieforhold. Utvalget anbefaler at kommunene får tydeligere føringer om at de må gjøre en sjekk av om utleieforholdene er lovlige. Slike føringer kan framkomme av «Rundskriv om Lov om sosiale tjenester i NAV». Hvis utleierye vet at kommunen sjekker om utleieforholdene er lovlige, kan det også påvirke hvordan de utbedrer boligene, og hvilke kontraktsforhold de tilbyr. Hvilke effekter det vil gi for leietakere, er usikkert. For noen kan det gi bedre bolig- og kontraktsforhold. Samtidig kan det også bli vanskeligere å finne en bolig å leie. På kort sikt kan en strammere kommunal praksis føre til at utleieboliger trekkes fra markedet. På lang sikt antar utvalget at en slik praksis kan gi et mer oversiktlig utleiemarked med bedre kontraktsforhold. Samtidig kan det også på sikt utvikle seg et skyggemarked med ulovlige utleieboliger rettet mot leietakere som ikke oppfyller kravene til offentlig husleiestøtte.

En god bolig i et godt miljø er viktig for alle og vi i Huseierne vil arbeide for at alle skal ha en god bolig i et godt miljø. Så mange som åtte av ti eier sin egen bolig her til lands. Et sunt privat utleiemarked er viktig for fleksibilitet og mangfold i utleiemarkedet. Vi i Huseierne deler utvalgets syn utleieforhold bør være lovlige og støtter at kommunene har klare rutiner for å

sjekke at boliger er lovlige før de godkjenner bruk av NAV-garanti, sosialhjelp til depositum eller sosialhjelp til husleie. Huseierne deler utvalgets bekymring for at det på sikt kan utvikle seg et skyggemarked. Huseierne støtter likevel forslaget.

- Utvalget mener at staten kan bidra til å lette kommunenes arbeid ved å tilby kommunene noen verktøy til å gjennomføre en kvalitetssjekk. Staten kan bidra med en veileder over hvilke forhold kommunene bør undersøke. Staten kan også opprette en frivillig sertifiseringsordning for utleiere som gjør en forhåndssjekk av om utleier følger lover og regler, har mange klagesaker, mv. En sertifiseringsordning vil trolig primært være attraktivt for utleiere som tilbyr gode utleieforhold, og lite attraktivt for useriøse utleiere. Hvis kommunen signaliserer at de kun godtar sertifiserte utleiere, kan det kanskje likevel gi enkelte utleiere insentiver til å bedre leieforholdene eller eventuelt bli presset ut av markedet. Videre kan staten støtte arbeidet med å utvikle og få tatt i bruk en «Boindeks» som kan måle beboernes opplevelse av boligstandard og bomiljø i utleieboligene.

Vi i Huseierne støtter helhjertet intensjonen om at man ønsker gode leieforhold og mener transparens i utleiemarkedet er bra. En indeks bør utredes nærmere slik at man finner gode og objektive vurderingskriterier. Samtidig bør man finne en måte å gjøre dette på som ikke gjør at det blir kostbart. Utleiers kostnad med en slik indeks vil til slutt kunne havne hos leietaker. Vi i Huseierne støtter forslaget.

14.6.6 Utrede bostøtten til barnefamilier i storbyene

- Utvalget er bekymret for de negative effektene en styrket bostøtte for barnefamilier i storbyene kan ha for arbeidsdeltakelse. Utvalget viser til at regjeringen har nedsatt et ekspertutvalg som skal gå gjennom bostøtteordningen. Utvalget vil framheve at høye boutgifter er en stor utfordring for mange lavinntektsfamilier i storbyene. Å få flere i arbeid er den viktigste strategien for å styrke økonomien til lavinntektsfamilier, men det er viktig at også familier med svak tilknytning til arbeidslivet har en boutgiftsbelastning de kan leve med. Utvalget anbefaler at ekspertutvalget særskilt utreder hvordan bostøtten, eller eventuelt andre støtteordninger som ekspertutvalget foreslår å utvikle, kan benyttes til å bedre den økonomiske situasjonen til familier med svært lave inntekter i storbyene. Ekspertutvalget bør vurdere hvordan støtten kan innrettes slik at den både ivaretar hensynene til en forutsigbar økonomisk situasjon og akseptabel boutgiftsbelastning for lavinntektsfamilier og støtter godt opp under arbeidslinja.

Vi i Huseierne vil arbeide for at alle med dokumentert behov får tilbud om bostøtteordning. Huseierne støtter forslaget.

14.6.7 Utvide bomiljøtilskuddet til andre levekårsutsatte områder

Utvalget mener at bomiljøtilskuddet som tildeles private aktører gjennom områdesatsinger, kan gi nyttige bidrag til å bedre trivsel og sosiale forhold i levekårsutsatte områder. I områder hvor mange bor trangt, er gode uteområder og sosiale arrangementer ekstra viktige. Bomiljøtilskuddene er små og kan ikke forventes å gjøre store utslag på beboernes levekår, men de kan likevel spille en rolle for folks livskvalitet.

- Utvalget anbefaler at bomiljøtilskuddet opprettes som en separat statlig tilskuddsordning uavhengig av tilskudd til områdesatsinger og utvides til andre områder enn der hvor det er inngått avtale om områdesatsing. Andre områder kan ha like stort behov for tilskudd.

Tilskuddet kan også i større grad virke forebyggende og motvirke en negativ utvikling av sosiale og fysiske forhold.

- Utvalget anbefaler at bomiljøtilskuddet kan benyttes i flere levekårsutsatte områder, for eksempel
 - – områder hvor boligprisene er lave eller synkende, og som mangler vedlikehold eller trenger opprusting
 - – områder med manglende sosiale nettverk og aktiviteter i nabolaget
 - – områder med behov for flere fellesarealer grunnet høy trangboddhet.

Vi i Huseierne vil arbeide for at alle skal ha en god bolig i et godt miljø. Huseierne støtter forslaget.

Kapittel 15

15.5 Utvalgets forslag til tiltak

15.5.1 Opprette to nye tilskuddsordninger og avvikle de eksisterende

- Utvalget foreslår å avvikle dagens sektorbaserte statlige tilskudd til områdesatsinger og opprette to nye tilskuddsordninger. De to tilskuddsordningene bør være tilpasset de to formålene utvalget ser som hensiktsmessige for områdesatsinger. Det vil si at det opprettes ett tilskudd til gode og trygge bo- og oppvekstmiljøer og ett tilskudd til innovasjon og metodeutvikling. Disse tilskuddene kan opprettes ved å overføre midler fra de eksisterende tilskuddene til områdesatsinger.
- Utvalget foreslår å opprette et tilskudd til gode og trygge bo- og oppvekstmiljøer. Hensikten er å legge til rette for et ekstraordinært løft for å forebygge levekårsutfordringer og få til omstilling i levekårsutsatte områder. Tilskuddet bør gå til fysisk opprusting og sosiale tiltak innenfor et geografisk avgrenset levekårsutsatt område.
- Utvalget foreslår også å opprette et tilskudd til innovasjon og metodeutvikling i levekårsutsatte områder.
- Utvalget mener at det er usikkert hvor lenge det er hensiktsmessig å ha en tilskuddsordning til innovasjon og metodeutvikling. Over tid kan det være at kommunene har fått mye erfaring med samarbeid og medvirkning i levekårsutsatte områder, og at behovet for tilskudd til ny metodeutvikling blir da mindre.

15.5.2 Bedre effektstudier av områdesatsinger

- Utvalget mener at staten bør finansiere langsiktig forskning som skal undersøke effekter av norske områdesatsinger. Det er behov for større forskningsprogrammer som bygger opp om forskning på tvers av fag og enkeltinstitusjoner.

Vi i Huseierne vil arbeide for at alle skal ha en god bolig i et godt miljø. Huseierne støtter forslaget.

Vennlig hilsen

Morten Andreas Meyer
Generalsekretær

Kristin Gyldenskog
Samfunnskontakt