



Innst. S. nr. 229

(2003–2004)

**Innstilling til Stortinget
fra kommunalkomiteen**

St.meld. nr. 23 (2003-2004)

Innstilling fra kommunalkomiteen om boligpolitikken

INNHold

1.	Innledning	5
1.1	Sammendrag	5
1.2	Komiteens merknader	5
2.	Dagens boligmarked - en beskrivelse	7
2.1	Sammendrag	7
2.2	Komiteens merknader	8
3.	Visjoner og mål	9
3.1	Sammendrag	9
3.2	Komiteens merknader	10
4.	Boligmarkedene	10
4.1	Sammendrag	10
4.2	Komiteens merknader	11
4.2.1	Innledning	11
4.2.2	Tilbudssiden	12
4.2.3	Etterspørselssiden	14
4.2.4	Leiemarkedet	16
4.2.5	Andre forhold	17
5.	Vanskeligstilte på boligmarkedet	18
5.1	Sammendrag	18
5.2	Komiteens merknader	20
5.2.1	Innledning	20
5.2.2	Avskaffe og forebygge bostedsløshet	20
5.2.3	Boligetablering og utleieboliger	21
6.	Kvalitet - miljøvennlige og universelt utformede boliger	22
6.1	Sammendrag	22
6.2	Komiteens merknader	23
6.2.1	Innledning	23
6.2.2	Påvirkning av kvalitet	24
6.2.3	Regelverk og byggekontroll	24
6.2.4	Miljøvennlige boliger	25
6.2.5	Tilgjengelighet og universell utforming	26
6.2.6	Obligatorisk byggefeilforsikring	26
7.	De boligøkonomiske virkemidlene	26
7.1	Sammendrag	26
7.2	Komiteens merknader	27
7.2.1	Innledning	27
7.2.2	Lån	28
7.2.3	Tilskudd	29
7.2.4	Bostøtte	31
8.	Gjennomføringen av boligpolitikken	32
8.1	Sammendrag	32
8.2	Komiteens merknader	33

9.	Økonomiske og administrative konsekvenser	34
9.1	Sammendrag	34
9.2	Komiteens merknader	34
10.	Forslag fra mindretall	35
11.	Komiteens tilråding	35



Innst. S. nr. 229

(2003-2004)

Innstilling til Stortinget fra kommunalkomiteen

St.meld. nr. 23 (2003-2004)

Innstilling fra kommunalkomiteen om boligpolitikken

Til Stortinget

1. INNLEDNING

1.1 Sammendrag

Stortinget behandlet våren 1999 St.meld. nr. 49 (1997-1998) Om boligetablering for unge og vanskeligstilte. Ved behandlingen av meldingen, jf. Innst. S. nr. 100 (1998-1999), vedtok et enstemmig storting:

"Stortinget ber Regjeringen med bakgrunn i komiteens merknader, om å nedsette et utvalg som skal se på hele boligpolitikken. Utvalget bør være ferdig med sitt arbeid senest om to år, og Regjeringen må deretter legge fram en boligmelding for de neste 10 år."

Boligutvalget la fram sin utredning NOU 2002:2 Boligmarkedene og boligpolitikken 15. februar 2002. Utredningen ble sendt på en bred høringsrunde. Stortingsmeldingen er en oppfølging av dette.

1.2 Komiteens merknader

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sigvald Oppebøen Hansen, Reidar Sandal, Karl Eirik Schjøtt-Pedersen og Signe Øye, fra Høyre, Peter Skovholt Gitmark, Hans Kristian Hogsnes og Kari Lise Holmberg, fra Fremskrittspartiet, Torbjørn Andersen og Per Sandberg, fra Sosialistisk Venstreparti, Karin Andersen og Heikki Holmås, fra Kristelig Folkeparti, Anita Apelthun Sæle og Ivar Østberg, og fra Senterpartiet, lederen Magnhild Meltveit Kleppa, viser til at Regjeringen har lagt fram en melding om boligpolitikken som en oppfølging av Stortingets behandling av St.meld. nr. 49 (1999-2000) Boligetablering for unge

og vanskeligstilte og NOU 2002:2 Boligmarkedene og boligpolitikken.

Komiteen viser til at retten til bolig er nedfelt i menneskerettighetene og at boligpolitikken er ett av fundamentene for all velferdspolitikk.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, viser til at Husbanken, med sine låne- og støtteordninger, har vært det viktigste boligpolitiske verktøyet i Norge etter krigen. Flertallet mener Husbanken skal fortsette å ha en slik rolle.

Lånerammene og boligtilskuddene må derfor stå i forhold til de behovene som skal dekkes. Husbankens ordinære låneordninger skal sikre en vedvarende tilførsel av nøkterne, rimelige boliger. Samtidig må Husbankens behovsprøvede tilskudds- og låneordninger være så omfattende at de kan bidra vesentlig til å dekke behovet for ulike sosiale botilbud til enkeltpersoner og grupper som har problemer med å komme inn på boligmarkedet.

Flertallet mener at boligmeldingen mangler svar på flere sentrale utfordringer vi står overfor. Det gjelder hvor store økonomiske virkemidler som skal til for å avskaffe bostedsløshet, hvordan sørge for at alle kan bo med en boutgift i rimelig forhold til inntekten, hvordan oppnå stabil boligbygging på et høyt nok nivå, hvordan unngå store svingninger i boligprisene på eie- og leiemarkedet, hvordan sørge for en mer bærekraftig boligsektor og hvordan sørge for at dagens boliger blir tilpasset en stadig eldre befolkning.

Flertallet registrerer at Regjeringen mener at et velfungerende boligmarked ideelt sett skal imøtekomme alles behov for bolig på en økonomisk effektiv, sosialt rettferdig og miljøvennlig måte. Flertallet mener at det ikke er slik markedet fungerer.

Flertallet mener at boligmeldingen i for stor grad vektlegger bolig som en vare i et marked, og i for liten grad tar utgangspunkt i boligen som en viktig ramme

om folks dagligliv. Bolig er sammen med arbeid, utdanning og helse hjørnesteiner i den enkelte borgers liv og velferd. Flertallet kan ikke se det slik at mer markedsstyring og mindre politisk styring er et bidrag til å lette etablering og inkludere i boligmarkedet de som i dag faller utenfor. Et marked fastsetter prisen på boliger, men sørger ikke for at de som ikke har råd til å betale det markedet krever, får et godt og trygt hjem med de kvaliteter samfunnet mener er nødvendig. Til det trengs en solidarisk boligpolitikk.

Flertallet har merket seg at Regjeringen har som målsetting at kommunene skal være en drivkraft for å få fart i boligbyggingen. Flertallet vil påpeke at kommuneøkonomien har blitt betydelig svekket under regjeringen Bondevik II. Dette har ført til at den kommunale handlefriheten har blitt svært begrenset i landets kommuner. Flertallet mener derfor at kommuneøkonomien må styrkes betydelig, bl.a. slik at kommunene gis rom til å prioritere boligpolitikk.

Flertallet viser til at St.meld. nr. 23 (2003-2004) Om boligpolitikken legges fram på bakgrunn av NOU 2002:2 Boligmarkedene og boligpolitikken, et utvalgsarbeid nedsatt av sentrumsregjeringen.

Flertallet må konstatere at den sittende regjeringens melding om framtidens boligpolitikk går i stikk motsatt retning av boligutvalgets tilrådinger. Regjeringens linje er en sterk innstramming av boligpolitikken, der denne i stor grad gjøres til en del av sosialpolitikken. Dette står i sterk kontrast til Boligutvalget som tok til orde for en sterkere boligpolitisk satsing og en boligpolitikk som fortsatt skulle være en del av den brede velferdspolitikken.

Flertallet vil understreke at bolig er en nødvendighet for alle. Det er derfor en forutsetning for velferdssamfunnet at alle som ønsker det, får mulighet til å eie sin egen bolig, enten alene eller sammen med andre. Samtidig skal de som av ulike grunner heller vil leie, sikres gode botilbud.

Flertallet vil slå fast at de flere tusen bostedsløse vi har i landet skal ha et hensiktsmessig botilbud. Staten har råd til å ta et større ansvar. Alle har rett til å eie eller leie en bolig til en pris de kan makte. Det er derfor nødvendig med sterkere offentlig innsats innenfor sosial boligbygging.

Flertallet konstaterer at ungdom som skal kjøpe bolig for første gang møter et stadig rårere marked. Andelen unge boligeiere har gått drastisk ned. Boligkjøp er en investering som bør sikre den enkeltes privatøkonomi og danne en ramme for resten av livet. Flertallet viser også til de skattemessige incentivordningene som begunstiger boligeiere framfor leiere. Det faktum at en stadig større andel av den yngre generasjon står utenfor eiemarkedet, bidrar til å skape en økonomisk generasjonskløft.

Flertallet vil understreke at sosial boligpolitikk ikke er sosialhjelpspolitik, men en samfunnsinvestering vi ønsker å gjøre ut fra prinsippet om at alle skal ha mulighet til å skaffe seg et godt sted å bo.

Flertallet vil på denne bakgrunn ta til orde for en betydelig styrking av de boligpolitiske ambisjonene og

ikke minst de økonomiske virkemidlene som kan bidra til et bedre boligmarked med rom for alle.

Flertallet mener at markedet må få mindre og ikke mer makt i boligpolitikken. Derfor må boligpolitikken styrkes gjennom følgende tiltak:

1. Kraftig økning i byggingen av ikke-kommersielle utleieboliger med 30 pst. tilskudd og lavinnskuddsboliger for ungdom og økonomisk vanskeligstilte med 15 pst. tilskudd. Målsetningen er 3 000-4 000 utleieboliger og 1 000 lavinnskuddsboliger årlig.
2. Bygge 1 000-1 200 nye studentboliger årlig.
3. Høy stabil nybygging av boliger for å unngå økt press på prisene. Husbanken skal beholde sin rolle som det viktigste boligpolitiske virkemiddelet. Husbanklån skal brukes aktivt for å fremme nybygging.
4. Gi all ungdom en reell mulighet til å få innvilget startlån, slik at det blir lettere for ungdom å kjøpe egen bolig.
5. Styrke bostøtta og boligtilskuddet vesentlig for å redusere bostøtbelastningen for økonomisk vanskeligstilte.
6. Øke inntektsgrensen slik at flere barnefamilier kan få bostøtte.
7. Avvikle bruk av hospits.
8. Gi kommunene lån med rente- og avdragsutsettelse slik at de kan føre en offensiv tomtepolitikk, og stimulere kommunene til helhetlig områdeplanlegging og opprusting av infrastruktur gjennom tilskudd.
9. Gi tilskudd til bygging av heis for å sikre livsløpsstandard i eksisterende boliger.
10. Utrede nye virkemidler for å sikre en mer stabil boligprisutvikling.

Flertallet viser til merknader og forslag i Innst. S. nr. 95 (2002-2003).

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti viser til at Husbanken med sine låne- og støtteordninger har vært ett av de viktigste økonomiske boligpolitiske verktøyene i Norge. Disse medlemmer viser til at Husbanken vil spille en viktig rolle også fremover, bl.a. som kompetansebank. I tillegg spiller rentenivå, den generelle økonomiske politikken, boligbeskatning samt lovgivning en svært viktig rolle.

Disse medlemmer mener boligmeldingen gir et godt svar på de hovedutfordringer som er i boligpolitikken de neste årene. Disse medlemmer viser til at meldingen bygger videre på den boligpolitikk som har vært ført i Norge de siste tiårene. Videre viser disse medlemmer til at norsk boligpolitikk har vært mer deregulert enn de fleste andre lands, noe som etter disse medlemmers oppfatning har ført til at Norge har et mer velfungerende boligmarked enn de fleste andre land. Etter disse medlemmers oppfatning er det svært viktig å legge til rette for at boligmarkedet skal fungere best mulig. På den måten vil flest mulig være i stand til å skaffe seg bolig - og beholde

den - på egen hånd, uten statlig medvirkning. Dermed kan de direkte økonomiske virkemidlene i hovedsak rettes mot dem som har størst behov for hjelp til å etablere seg og til å mestre et boforhold, noe som vil bidra til å oppfylle målsettingen om at alle skal kunne bo godt og trygt.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti vil vise til at veksten i kommunenes frie inntekter i 2004 er blant de høyeste noen sinne og at kommunene derfor, gitt vilje til omstilling, har en god mulighet til å rette opp den ubalansen som er i kommunenes økonomi og skaffe seg en sunn plattform. Disse medlemmer vil også vise til at gjennom de omlegginger som Regjeringen foreslår i de boligpolitiske virkemidlene, så vil dette bidra til bedre å finne gode løsninger for vanskeligstilte på boligmarkedet, noe som også vil bidra positivt til kommunenes økonomi.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti mener det er positivt at 96 pst. av boligmassen i Norge er eid og forvaltes av private aktører. Den høye andelen privat eierskap i Norge bidrar i vesentlig grad til effektiv forvaltning og godt vedlikehold av bygningsmassen. I sum gir dette en samfunnsøkonomisk gevinst.

Disse medlemmer er av den oppfatning at den norske boligpolitikken basert på eierlinjen og et deregulert boligmarked har vært vellykket. Resultatet av en markedsorientert boligpolitikk er et godt tilpasset nybyggingsvolum og relativt overkommelige boligpriser i Norge sammenliknet med en del andre land.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet slutter seg i all hovedsak til innholdet i St.meld. nr. 23 (2003-2004) om boligpolitikken.

Disse medlemmer legger følgende punkter til grunn for Fremskrittspartiets boligpolitiske prinsipper:

- Det norske boligmarkedet er med enkelte unntak velfungerende.
- Eierlinjen følges opp. Flest mulig skal eie sin egen bolig.
- Et deregulert boligmarked og en markedsorientert boligpolitikk.
- Lavest mulig boligbeskatning. Bolig er ikke et skatteobjekt.
- Ett deregulert bank- og kredittmarked. Fremme konkurranse i lånemarkedet.
- Husbankens fremtidige rolle må klargjøres tydeligere.
- Forenkle plan- og bygningslovgivningen vesentlig.
- Vektlegge en økonomisk politikk som sikrer stabilt lavt rentenivå.
- Det offentlige har et særskilt ansvar for bostedsløse og reelt vanskeligstilte i boligmarkedet.
- Vri boligsubsidieringen fra investeringsstøtte til bostøtte.

- Fremme fri omsetning av landbrukseiendommer. Avskaffe odels- og konsesjonslovene.
- Liberalisere arealpolitikken betydelig med hensyn til restriksjoner vedrørende strandsonen og jordvern. Vektlegge lokal selvråderett i slike saker.
- Langt enklere å få byggetillatelse. Stimulere til en ja-holdning i kommunene i byggesaker.
- Nei til statlig tomtefinansiering.
- Beholde inntektsfradrag for boligrenter.

Disse medlemmer vil påpeke at boligmarkedet er et komplisert marked som påvirkes av en rekke ulike faktorer og forhold, bl.a. de forhold som det vises til ovenfor.

Disse medlemmer oppfatter St.meld. nr. 23 (2003-2004) om boligpolitikken som en god beskrivelse og grei oppsummering av dagens norske boligmarked.

2. DAGENS BOLIGMARKED - EN BESKRIVELSE

2.1 Sammendrag

Boligmassens omfang, verdi og eierstruktur

Ifølge folke- og boligtellingsen var det i Norge i underkant av 2 millioner boliger i 2001, det vil si en økning på 12 pst. siden 1990. Gjennomsnittsboligen er nå på 114 kvm, som er blant det høyeste i Europa. Boligmassen er jevnt over godt vedlikeholdt. Dette indikerer at nordmenn prioriterer boligen sin høyt.

Verdien av alle norske boliger ble beregnet til 1 665 mrd. kroner ved utgangen av 2002 (SSB), og utgjorde da 84 pst. av husholdningenes samlede formue. Samme år ble det investert for 52 mrd. kroner i boliger, som er 18 pst. av de samlede investeringene i landet dette året. Rundt 2/3 av investeringene går til bygging av nye boliger og 1/3 til rehabilitering. Det ble igangsatt 23 000 og ferdigstilt 21 700 nye boliger i 2002.

77 pst. av husholdningene eier sin bolig, enten som selveier (63 pst.) eller som andelseier (14 pst.).

Bokostnader og boligpriser

Boutgiftene, som i motsetning til bokostnadene ikke tar hensyn til endringer i verdien på boligen, økte med 13 pst. fra 1997 til 2001. Boutgiftene har økt med rundt 30 pst. for yngre, mens par i aldersgruppen 45-66 år uten barn hadde en liten nedgang i boutgiftene.

Boligprisene for både nye og brukte boliger har steget betydelig i perioden 1993 til 2002. De økte boligprisene er en utfordring, da disse kan føre til at tallet på dem som ikke har økonomisk evne til å komme inn i markedet øker og til at boligbyggingen reduseres.

Mangel på egnede arealer til boligbygging kan være et hovedproblem, og vil da medføre høye tomtepriser. Finansiering av sosial infrastruktur, som skoler og barnehager, er en annen utfordring.

Storbyenes utfordringer

Det er i de store byene de boligpolitiske utfordringene er størst. Dette fordi det er mange som ønsker å bo, studere og arbeide der, og spesielt i de sentrums-

nære områdene. De høye boligprisene er i seg selv en viktig årsak til at mange blir vanskeligstilte på boligmarkedet i storbyene. Standarden på de eksisterende boligene er dårligere i byene enn i resten av landet. Det er også mange vanskeligstilte som velger å bosette seg i storbyene. Dette har f.eks. resultert i at det er i storbyene det finnes flest bostedsløse. Også innvandrerne som er en risikoutsatt gruppe i boligmarkedet, ønsker ofte å bosette seg i storbyene.

Vanskeligstilte på boligmarkedet

Økte boligpriser gjennom 1990-årene har isolert sett medført at det i dag er vanskeligere enn for ti år siden å etablere seg i egen bolig for folk som har liten egenkapital og lav eller usikker inntekt.

Antall bostedsløse ble i 1997 anslått til om lag 6 200. 35 pst. av de bostedsløse er midlertidig bostedsløse, hvilket indikerer stor gjennomstrømning. Mange av de langvarige bostedsløse har tilleggsproblemer som rus og psykiske lidelser. 60 pst. av de bostedsløse er rusmisbrukere. 58 pst. av de bostedsløse befinner seg i de tre største byene. En tredjedel av de bostedsløse har først og fremst et boligproblem, og kan klare seg i en egen bolig straks. De resterende trenger oppfølging, og i noen tilfeller også behandling for et rusmiddelproblem og/eller psykisk lidelse. Omfanget av bostedsløshet skal nå kartlegges på nytt, og resultatet vil være klart i 2004.

Flyktninger og innvandrere har dårligere levekår enn nordmenn flest. Flere innvandrere leier bolig enn etniske nordmenn og flere bor i storbyene.

Antall eldre vil dobles frem mot 2050, og flere vil dermed ha nedsatt funksjonsevne. For at disse gruppene skal kunne bo lengst mulig hjemme og være mest mulig selvhjulpne, trenger de en bolig som er tilgjengelig.

Mange mennesker med alvorlige psykiske lidelser har en svært dårlig boligstandard. Boligbehovet for denne gruppen er anslått til 3 400 boliger.

Bærekraftig samfunnsutvikling og miljøvennlige boliger

Bolig- og byggesektoren står for 40 pst. av energibruken og materialbruken i samfunnet, og 40 pst. av avfallet til deponi er byggavfall. Sektoren legger også beslag på betydelige landarealer. Målet om en bærekraftig samfunnsutvikling er forankret i både Kyoto-avtalen og flere EU-direktiv, og tilsier at miljøbelastningene fra boligsektoren må dempes. Det høye og voksende boligkonsumet representerer en utfordring med hensyn til å nå miljømål.

2.2 Komiteens merknader

Komiteen vil peke på at eierlinjen i norsk boligpolitikk har stått sentralt for alle regjeringer i perioden etter 2. verdenskrig. Økonomiske og andre virkemidler, så som skattefradrag for gjeldsrenter, ligningsverdifastsettelse, subsidierte husbanklån og prisregulering, har vært rettet inn mot at folk skulle kunne etablere seg i eiet bolig, enten som eneeier eller ved

forskjellige former for fellelseie. Bakgrunnen er hovedsakelig den samfunnsmessige verdien av at folk tar vare på sin egen bolig, og rettferdighetsperspektivet ved at folk flest eier sin egen bolig og får spare i egen boligkapital fremfor å spare opp kapital for en utleier. Borettslagsmodellen har vært viktig i byenes etterkriksbebyggelse, men de fleste boliger er eneboliger.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, vil peke på to særtrekk ved det norske boligmarkedet: Andelen hushold som eier sin egen bolig (nærmere 80 pst. i 2001), er svært høy, og andelen av utleiemarkedet som består av ikke-kommersielle utleieboliger - dvs. som leies ut på andre vilkår enn markedspris av kommuner, boligbyggelag, studentsamskipnader og lignende - er svært lav, og kun 4 pst. er offentlige utleieboliger. I tillegg er boligmarkedet i Norge et av Europas mest deregulerte når det gjelder prisfastsettelse og omsetning i eiermarkedet, og husleiefastsettelse og kontraktsinngåelse i leieforhold.

Flertallet viser til at det i mye mindre grad enn i våre nordiske naboland har vært satset på å bygge ikke-kommersielle utleieboliger i kommunal eller privat regi. Prisstigningen på leiemarkedet har vært høy.

Flertallet vil peke på et annet trekk ved folks boligforhold, nemlig at boutgiftsbelastningen, de totale boutgiftenes andel av inntekten, er svært skjevt fordelt mellom inntektsgrupper, husstandstyper og generasjoner. Boligutvalget peker særlig på at det blant unge og enslige med og uten barn finnes svært mange med høy boutgiftsbelastning. Blant disse finnes mange som ikke er omfattet av Husbankens bostøtte. Bildet blir enda tydeligere når vi ser dette i forhold til inntekt, og flertallet vil understreke at unge enslige med dårlig inntekt har svært høy boutgiftsbelastning, mens boutgiftsbelastningen for eldre med god inntekt er lavere.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti vil peke på det særtrekk at Norge har en høyere eierandel (opp mot 80 pst.) enn det de fleste andre land har. Kun Spania og Irland har en like høy eierandel som Norge. Disse medlemmer viser til at det har vært en bevisst strategi å ha en høy eierandel i Norge, noe som har vært positivt for det norske boligmarkedet. Disse medlemmer vil advare mot strategier som legger opp til en annen innretning av boligmarkedet. Disse medlemmer viser til at Norge antakeligvis har Europas mest deregulerte boligmarked, noe som også har virket positivt med tanke på en god boligfordeling her til lands.

Disse medlemmer viser til at det er naturlig at unge har høyere boutgifter enn eldre. Dette kommer i stor grad av at unge etablerer seg, men også av preferanser, spesielt knyttet til standard og disposisjonsform. Unge er villige til å betale mer for en eierbolig enn en leiebolig fordi eierboligen også er en investering for fremtiden.

Komiteen vil også påpeke at kjøp og bygging av boliger i Norge i svært høy grad finansieres ved lån med flytende rente. Ifølge Statistisk sentralbyrå har land med høy grad av fast rente større svingninger i boligprisen enn land med høy grad av flytende rente. Boligutvalget viste at Norge i perioden 1985-1999 var blant OECD-landene med høyest svingninger i realprisene på bolig, med toppriser 56 pst. over bunnprisen. Fra 1987 falt boligprisene i Norge til en bunn i 1993 og var ikke oppe igjen på 1987-nivå før i 1999.

Komiteen vil peke på at store svingninger i boligpris innebærer stor risiko for de som er nødt til å kjøpe og selge i utakt med markedet, særlig dersom de har høy belåning av boligen. Gjeldsordningsloven som ble vedtatt i 1992 i kjølvannet av den sterke nedgangen i boligprisene i perioden 1987-1993 fungerer som en illustrasjon på det.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti vil vise til at det var få som ble omfattet av gjeldsordningsloven.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, viser til at boligbyggingen er halvert i forhold til begynnelsen på 1970-tallet, og at boligbyggingen etter bunnårene 1991-1993 har svingt mellom 20 000 og 25 000 boliger. Boligbyggingen utgjør dermed i antall boliger i overkant av 1 pst. av den eksisterende boligmassen.

Flertallet viser til at den største offentlig støttende boligbyggingen de siste årene har vært eldresatsingen.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti vil peke på den store svingningen i boligbyggingen. I 2003 ble det bygget noe færre boliger enn foregående år, mens i 1. kvartal i 2004 ble det bygget et høyere antall boliger. Disse medlemmer vil vise til den store effekten rentenivå og økonomiske fremtidsutsikter har på boligbyggingen.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti vil derfor vise til at Regjeringens økonomiske hovedmål er å få ned arbeidsledigheten og å stabilisere renten på et historisk lavt nivå.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet viser til den store samfunnsøkonomiske betydning boligsektoren har både som formuesoppbygging for boligeierne samt den meget store sysselsettingseffekten. Det er derfor viktig å tilrettelegge for et velfungerende boligmarked med jevn høy nybyggings- og rehabiliteringsaktivitet. En viktig forutsetning for et velfungerende boligmarked og god kapasitetsutnyttelse i byggenæringen, er å tilrettelegge for et fritt boligmarked som ikke forstyrres av for mange destabiliserende offentlige reguleringer og unødvendige lovreguleringer.

Disse medlemmer vil advare mot å la målet om en bærekraftig samfunnsutvikling tyngne ned boligbyg-

gesektoren med fordyrende miljøkrav eller andre unødvendige miljørelaterte byggerestriksjoner. Det må i stor grad være opp til tiltakshaver og utbygger selv å avgjøre hvorvidt fordyrende miljøhensyn og tekniske krav til byggstandarder utover et minimum skal anvendes eller utelates i et byggeprosjekt.

Disse medlemmer er ikke imot fortetting i eksisterende byområder der det er hensiktsmessig, men mener allikevel at den beste løsningen ofte er å utvide byområdene ved å regulere nye landarealer utenfor eksisterende bygrenser til boligformål.

Disse medlemmer vil advare mot en for restriktiv arealpolitikk til boligformål. En restriktiv arealpolitikk er trolig det største hinder for et velfungerende boligmarked, og skaper helt unødvendig prispress og ubalanse i boligmarkedet i utsatte pressområder rundt flere byer. I Norge er det ingen arealknapphet om man ser landareal i forhold til folketallet. Mens befolkningstettheten i Norge er 15 personer pr. kvadratkilometer, er befolkningstettheten ofte det mangedobbelte i de fleste andre land. Arealknapphet og høye tomtepriser er som oftest et produkt av bevisst restriktiv arealpolitikk, og ikke av reell fysisk mangel på disponible arealer. Det er meningsløst å føre en arealpolitikk i Norge som gjør tomtearealer til en rasjonert vare med sterke prisøkninger som resultat, når vi har mer enn nok av arealer å ta av til byggeformål.

Disse medlemmer vil derfor oppheve både 100-meters-forbudet mot bygging i strandsonen, samt lempe vesentlig på bestemmelsene vedrørende jordvernet samt slippe fritt spredt boligbygging for å øke tomtegangen. Dette er et knippe virkemiddel mot skyhøye tomtepriser.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen fremme forslag om oppheving av de rikspolitiske bestemmelsene i § 17-2 i plan- og bygningsloven om forbud mot bygging og fradeling i 100-metersbeltet langs sjøen, slik at dette ansvaret overføres til det lokale selvstyre."

Komiteen viser for øvrig til merknader under kapittel 4.2.

3. VISJONER OG MÅL

3.1 Sammendrag

Regjeringen har som visjon at alle skal kunne bo godt og trygt. Flest mulig skal være mest mulig selvhjulpne i boligmarkedet og forsørget av egen arbeidsinntekt. De fleste bor da også i gode boliger til rimelige bokostnader og er selvhjulpne og selvforsørget. Den norske boligmodellen der målet har vært at flest mulig skal eie sin egen bolig, har vært vellykket.

Hva som oppfattes som en god og trygg bolig avhenger av en rekke egenskaper ved boligen og boområdet og av beboerens egne preferanser. En god bolig skal som minimum dekke beboerens grunnleggende behov for trygghet for liv og helse, for personlig hygiene og for hvile. I takt med velferdsøkningen har valg av bolig

blitt et synlig symbol for valg av identitet, kultur og ønske om tilhørighet.

Kvaliteten på boligen er også avgjørende for om den oppfattes som god. Om en bolig vurderes som god, vil variere mellom individer med forskjellige preferanser. Med den tiltagende variasjon i familie og levemønster er det viktig at boligmassen avspeiler befolkningens ønsker slik at flest mulig kan finne en bolig som dekker deres behov.

Også juridiske og økonomiske faktorer skal bidra til en trygg og god bolig. Lovverket og domstolsapparatet skal sikre beboernes rettigheter, og er avgjørende for deres botrygghet. Forutsigbare og stabile økonomiske rammer og systemer demper husstandenes risiko, bl.a. knyttet til lånerenter og boligpriser. Også et godt velferdssystem for vanskeligstilte gir økt trygghet.

Et godt sted å bo er en viktig forutsetning for integrering og deltakelse i samfunnet. Bolig utgjør sammen med arbeid og helse de tre grunnleggende elementer i velferdssamfunnet. En god bolig er grunnlaget for en anstendig menneskelig tilværelse, og vil ofte være avgjørende for innbyggernes helse og deltakelse i arbeidslivet.

Regjeringens hovedstrategi for å nå sin visjon, og første hovedmål, er å legge til rette for et velfungerende boligmarked. Rentenivået er den økonomiske faktoren som påvirker boligmarkedene mest. Regjeringen legger derfor stor vekt på å føre en økonomisk politikk som sikrer stabile, lave renter. En slik politikk sikrer en stabil utvikling i boligmarkedene, dempet risiko for aktørene og stabil, høy sysselsetting. Stabil, høy sysselsetting sikrer folks arbeidsinntekt slik at de kan ivareta egne boutgifter.

Noen har færre ressurser enn majoriteten av befolkningen, og vil trenge hjelp til å etablere seg i boligmarkedet. Regjeringen har derfor som sitt andre hovedmål å skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet og hjelp til å bli boende i denne.

Videre ønsker Regjeringen å legge til rette for å øke antall miljøvennlige og universelt utformede boliger og boområder, og har dette som sitt tredje og siste hovedmål.

3.2 Komiteens merknader

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, har merket seg Regjeringens visjon: Alle skal kunne bo godt og trygt. Flertallet slutter seg til intensjonene i denne visjonen og meldingens utdyping av visjonen, men mener den ikke er tilstrekkelig.

Flertallet viser til at hovedmålet inntil nå har vært at den enkelte skal disponere en god bolig i et godt bomiljø. Regjeringens visjon er mindre tydelig enn dagens hovedmål særlig ved at den ikke i samme grad legger vekt på den enkelte boligs plass i et godt bomiljø. Dette inntrykket styrkes også ved at Regjeringen foreslår å svekke de mest målrettede virkemidler for utvikling av bomiljø og bærekraft. Flertallet mener derfor at målsettingen i boligpolitikken, om at

alle skal kunne disponere en god bolig i et godt bomiljø, må ligge fast.

Flertallet mener en visjon for boligpolitikken i tillegg må inneholde et fokus på folks boutgifter. Flertallet ønsker derfor at visjonen for boligpolitikken skal være: Alle skal kunne bo godt og trygt til en rimelig pris i forhold til inntekt.

Flertallet mener det er behov for en politikk som skaper et mer stabilt boligmarked med stabil og tilstrekkelig boligbygging, stabil prisutvikling, med et leiemarked med mindre prissvingninger der det er tilgjengelig tilstrekkelig billige ikke-kommersielle leiligheter, og en bostøtteordning som gjør at ingen får en urimelig høy boutgiftsbelastning.

I tråd med denne målsetningen mener flertallet det er naturlig med ytterligere hovedmål for å nå visjonen:

- Et variert og stabilt boligmarked:
Flertallets mål er å skape et mer stabilt boligmarked med mindre svingninger og med mulighet for i større grad enn i dag å kunne velge mellom eie- og leieformen avhengig av livssituasjon. Målet er en stabil utvikling og balanse i boligmarkedet.
- Avskaffe bostedsløshet og forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet.
Flertallet mener at det må defineres et ambisjonsnivå for boligsosiale virkemidler, basert på kommunenes innrapporterte behov i boligsosiale handlingsplaner. Flertallet mener det må skapes en tilstrekkelig ikke-kommersiell sektor med billige boliger for å påvirke prisene i det øvrige leiemarkedet og forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet.
- Øke antallet miljøvennlige og universelt utformede boliger og gode boområder med gode levekår.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti slutter seg til Regjeringens visjon og målsettinger om at "Alle skal kunne bo godt og trygt".

Visjonen skal nås gjennom følgende strategier:

- Tilrettelegge for et velfungerende boligmarked.
- Skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet.
- Øke antallet miljøvennlige og universelt utformede boliger.

Etter disse medlemmers oppfatning svarer denne visjonen og de underordnede målsettingene godt i forhold til de utfordringer som i dag er i boligmarkedet.

Komiteen viser for øvrig til merknader under kapittel 7.2.

4. BOLIGMARKEDENE

4.1 Sammendrag

Ett av boligpolitikkenes hovedmål og hovedstrategier er å legge til rette for at boligmarkedene skal fungere

best mulig. Et velfungerende boligmarked skal ideelt sett imøtekomme alles behov for bolig på en økonomisk effektiv, sosialt rettferdig og miljøvennlig måte. Boligmarkedet vil fremskaffe boliger med de ønskede kvaliteter til en lavest mulig kostnad for samfunnet. Det offentliges oppgave er å tilrettelegge for at markedene skal fungere best mulig.

Statens viktigste virkemidler for å tilrettelegge for et velfungerende boligmarked er lover og regler, organisering, kunnskap og kommunikasjon. De økonomiske virkemidlene, som husbanklån, boligtilskudd og bostøtte, skal først og fremst rettes mot tiltak for å korrigerer markedet, og på den måten sikre boliger til vanskeligstilte og til å øke antall miljøvennlige og universelt utformede boliger.

Boligprisene har steget betydelig det siste tiåret, bl.a. som følge av den generelle prisstigningen og økt standard på boligene. Produktivitetsutviklingen i byggebransjen har imidlertid vært lavere enn i andre bransjer. Dette har bidratt til at kostnadene er høyere enn nødvendig. De økte kostnadene bidrar til å øke boligprisene og til at det bygges færre boliger. Høye priser og lav boligbygging bidrar til at flere blir vanskeligstilte på boligmarkedet. Regjeringen ønsker derfor å rette spesiell oppmerksomhet mot tiltak for å redusere veksten i byggekostnadene og for å forenkle den offentlige plan- og byggesaksbehandlingen. Tiltak som sikrer enklere og raskere saksbehandling er allerede iverksatt sommeren 2003. Videre er det nedsatt et offentlig utvalg for å vurdere ytterligere forbedringer av bygningsloven og en arbeidsgruppe med representanter fra det offentlige og byggenæringen, for å vurdere tiltak for å øke produktiviteten og dempe veksten i byggekostnadene.

Feil og byggskader er en betydelig kostnadsdrivende faktor i BAE-næringen. Sammen med feil og skader begått i forbindelse med arbeidet med anleggsprosjekter anslås de totale innsparingsmulighetene til 13 mrd. kroner pr. år, dvs. dersom arbeidet utføres riktig første gang (BAE-rådet).

Mer enn halvparten av feilene og skadene kan unngås gjennom en vel gjennomført prosjekteringsfase, ifølge næringen selv. Dette er imidlertid avhengig av en høy prioritering av skadeforebyggende tiltak og identifisering, prioritering og igangsetting av tiltak på tvers av næringens mange særinteresser.

Undersøkelser tyder på at tomteforsyningen overveiende er tilfredsstillende, men at det er knyttet utfordringer til en enklere og raskere behandling av saker om regulering av tomter til boligformål. Regjeringen vil ikke foreslå å innføre en ny finansieringsordning for kommunalt tomtekjøp, da bl.a. Kommunalbanken allerede gir lån til dette formålet.

I flere presskommuner som benytter utbyggingsavtaler ved gjennomføring av nye boligprosjekter er det uenighet om hvem som skal finansiere sosial infrastruktur, som skoler og barnehager. Både planlov- og bygningslovutvalget har gitt sine tilrådninger om lovregulering av kommunenes bruk av utbyggingsavtaler. Regjeringen vil med utgangspunkt i disse tilrådingene legge fram forslag til nye bestemmelser.

Om vekstkommunene kompenseres tilstrekkelig for veksten i folketallet, skal vurderes av inntektssystemutvalget. Blant annet med henvisning til nevnte utvalg avviser Regjeringen boligutvalgets anbefaling om å innføre et nytt tilskudd til kommunene pr. nybygd bolig. For å tilgodese vekstkommunene har Regjeringen fått gjennomslag i Stortinget for at tellingen av kommunenes innbyggere, som danner grunnlag for overføringene, blir lagt nærmere budsjettåret.

Et godt lovverk er avgjørende for å legge til rette for et velfungerende marked. Arbeidet med å forbedre plan- og bygningsloven er allerede nevnt. Etter Regjeringens vurdering fungerer de øvrige lovene som regulerer boligmarkedet i all hovedsak etter intensjonene, og vil ikke foreta større endringer av disse. Det er imidlertid behov for å øke aktørenes kunnskap om lovene.

4.2 Komiteens merknader

4.2.1 Innledning

Komiteen mener at for å oppnå de boligpolitiske målene bør lover, regler, organisering, politiske vedtak på lokalt, regionalt og nasjonalt nivå, samt økonomiske virkemidler, virke i samme retning.

Komiteen vil peke på at svært mange faktorer påvirker boligmarkedet, og at det ikke er snakk om ett boligmarked, men en rekke markeder i samspill. På grunn av flyttestrømmer kan prisen på en enebolig falle i deler av Finnmark mens mangelen på en tilsvarende bolig i Oslo gir ny prisoppgang.

Komiteen vil understreke at den sterke prisøkningen både i eie- og leiemarkedene fra 1991 og frem til i dag ikke skyldes en enkelt faktor, men er resultatet av en rekke forhold både på tilbuds- og etterspørselsiden av boligmarkedet. Regjeringen legger vekt på at produktiviteten i byggebransjen har vært svak. Komiteen støtter arbeidet som er gjort sammen med byggebransjen for å forbedre produktiviteten. Nyboligbygging utgjør imidlertid kun i overkant av 1 pst. av det samlede boligmarkedet.

Komiteen vil påpeke at prisen på boliger avhenger både av forhold på tilbudssiden, som tomtetilgang og produktivitet i bransjen, samt forhold på etterspørselsiden.

Komiteens flertall, medlemmene fra Høyre, Fremskrittspartiet, Sosialistisk Venstreparti, Kristelig Folkeparti og Senterpartiet, viser til at de siste tiårene har prisen på nye boliger vært høyere enn for bruktboliger, og at boligbyggingen i hovedsak har svingt i takt med prisen på brukte boliger.

Et annet flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, mener det må legges til grunn at det først og fremst er forskjellige sider ved etterspørselen på boliger som er avgjørende for prisen på boliger.

Dette flertallet viser til at de siste tiårene har prisen på nye boliger vært høyere enn for bruktboliger.

Dette flertallet vil peke på at meldingen mangel fokus på hvorfor det er viktig å ha en stabil prisutvikling på både eie- og leiemarkedet. Det er ikke lenger tilbake enn til 1987-1993 at vi hadde et betydelig prisfall. Slike fall har store sosiale konsekvenser og boligpolitikken må søke å unngå slike prissvingninger. Historisk sett har forholdet mellom boligpris og inntekt for den norske befolkning sett under ett vært svært stabil. I en utredning fra SSB pekes det på at forholdet mellom boligpris og inntekt i dag er høyt.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti viser til at meldingen nettopp har et fokus på å sikre en stabil prisutvikling, både gjennom arbeidet med en enklere plan- og bygningslov og gjennom fokuset på en bedre produktivitetutvikling i byggebransjen.

Komiteen viser til at Regjeringen har nedsatt et bygningslovutvalg nettopp med sikte på å forenkle plan- og bygningsloven og dermed også bidra til lavere kostnader og redusert tidsbruk.

4.2.2 Tilbudssiden

Komiteen vil peke på flere forhold som er viktig for tilbudet av nye boliger: Tomte tilgang, kommunale og statlige reguleringer og pålegg, herunder utbyggingsavtaler, tilgang på finansiering, produktivitet i næringen, bygging av nok og rett type boliger, skatter og avgifter og engangsutgifter.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, er opptatt av en stabil bygging av tilstrekkelig antall boliger. Flertallet mener det må bygges mellom 20 000 og 25 000 boliger hvert år.

Flertallet mener Husbanken spiller en avgjørende rolle som finansierer av boligbygging gjennom oppføringslånet og bør gjøre det for fremtiden gjennom Regjeringens foreslåtte grunnlån. I perioden fra 1991 til 2004 har Husbanken finansiert mellom 40 og 98 pst. av boligene som er bygget hvert år.

Husbankens oppføringslån har både fungert som et motkonjunkturinstrument i perioder når de private bankene ikke har villet finansiere boligbygging, det har blitt gitt i de områder private banker ikke har villet finansiere boligbygging, det har fungert disiplinerende på private bankers lånetilbud til boligbygging og det har ført til bygging av nøkterne boliger med kvaliteter. I all hovedsak er nye boliger som er bygget med universell utforming bygget med husbanklån, og husbankfinansierte boliger er mindre enn boliger bygget med annen finansiering.

Flertallet mener det nye grunnlånet må ha samme funksjon.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet mener at grunnlånet i tillegg bør gis som 20-30-årig fastrente-

lån, knyttet opp til boligen for å stabilisere prisene på boligmarkedet og øke tryggheten for beboerne.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti mener det best kan sammenliknes med planøkonomi å politisk styre boligbyggingen for lang tid fremover. Disse medlemmer vil ikke binde seg til et spesielt produksjonsmål og mener boligmarkedet er best tjent med at nybyggingen varierer noe fra år til år, bl.a. med henblikk på etterspørselen.

Disse medlemmer viser til ECONs rapport som sier at Husbankens låneordninger har liten betydning for antallet boliger som blir bygget, særlig i sentrale strøk. Derimot har Husbankens låneordninger hatt betydning for andre boligpolitiske mål, bl.a. tilgjengelighet og miljø og har bidratt til at folk med liten egenkapital har kunnet etablere seg. Disse medlemmer støtter derfor Regjeringens forslag til omlegging av låneordningene i tråd med dette.

Disse medlemmer vil videre påpeke betydningen av en balanse mellom boliger finansiert av Husbanken og av private institusjoner. En slik balanse er svært viktig med tanke på å legge til rette for et velfungerende boligmarked.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, vil påpeke at det er stor uenighet om konklusjonene i ECONs rapport om Husbankens betydning for nyboligbygging. Rapportens konklusjoner høstet sterk kritikk både fra byggenæringen, fra NBBL og fra Husbanken. Det er grunn til å understreke at ECONs rapport kun tok for seg bruken av oppføringslån blant profesjonelle utbyggere i de fire største byene samt Tromsø i perioden 2000-2002.

Flertallet registrerer at denne rapporten kun omhandler en del av Husbankens lånevirkksomhet etter som privatpersoner og utbyggere i landet for øvrig ikke er tatt med.

Flertallet konstaterer også at undersøkelsen er gjort i en periode med sterk vekst i bruktboligmarkedet og i norsk økonomi for øvrig. Tall fra NBBL viser at i perioden 1982-2002 har Husbanken økt andelen i år hvor boligbyggingen har gått ned fra foregående år, og redusert andelen når byggingen har økt.

Flertallet vil understreke Husbankens viktige rolle som virkemiddel for nyboligbygging, i hele landet og i distriktene spesielt. Flertallet vil også understreke Husbankens konjunkturregulerende rolle. Det er ikke minst viktig å holde boligbyggingen oppe også i nedgangstider.

Flertallet vil på denne bakgrunn etterlyse en bred gjennomgang av Husbankens låneordninger som er rettet inn mot nyboligbygging.

Flertallet mener kommunene må gjøres bedre i stand til å være en aktiv tomteaktør. Flere kommuner har tomteselskaper som i tråd med kommunens arealplan og områdeplaner, erverver og opparbeider tomter til nybygging. Som tomteeier har man en helt annen mulighet til å styre utviklingen i tråd med kommunens

helhetlige behov. Mange kommuner hadde tomteselskap før krakket på slutten av 1980-tallet som enten gikk konkurs, eller førte til at kommunene har vært mer reservert i ettertid. Flertallet er uenige med Regjeringen i at Kommunalbanken tilbyr tilstrekkelig finansiering til formålet, og mener Husbanken må kunne tilby lån med avdrags- og renteutsettelse.

Flertallet viser til forslag under kapittel 7.2.2 om en låneordning i Husbanken med rente- og avdragsutsettelse for å finansiere tomtekjøp.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti viser til at det er kommunens ansvar å sørge for et tilstrekkelig antall regulerte tomter. Disse medlemmer viser videre til at det finnes låneordninger bl.a. i Kommunalbanken som ivaretar kommunenes behov for kreditt til finansiering av eventuelle tomtekjøp.

Komiteen er enig med Regjeringen i at det er utfordringer knyttet til regulering av tomteformål til bolig. Helhetlig planlegging av områder i områdeplaner og annet planverktøy er for lavt prioritert i for mange kommuner. Dette skaper usikkerhet for utbyggere, kan bidra til å høyne kostnadene gjennom at utbyggere blir sittende med løpende kapitalkostnader på tomter, og kan sette kommunen i en vanskelig situasjon på grunn av behovet for en helhetlig planlegging av sosial infrastruktur som kollektivtrafikk og barnehager. Komiteen er oppmerksom på at kommuner benytter rekkefølgebestemmelser i reguleringsplaner eller utbyggingsavtaler for å sørge for at den sosiale og annen infrastruktur kommer på plass. Komiteen viser til Budsjett-innst. nr. 5 (2003-2004) der komiteen understreker at utbyggingsavtaler ikke skal kunne benyttes til å finansiere sosial infrastruktur. Komiteen vil samtidig peke på utfordringene ved at inntektssystemet ikke fanger opp i tilstrekkelig grad utbyggingskommunenes kostnader til investeringer i sosial infrastruktur. Komiteen viser til at inntektssystemutvalget behandler denne problemstillingen.

Komiteen vil vise til at Regjeringen vil legge frem en egen odelstingsproposisjon om utbyggingsavtaler til høsten, med innstramninger i bruken av utbyggingsavtaler.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, viser til at Boligutvalget tok opp problemstillingen knyttet til kommunens kostnader ved boligbygging og foreslo et tilskudd til kommunen for hver bolig bygget. Dette ble støttet av Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, og et lignende forslag ble fremmet av Arbeiderpartiet i Innst. S. nr. 95 (2002-2003). Regjeringen går i stortingsmeldingen imot et slikt tilskudd.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet viser til forslag under kapittel 7.2.3.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, viser til at Regjeringen også foreslår å avvikle tilskudd til boligkvalitet som har tilskudd til helhetlig utvikling av områder og prosjekter med ønskede kvaliteter.

Flertallet går imot avviklingen av tilskuddet til boligkvalitet, og mener tilskuddet bør utvikles til et tilskudd som også kan gis til kommuner både for å fremme helhetlig områdeplanlegging med ønskede kvaliteter og til å dekke investeringskostnader for kommunen ved utvikling av de aktuelle områdene. Flertallet mener slike tilskuddsmidler vil være et viktig bidrag til å sikre en utvikling og gjøre Husbanken til en attraktiv samarbeidspartner og dermed styrke Husbankens kompetanserolle. Flertallet viser til forslag om en slik ordning under kapittel 7.2.3.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti viser til at Regjeringen fikk tilslutning i Stortinget for at grunnlaget for telling av befolkning i forbindelse med fordeling av midler skal gjøres i det aktuelle budsjettår og at dette bedre ivaretar vekstkommunenes behov. Disse medlemmer vil videre vise til at Inntektssystemutvalget for kommunene er blitt bedt om å vurdere hvordan vekstkommuners behov bedre kan ivaretas i inntektssystemet. Videre påpeker disse medlemmer at et eget tilskudd til antallet bygde boliger bryter med det viktige nøytralitetsprinsippet i inntektssystemet, nemlig at kommunene ikke skal kunne påvirke sine egne inntekter og at fordelingen av inntekter skal skje etter objektive kriterier.

Disse medlemmer viser også til at tilskudd til boligkvalitet skal innlemmes i tilskudd til kommunikasjon og kompetanseutvikling. Disse medlemmer vil påpeke at Regjeringen foreslår at innenfor dette nye tilskuddet i Husbanken vil kommunene kunne søke midler til f.eks. helhetlig områdeplanlegging og andre prosjekter for å utvikle god lokal boligpolitikk, samt at den nye ordningen vil gi økt fleksibilitet i forhold til dagens ordninger.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti viser til Regjeringens forslag om å opprette et nytt tilskudd til kunnskap og kommunikasjon og at dette sammen med Husbankens kompetanse vil styrke Husbanken som en samarbeidspartner overfor kommuner, men også utbyggere og andre aktører i boligmarkedet.

Komiteen viser for øvrig til innføring av frister for kommunal plan- og byggesaksbehandling, og vil vise til Innst. O. nr. 38 (2002-2003).

Komiteen støtter arbeidet for å øke produktiviteten i byggebransjen. Komiteen er kjent med innstillingen fra utvalget og forslaget om å følge opp med et femårig program. Komiteen regner med at dette følges opp fra Regjeringens side med en økonomisk andel i tråd med utvalgets anbefalinger. Komiteen viser til

at boligbygging på et stabilt nivå er bra for utvikling av produktivitet i bransjen.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti vil peke på at i de seneste årene har boligbyggingen holdt seg relativt stabil uten at det har medført noen bedret produktivitetsutvikling i næringen.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet viser til sine merknader under kapittel 6.2.3 vedrørende manglende produktivitetsutvikling.

Komiteen vil også peke på at Boligutvalget omtaler en mulig reduksjon i prisene som følge av forbedret produktivitet på følgende måte:

"På den annen side er det flere faktorer på etterspørselssiden som driver priser og kostnader oppover. Inntektsutviklingen hos husholdningene og større krav til kvalitet og komfort er blant disse faktorene. Det er med andre ord ikke gitt at reduserte byggekostnader vil resultere i lavere priser."

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet mener det bør vurderes gjeninnført bygningskontroll og viser til merknader om dette under kapittel 6.2.3.

Disse medlemmer mener at skatter og avgifter, særlig merverdiavgiften, men også dokumentavgiften, bidrar til å øke prisen på nye boliger. En ensidig fjerning av merverdiavgiften ved boligbygging vil bidra til å senke prisene på nye boliger. Disse medlemmer vil likevel ikke gå inn for dette av hensyn til helheten i skattesystemet og at det alene ikke ville være et tilstrekkelig effektivt tiltak til å forsvare tap av inntekter.

Disse medlemmer viser til at det betales dokumentavgift på tomteverdien for selveide boliger ved førstegangs kjøp og for hele verdien på selveide boliger ved senere overdragelser. Dokumentavgiften fungerer i dag som en flytteskatt og har ingen boligpolitisk funksjon, utover å bidra til mindre lønnsomhet ved kortsiktig spekulasjon i boligmarkedet. Dokumentavgiften gir anslagsvis staten en inntekt på 3,1 mrd. kroner. Disse medlemmer mener dokumentavgiften bør avskaffes ved en gradvis nedtrapping.

Komiteen vil vise til at Regjeringens skattemelding nå er til behandling i finanskomiteen. Komiteen viser til sine respektive partiers merknader i innstillingen fra finanskomiteen.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti vil vise til at skattespørsmål ikke ligger innenfor kommunalkomiteens saksområde.

4.2.3 *Etterspørselssiden*

Komiteen vil påpeke flere forhold som er avgjørende for etterspørselen i boligmarkedet: Renter, inntekt, arbeidsløshet, demografi, bostøtte og tilskudd, tilgang på finansiering, skatt og forventninger.

Komiteen viser til boligmeldingen der Regjeringen fastslår at rentene er den økonomiske faktoren som påvirker boligmarkedene mest, og understreker derfor målet om å føre en økonomisk politikk som sikrer stabile, lave renter. Rentene påvirker kostnadene ved å ta opp lån for å kjøpe bolig, og dermed prisene og indirekte boligbyggingen. Økte boligpriser gir som hovedregel økt boligbygging og omvendt.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet støtter Regjeringens målsetning, men viser til at myndigheten til å fastsette rentenivået er gitt til Norges Bank, som tolker sitt mandat slik at de så å si mekanisk skjeler til utviklingen i prisen for å fastsette renten. Prisstigningen i Norge påvirkes i stor grad av helt andre forhold enn politiske beslutninger tatt i Norge. Disse medlemmer mener derfor at Regjeringen ikke kan sies å ha styringsredskaper nok til å holde en lav rente gitt dagens rentefastsettelsesregime. Det er heller ikke ønskelig å ha høy arbeidsløshet for å kunne holde renten lav.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre og Kristelig Folkeparti, vil påpeke at en stram finanspolitikk bidrar sterkere til lavere renter enn en ekspansiv finanspolitikk.

Et annet flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, konstaterer at det i langt større grad nyttes flytende rente enn fast rente i boligmarkedet.

Dette flertallet ber Regjeringen foreta en vurdering av andre lands ordninger hvor det er høyere innslag av fastrentelån, og foreta en gjennomgang av nasjonalt regelverk knyttet til fastrentelån og Norges Banks tilbud av langsiktige lån.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet og Senterpartiet mener derfor at Regjeringen bør foreta en vurdering av hensiktsmessigheten i dette.

Disse medlemmer viser til forslag under kapittel 7.2.2.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti mener det må være en fordel å sikre en stabil rente ved boligkjøp, noe som vil gi en mer stabil boligprisutvikling mindre avhengig av utviklingen i den flytende renten. Disse medlemmer mener derfor det må være en målsetning å oppnå større bruk av fastrentelån ved boligbygging og boligkjøp. Disse medlemmer mener fastrentelån med lang løpetid, bundet opp til boligen, som hovedregel skal benyttes ved kjøp av bolig med lån gitt av Husbanken.

Disse medlemmer mener at Regjeringen også må ta et initiativ overfor finansnæringen for å øke bruken av fastrentelån med lang bindingstid knyttet opp til boligen.

Disse medlemmer viser til at mange økonomer hevder at låntakerne med fastrentelån betaler en noe større rentemargin på grunn av de trygghetslementer som ligger i fastrenta, og at dette er en av grunnene til at fastrentelån blir brukt i såpass liten grad. Låntakerne i Husbanken betaler i dag en rentemargin på 0,5 pst. i tillegg til bankens innlånskostnader. Disse medlemmer mener at et alternativ kunne være at denne marginen ble differensiert slik at f.eks. fastrentelån betaler en margin på f.eks. 0,3 pst.

Disse medlemmer viser til forslag under kapittel 7.2.2 om at Husbankens ulike lån som hovedregel skal være fastrentelån.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti viser til at Regjeringen i meldingen foreslår å gi Husbanken større frihet med hensyn på låneutmåling og løpetid. Disse medlemmer vil understreke at det er den enkelte lånekunde som må vurdere om en velger flytende eller fast rente og bindingstid. Etter disse medlemmers mening er det urealistisk at lang bindingstid vil skape noe redusert usikkerhet. En slik lang løpetid vil ikke fange opp svingninger i økonomien, da det er umulig å spå så langt frem i tid, og dermed kunne gi en rente som er fullstendig feil i forhold til økonomien. I tillegg vil mye kunne skje i en persons private økonomi og andre forhold som f.eks. påvirker den enkeltes betalingsevne.

Disse medlemmer mener at en stram finanspolitikk og en offentlig politikk for å legge til rette for en lavest mulig rente er det viktigste virkemiddelet for å minimere husholdningenes boutgifter.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti viser til at Regjeringens politikk har bidratt til det lavere rentenivå og dermed også lavere bokostnader for folk flest.

Komiteen vil understreke at også inntektsnivå og arbeidsløshet spiller en avgjørende rolle for folks betalingsvilje og dermed boligprisene. Forholdet mellom boligpris og inntekt har holdt seg svært stabilt, noe som gjør at det i takt med økte inntekter har kommet en tilsvarende økning i pris, og at ved en gjennomsnittlig lønnsnedgang, som ved arbeidsløshet, har boligprisene tilsvarende blitt trukket ned. Prisnivået på boliger i forhold til inntekt er i dag akseptabelt.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet vil peke på at skattelegging av boligsektoren kan påvirke boligprisene sterkt slik Boligutvalget peker på, men at det ikke berøres i boligmeldingen og bare delvis i St.meld. nr. 29 (2003-2004) Om skattereform.

Komiteen viser til Nasjonalbudsjettet for 2004 som fastslår at boligsektoren samlet sett skattelegges om lag 30 mrd. lavere enn annen formue og eiendeler folk eier. For privatpersoner utgjør rentefradraget den

største økonomiske skattesubsidien, med størst rentefradrag til størst lån.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet viser til at skatterebatten som følge av fastsettelsesmetode for ligningsverdi og eiendomsskattetakst er størst for de mest verdifulle boliger og eiendommer.

Komiteen vil vise til finanskomiteens behandling av skattemeldingen.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti vil for øvrig påpeke at skatte spørsmål ikke er en del av kommunalkomiteens ansvarsområde.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet viser til Skauge-utvalgets innstilling som fastslår at den lave bolig- og eiendomsbeskatningen fører til en overinvestering i bolig og eiendom, noe som isolert sett bidrar til å presse opp prisene. Det at det er gunstig å skjule formue gjennom å investere i bolig nummer to for utleie, eller annen eiendom, gjør at prisene stiger for dem som trenger en bolig å bo i selv.

Disse medlemmer mener det er behov for en mer rettferdig skattlegging av boligsektoren som både kan bidra til å stagge prisveksten og finansiere en økning av bostøtten til de med dårlig råd og bidra til økte tilskudd til forskjellige former for boligetablering.

Disse medlemmer har merket seg uttalelser fra Regjeringen om at ordningen med skattefradrag for boligsparing for ungdom (BSU) vurderes avskaffet. Disse medlemmer vil avvise et slikt forslag, med mindre pengene på andre måter gir andre og bedre måter å sikre boligetablering for ungdom.

Komiteen vil peke på at det ligger sterke demografiske trender til grunn for et endret boligbehov og økning i etterspørselen. Innvandring, sentralisering inn mot større tettsteder, særlig Oslo-regionen, spiller inn, men også økt levealder, hyppigere skilsmisser, at unge både tar lengre utdanning og venter lenger med å etablere seg med familie og barn, virker inn på etterspørselsmønsteret. I fraflytningskommuner kan boligprisene falle til bortimot ingenting, mens prisene har økt mest sentralt i Oslo.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, mener det er viktig å arbeide for en spredt bosetningsstruktur, ved å arbeide for næringsutvikling og et variert tilbud av arbeidsplasser og livskraftige lokalsamfunn med en sterk kommunøkonomi over hele landet, og viser i den anledning til merknader i Budsjett-innst. S. nr. 5 (2003-2004).

Flertallet vil understreke at fremtidsutsiktene spiller en stor rolle for prisdannelsen i boligmarkedet. Flyttestrømmer er sterkest i oppgangstider og lavest ved lavkonjunktur, og Boligutvalget pekte på at folk

har en tendens til å tenke kortsiktig og spå fremtiden ut fra dagens trend, noe som fører til at folk er villige til å betale mer når prisen er på vei opp og mindre når den er på vei ned, noe som er med på å forsterke svingningene i boligprisen. Særlig ungdom kjøper når prisen er på topp og selger når den er på bunn. Flertallet vil peke på at begivenheter som former fremtidsutsiktene kan være svært vanskelig å planlegge og forutse. Byggenæringen melder at hvordan folk oppfatter fremtiden er avgjørende for salg av nye boliger.

4.2.4 Leiemarkedet

Komiteen vil påpeke at noe over 20 pst. av alle husstander bor til leie. I 2001 var dette tilfellet for i underkant en halv million husstander. De som bor i leieboliger utgjør en betydelig andel av befolkningen. Hovedtyngden består av unge mennesker.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, registrerer at Regjeringen oppfatter det å bo i leiebolig som en fattigdomsfelle.

Flertallet er uenig i dette og mener det avgjøres helt og holdent ut fra hvordan leiemarkedet organiseres, størrelsen på boligsubsidier og forholdet mellom boligsubsidier til henholdsvis eie- og leieleiligheter. I tillegg mener flertallet at det også kan være knyttet stor risiko til kjøp av bolig, særlig for mennesker som ikke har økonomi til å takle rentesvingninger eller som kan bli nødt til å selge, slik som etter prisfallet fra 1987-1993. Byggforsk har overfor komiteen gitt uttrykk for at risikoen ved å kjøpe kan være vesentlig høyere for enkeltmennesker enn ved å leie.

Flertallet erkjenner imidlertid at flesteparten av boligsubsidiene er rettet inn mot de som eier sin egen bolig. Dette er et imidlertid en politisk løsning man har valgt, ikke noe som er gitt.

Flertallet mener en større andel ikke-kommersielle utleieboliger både kan sikre billige boliger til de som trenger det, bidra til å dempe husleienivået for private utleiere og dempe prisstigningen for eieboliger.

Flertallet mener at det derfor må gis tilskudd slik at det kan bygges 3-4000 allmenntilgjengelige ikke-kommersielle utleieboliger, 1000 lavinnskuddsboliger årlig og 1000-1200 studentboliger.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti presiserer at Regjeringen mener at det kan være en fattigdomsfelle å bo i leiebolig.

Disse medlemmer støtter Regjeringens målsetting om at flest mulig bør settes i stand til å eie sin egen bolig. Dette vil gi den enkelte større rettssikkerhet, mulighet til å delta i eventuell verdistigning samtidig som det ligger en egen verdi i det å eie. Disse medlemmer vil vise til at den norske modellen med fokus på eierboliger har vært svært vellykket og at Norge derfor har mindre boligutfordringer enn våre naboland. Eiermodellen bør derfor fortsatt legges til grunn for den norske boligpolitikken også for vanskeligstilte.

Disse medlemmer vil også vise til at for de fleste vil de totale kostnadene ved å eie være lavere enn ved å leie. Men disse medlemmer vil også understreke at for noen grupper vil leiebolig kunne være riktig, f.eks. for personer som skifter bolig ofte.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet mener det er viktig å satse på utbygging av en allmenntilgjengelig ikke-kommersielle utleiesektor i Norge. Kun 4 prosentpoeng av de 23 pst. som leieboligandelen utgjør i Norge, er ikke-kommersielle utleieleiligheter, mot hhv. 20 av totalt 41 pst. i Danmark, 19 av totalt 43 pst. i Sverige og 11 av 32 pst. i Finland.

Disse medlemmer mener det er et mål at 10 pst. av boligmarkedet skal bestå av ikke-kommersielle utleieboliger.

Med utgangspunkt i de danske og finske ordningene for allmenntilgjengelige ikke-kommersielle utleieboliger, ber Stortinget Regjeringen utrede alternative forslag til en lov om ikke-kommersielle utleieboliger som forplikter alle som mottar tilskudd til utleieboliger til å drive ikke-kommersielle virksomhet der tilskuddene blir i boligselskapet og kommer beboerne til nytte gjennom lav leiepris, og der overskudd på utleievirksomheten eller eventuelt salg av boliger skal reinvesteres i nye boliger eller oppgradering av eksisterende boligmasse. I slike boligselskaper kan også utredes nye former for beboerdemokrati. En slik lov vil også være svar på Boligmeldingens problematisering av at noen kommuner ikke tar lav leie selv om de mottar tilskudd, og at kommuner kan selge ut gamle leieboliger uten å reinvestere gevinsten etter formålet. Etter komiteens syn er det grunn til å være like skeptisk overfor enkelte private utbyggere som ikke har bindinger på tilskuddet de har mottatt til utleieboliger, utover 10-20 år.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen utrede ny lov om ikke-kommersielle leieboligselskaper."

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti vil ta avstand fra påstandene om at antallet ikke-kommersielle leieboliger er et godt mål på hvor godt boligmarkedet og boligpolitikken fungerer. Disse medlemmer vil vise til at den norske boligpolitikken med fokus på eierskap har vært langt mer vellykket enn f.eks. den svenske modellen med langt flere ikke-kommersielle utleieboliger. Disse medlemmer vil vise til at "fastlåsing" av personer i en ikke-kommersielle utleiebolig kan være en fattigdomsfelle. Disse medlemmer vil også påpeke at i Sverige må staten nå ut med milliardsummer i vedlikehold av de såkalte allmenntilgjengelige boligene, samt at man må offentlig subsidiere regulerte leier, noe Norge slipper.

Disse medlemmer vil videre påpeke at ikke-kommersielle utleieboliger er et lite egnet virkemiddel for å nå dem som har behov for hjelp til å kunne etablere seg.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, viser til at husleieloven og husleiereguleringsloven er de viktigste lovene som regulerer leiemarkedet. Etter siste store endring av disse lovene i 1999, er det på tide å foreta en evaluering av hvordan endringene har virket. En slik evaluering må bl.a. ta for seg bruken av tidsbegrensede kontrakter opp mot tidsubegrensede kontrakter, bruken av uopsigelige tidsbegrensede leiekontrakter og bruken av gjengs leie som leieprissikkerhet for leieboer.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti mener at husleieloven fungerer etter hensikt og at det ikke er behov for å gjøre endringer.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet har inntrykk av at det i større grad enn ønskelig brukes tidsbegrensede leieavtaler med og uten oppsigelsesmulighet for leietaker, og at slike avtaler er for lett å inngå uten særlig begrunnelse.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti viser til at situasjonen faktisk er motsatt av det flertallet skriver, nemlig at det er leietager som ønsker korte, oppsigelige kontrakter - mens utleier ønsker lengre.

Komiteen er positiv til utarbeidelsen av en husleieindeks. Det er imidlertid avgjørende at den blir tilstrekkelig detaljert og får en utforming som gjør at den faktisk skal kunne være det verktøyet for gjengs leiefastsetting som det er behov for. Det er også behov for at standard og beliggenhet blir tatt med i vurdering.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, merker seg at Husleietvistutvalget får svært gode skussmål fra brukerne. Antallet som benytter seg av ordningen er imidlertid lavt. Årsaken ligger trolig delvis i at forliksrådet er en mer kjent ordning som i tillegg er halvparten så dyr. Dette på tross av at behandling i forliksrådet er en dårligere ordning. I tillegg er det trolig lite kunnskap rundt hva som er gjengs leie og hva som er rimelig. Forholdene rundt gjengs leie vil bli klarlagt med en husleieindeks. Det er imidlertid et behov for å redusere prisen på tjenesten som i dag er to ganger rettsgebyret. Flertallet viser til at det tidligere var gratis å henvende seg til de kommunale husleienemndene. Flertallet mener prisen på å henvende seg til Husleietvistutvalget må være lik den å henvende seg til forliksrådet. Flertallet mener kostnaden på sikt må reduseres ytterligere.

Flertallet mener husleietvistordningen på en egnet måte må utvides til å omfatte de kommuner som ønsker det.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet mener for øvrig at ordningen med mild husleieregulering bør gjeninnføres. Ordningen med takstnemnd fungerer etter disse medlemmers oppfatning dårlig.

Komiteen vil vise til at prøveperioden nå er utvidet, til også å gjelde Akershus. Komiteen vil vise til at Regjeringen vil komme tilbake til Stortinget i forbindelse med utløp av prøveperioden med sak om husleietvistordningen.

4.2.5 Andre forhold

Komiteen vil peke på at det under høringene i komiteen ble påpekt at SSBs nybyggingsstatistikk ikke omfatter næringseiendom, loft o.l. som omgjøres til bolig. Komiteen mener dette er nyttig informasjon som det er behov for å fange opp i aktuell statistikk.

Komiteen er kjent med at det er gitt tilskudd både i forbindelse med eldrereformen og som boligtilskudd til lavinnskuddsboliger som er klausulert på forskjellige måter i leiligheten. Bindingstiden på tilskuddene er imidlertid begrenset. Det er derfor behov for å få på plass et regelverk for å unngå uklarheter og konflikter knyttet til dette, med tanke på videreføring av klausuleringen.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti vil understreke betydningen av ansvarlighet og effektiv ressursbruk i et økonomisk fellesskap som borettslag eller boligsameie utgjør. Et grunnleggende virkemiddel for effektiv ressursbruk er bruk av anbud/tilbud ved utførelse av arbeid eller oppdrag for laget. Disse medlemmer mener at for større oppdrag bør anbud/innhenting av tilbud alltid forekomme. Disse medlemmer vil påpeke at anbud og tilbudsinnhenting også skaper tillit til styrets ansvarlighet og økonomiske uavhengighet.

Komiteen viser til at obligasjonskontrakter er en ordning der leietakerne har delfinansiert tomte- og byggekostnadene, oftest rentefritt, mot en tidsbegrenset eller "evigvarende" leiekontrakt - avhengig av om huseieren på et tidspunkt har rett til å innfri obligasjonen eller ikke.

Komiteen viser til at leietakerne har rett til å overdra kontrakten. Det finnes eksempler på at leieretter har vært omsatt for mer enn 80 ganger pålydende. Komiteen er bekymret for at mangelfull informasjon til kjøperne fra meglernes og huseiers samt bankers velvilige finansiering er vesentlige forklaringsfaktorer for en urealistisk prisfastsetting av en svært spesiell og uvanlig boligtype.

Komiteen viser til at husleieloven i 1999 ble endret slik at en ikke tillater opprettelse av nye obligasjonskontrakter. Overgangsreglene bidrar samtidig til en kompliserende forståelse av lovforankringen. Størst usikkerhet finnes rundt reglene for prisfastsettelse med tilpasning til "gjengs leie" i 1999-loven, men det er

også uenigheter om hvilken lov som styrer fremleierettheter m.m.

Komiteen ber på denne bakgrunn om at Regjeringen legger fram en sak for Stortinget der dagens system med obligasjonskontrakter vurderes avviklet.

Komiteen mener at granskningsregimet i borettslag gir andelseiere et godt vern mot at tillitsvalgte kan begå misligheter ved utøvelse av sitt tillitsverv. Liknende regime finnes ikke for beboere i sameier etter eierseksjonsloven. Komiteen vil derfor be Regjeringen vurdere lignende regler for andre former for fellesieierskap av bolig, eventuelt opprettelse av klagenemnd for slike beboere, og komme tilbake til Stortinget med forslag om dette på egnet måte.

Komiteen viser til sine respektive partiers merknader og forslag under behandling av Ot.prp. nr. 41 (2003-2004) om tomtfesteloven.

5. VANSKELIGSTILTE PÅ BOLIGMARKEDET

5.1 Sammendrag

Regjeringen la høsten 2002 frem St.meld. nr. 6 (2002-2003) Tiltaksplan mot fattigdom. Å sikre vanskeligstilte gode, nøkterne boliger var en sentral strategi i denne meldingen.

Vanskeligstilte på boligmarkedet skal sikres en bolig de kan klare å beholde. Dette er en forutsetning for at flest mulig i yrkesaktiv alder skal klare seg selv ved egen arbeidsinntekt.

Tiltak for å redusere antall vanskeligstilte på boligmarkedet vil på den ene siden bli rettet mot individene for å styrke deres ressurser slik at de lettere kan delta på boligmarkedet, og på den annen side bli rettet mot egenskaper ved boligmarkedet og boligmassen som unødvendig hindrer folk i å delta.

Det er kommunene som har hovedansvaret for å sikre vanskeligstilte en bolig. Utfordringen er å legge til rette for at kommunene skal ha de beste muligheter for å ivareta dette ansvaret.

Regjeringen foreslår at følgende utfordringer prioriteres:

- Boligetablering av personer med svak økonomi.
- Forebygge og bekjempe bostedsløshet.
- Sikre boliger til flyktninger med oppholdstillatelse.
- Tilrettelegge for tilgang til boligmarkedet for personer med nedsatt funksjonsevne.
- Styrke de kommunale bolig tjenestene.

Boligetablering av personer med svak økonomi

Økte boligpriser har medført at det nå er vanskeligere for folk som har liten egenkapital og lav eller usikker inntekt å etablere seg i egen bolig enn det var for ti år siden. Ungdom har i økende grad usikker inntekt, bl.a. fordi de studerer lenger. På den annen side flytter ikke ungdom senere fra oppveksthjemmet enn tidligere, og de fleste har ikke høyere boutgifter enn hva som kan forventes i en etableringsfase. Også ungdoms egne prioriteringer, bl.a. mellom arbeid og fritid og mellom

konsum av bolig mot andre varer og tjenester, bestemmer deres posisjon på boligmarkedet.

Det viktigste virkemidlet for å sikre etablerende en bolig er et velfungerende boligmarked. Et slikt marked vil bidra til at det tilbys et tilstrekkelig antall boliger. Nye boliger vil ofte falle dyre for boligetablerende med svak økonomi. At det bygges nye boliger for mer kjøpsterke grupper bidrar imidlertid gjennom flyttekjeder til at det frigjøres boliger for førstegangsetablerende, og at disse blir rimeligere.

For enkelte grupper vil ikke økt tilgang på boliger alene kunne avhjelpe deres boligbehov. Personer med usikker inntekt og liten egenkapital vil ikke få lån eller må betale høye renter for å få lån i ordinære kredittinstitusjoner. Regjeringen foreslår derfor at Husbankens nye grunnlån innrettes mot boligetablerende og å utvikle startlån til vanskeligstilte som virkemiddel.

Forebygge og bekjempe bostedsløshet

Regjeringens langsiktige mål er å bekjempe bostedsløshet. Det pågående prosjekt bostedsløse skal etter planen avsluttes i 2004. Regjeringen foreslår en fortsatt satsing på å forebygge og bekjempe bostedsløshet. Husbanken skal fortsatt ha et koordineringsansvar for arbeidet, og legge til rette for at kommunene kan utforme lokalt tilpassede strategier. En interdepartemental gruppe skal følge opp satsingen.

Interkommunalt samarbeid og samarbeid på tvers av sektorer er en forutsetning for å bekjempe bostedsløshet.

For å begrense antallet begjæringer om og antallet utkastelser sendte flere departementer høsten 2003 ut et rundskriv til landets kommuner og namsmenn. Sosial- og helsedirektoratet og Husbanken skal følge opp rundskrivet med en rekke tiltak.

Ved slutten av et fengsels- eller behandlingsopphold er faren for at enkelte ender som bostedsløse stor. Det er behov for mer kunnskap om hva som faktisk skjer ved løslatelse og etter institusjonsopphold, og en undersøkelse om dette vil bli gjennomført.

Regjeringen skal i samarbeid med kommunene arbeide for at barnefamilier ikke havner på hospits. Stortinget har bedt Regjeringen om å utarbeide regelverk som sikrer at dette ikke skjer. Omfanget av barnefamilier på hospits er ikke kjent. Det er nå tatt initiativ til at dette kartlegges i den årlige KOSTRA-rapporteringen fra 2004.

Boligbehov blant rusmiddelmissbrukere

Rusmiddelmissbrukere som har et boligbehov, har tilgang til de samme husbankordninger som andre grupper. Regjeringen vil ikke fremheve et virkemiddel som bedre egnet enn andre virkemidler, og vil heller ikke foreslå egne ordninger for rusmiddelmissbrukere.

I Husbankens rapporter er ikke rusmiddelmissbrukere skilt ut som egen brukerkategori, og det er dermed behov for å synliggjøre målgruppen i rapporteringssystemet.

I statsbudsjettet for 2004 er bostøttens boutgiftstak i de største byene hevet samtidig som kravet om et

boareal på 40 kvm for barnefamilier i boliger formidlet av kommunen er fjernet. Dette vil medføre at flere rusmiddelmissbrukere får økte ytelser og at flere faller inn under ordningen.

Boliger til innvandrere og flyktninger

Målet for boligetablering av innvandrere er som for nordmenn flest, at de raskest mulig skal etableres og bli selvhjulpne i en egen bolig. De fleste innvandrere etablerer seg i boligmarkedet uten offentlig hjelp, men enkelte trenger støtte. Spesielt for denne gruppen er at mange snakker dårlig norsk og har lite kunnskaper om det norske boligmarkedet og boligfinansieringsordninger.

Flyktninger som har fått varig opphold i Norge skal bosettes i kommunene, og trenger spesiell hjelp til boligetablering. Årlig bosetter Norge rundt 7 000 flyktninger, hvilket gir et årlig boligbehov på rundt 3 500 boliger. Kommunene mottar et integreringstilskudd for å motta flyktninger, som er ment å dekke kommunenes kostnader. I 2004 er tilskuddet i utgangspunktet på 396 000 kroner pr. person, men det gis høyere tilskudd for eldre og funksjonshemmede. Tilsagnsbevilgningen er på 2,9 mrd. kroner. Det er for tiden flere flyktninger og asylsøkere som får beskyttelse og opphold i Norge enn hva kommunene ønsker å ta imot. De fleste flyktninger bosettes i utleieboliger. I meldingen foreslår Regjeringen å endre bruken av subsidier til sosiale utleieboliger slik at nyankomne flyktninger bedre kan sikres en god boligkarriere. Det er integreringstilskuddet som er ment å dekke kommunenes kostnader til bosetting av flyktninger, og en utredning viser da også at dette tilskuddet dekker de fleste kommunenes utgifter. Regjeringen vil ta initiativ til at rollefordelingen mellom integrerings- og boligtilskuddet avklares.

Diskriminering på etnisk grunnlag forekommer i noe omfang i boligmarkedene, spesielt i leiemarkedet. Å overvåke og få klare bevis på at slik diskriminering forekommer, er vanskelig.

De nye boliglovene, samt husleieloven og eieseksjonsloven, har nå egne bestemmelser som setter forbud mot diskriminering. Bestemmelsene tok til å gjelde 1. januar 2004.

Regjeringen mener at disse lovendringene vil kunne medvirke til å forhindre diskriminering på boligmarkedet, både ved leie og ved kjøp av bolig i borettslag. De nye bestemmelsene er milepæler i arbeidet med å bekjempe diskriminering innenfor det boligrettslige området.

Tilrettelegge for personer med nedsatt funksjonsevne

Det er et mål for Regjeringen å øke antall boliger og boområder som er tilgjengelige for personer med nedsatt funksjonsevne (universelt utformede). Tilskuddene til formålet foreslås ytterligere målrettet. Det er videre behov for å styrke den faglige veiledningen overfor brukerne.

Av meldingen framgår det at personer med nedsatt funksjonsevne synes å være godt ivarettatt innenfor den nåværende startlansordningen.

Antall eldre vil dobles over de neste 50 årene. Da det å bli gammel ofte handler om å få nedsatt funksjonsevne, vil behovet for tilgjengelige boliger være økende. For flere enn i dag kan det være aktuelt å bli boende hjemme i egen bolig dersom boligen blir tilrettelagt. Dette vil også være god samfunnsøkonomi. Regjeringen vil derfor foreslå at Husbankens grunnlån innrettes mot tiltak for å øke boligenes tilgjengelighet.

Opptrappingsplanen for psykisk helse og videre oppfølging

Det avgrensede boligprogrammet innenfor Opptrappingsplanen for psykisk helse (3 400 stk.) er i ferd med å bli realisert. Ytterligere boligtiltak for personer med psykiske lidelser bør etter Regjeringens vurdering tilrettelegges innenfor de generelle boligtiltak for vanskeligstilte. De foreslåtte virkemidler i denne meldingen vil bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet, herunder personer med psykiske lidelser og med rusproblematikk, lettere får tilgang til tilrettelagte boliger. Dette vil være et viktig ledd i Regjeringens videre satsing på området.

Sosiale utleieboliger som boligpolitisk virkemiddel

For de fleste vil det være fordelaktig å eie sin egen bolig. Ved kortvarige boligetableringer kan det imidlertid være en fordel å leie. Dette gjelder også for vanskeligstilte. Sosiale utleieboliger anbefales derfor ikke som permanent bosted for vanskeligstilte, men som gjennomgangsbolig. Det er ikke nødvendigvis slik at en stor andel sosiale utleieboliger sikrer en god bolig-sosial politikk. Utleieboligen kan representere en fattigdomsfelle.

Det å være vanskeligstilt skal ikke være noen permanent tilstand. Forholdene bør derfor legges til rette for at den enkelte kan gjennomgå en boligkarriere etter egne forutsetninger, der målet er å bli mest mulig selvhjulpne i egen bolig. Både leiekontrakt og offentlig økonomisk støtte til leiere i sosiale utleieboliger bør derfor utformes slik at de motiverer til å avansere i boligkarrieren.

Selv om det skal legges til rette for at flest mulig skal eie sine boliger, er det viktig at kommunene disponerer et stort spekter av utleieboliger som avspeiler deres behov. Kommunene anbefales å profesjonalisere tjenestene for kjøp og forvaltning av sosiale utleieboliger. I tillegg kan kommunene utvikle interkommunalt samarbeid for å øke fleksibiliteten og bygge opp den nødvendige kompetanse. Husbankens veiledning overfor kommunene skal styrkes og kunnskapen skal økes på dette området, bl.a. gjennom utviklingsprosjekter.

Prisen for bygging og kjøp av nye sosiale boliger er høye. Kommunene og de frivillige organisasjonene anbefales å vurdere kjøp av brukte boliger fremfor å bygge nytt og å dempe kostnadene ved bygging av egne boliger.

Vurdering av å lovfeste retten til bolig

I internasjonale fora, som i FN, er retten til bolig en aktuell strategi for å styrke enkeltindividenes rettighete-

ter og for å sikre vanskeligstilte bolig. Også boligutvalget anbefalte å vurdere lovfesting av retten til bolig. I januar 2004 avviste Stortinget et forslag om å grunnlovsfeste retten til bolig. Regjeringen mener at retten til bolig er tilstrekkelig forankret, og vil ikke foreslå ytterligere presiseringer.

5.2 Komiteens merknader

5.2.1 Innledning

Komiteen mener det er et hovedmål å føre en sosial boligpolitikk som avskaffer bostedsløshet og forebygger at folk blir vanskeligstilt på boligmarkedet. I den anledning mener komiteen det er avgjørende at alle boligsosiale virkemidler - lån, tilskudd, lavinnskuddsboliger, offentlig utleieleilighet, formidling av annen utleieleilighet, bostøtte, sosialhjelp og øvrig oppfølging - samordnes fra kommunens side slik at det tas et helhetlig ansvar for vedkommende som henvender seg til kommunene med behov for oppfølging. Det finnes for mange eksempler på at folk med boligsosiale behov ikke gis en slik sammenhengende oppfølging der det vurderes hva som er det riktige tilbudet til den det gjelder.

Komiteen vil vise til at Kristiansand kommune har oppnådd sterk reduksjon i antallet begjæringer om utkastelser gjennom å gjennomføre frivillige faste trekk i trygd og sosialtønad fra flere av beboerne i kommunale utleieboliger.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet mener at forhøyede boligtilskudd til utvikling av utleieboliger til bostedsløse må følges opp med en forpliktende avtale med kommunen om boligsosial oppfølging.

Disse medlemmer fremmer derfor følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen sørge for at forhøyede boligtilskudd til boliger for bostedsløse knyttes opp mot en forpliktende plan for boligsosial oppfølging fra kommunen."

5.2.2 Avskaffe og forebygge bostedsløshet

Komiteen viser til at de siste tellingene fra 1997 anslår at det er i overkant av 6 200 bostedsløse. Komiteen viser også til at det pågår et arbeid for å undersøke hvor mange som er bostedsløse i dag. Komiteen slutter seg til målsetningen om at ingen skal tilbys midlertidig bolig i mer enn tre måneder, at ingen skal tilbringe tid i midlertidige løsninger når de kommer ut av fengsel eller institusjon, og at ingen skal tilbys midlertidige botilbud eller døgnovernatting uten kvalitetsavtale.

Komiteens flertall, medlemmene fra Høyre, Fremskrittspartiet, Sosialistisk Venstreparti, Kristelig Folkeparti og Senterpartiet, mener imidlertid at innholdet og oppfølgingen av slike kvalitetsavtaler som nevnt oven-

for, er avgjørende for at de tradisjonelle hospitsene av elendig kvalitet skal kunne avskaffes.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, kan ikke se at Regjeringen i Boligmeldingen konkretiserer i tilstrekkelig grad hvilke virkemidler de vil ta i bruk for å nå målene. Flertallet viser i den anledning til behandlingen av Dokument nr. 8:104 (2002-2003) om tiltak for de bostedsløse der Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet gikk inn for å forskriftsfeste lignende mål.

Flertallet mener at det å la mennesker bo på hospits både er et dårlig og kostbart tilbud. For alt annet enn helt akutte kortvarige problemer, vil det både være bedre og billigere med et ordinært botilbud.

Flertallet viser til at i 1997 fortalte en kartlegging fra NBI at det til enhver tid bor om lag 1000 personer på hospits. Dette kostet om lag 12-15 000 kroner pr. person pr. måned. Flertallet viser til at et godt botilbud i ordinær bolig basert på dagens virkemidler med 60 pst. tilskudd og bostøtte ofte vil kunne tilbys innenfor en ramme som ligger mange tusen kroner lavere pr. måned. Ved å lage slike løsninger kan kommunene frigjøre betydelige økonomiske midler som i stedet kan settes inn på å gi den enkelte en sosialfaglig oppfølging som kan gjøre det lettere å etablere en vanlig tilknytning til bolig, arbeid og et meningsfullt sosialt liv. Flertallet mener at dette i all hovedsak kan løses innenfor rammen av det kommunene i dag bruker på hospits og andre dårlige tilbud.

Flertallet mener det må være langt bedre å tilrettelegge et botilbud med en viss grad av oppfølging, framfor å plassere sosialklienter, rusmisbrukere, psykiatriske pasienter og andre i svært kostbare døgnplasser med dårlig standard og uten noen form for oppfølging.

Flertallet mener staten gjennom tilskuddsordninger bør legge til rette for at kommunal bruk av hospits opphører og erstattes av mer egnede boformer.

Flertallet fremmer følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen sikre at bruken av hospits opphører."

"Stortinget ber Regjeringen fastsette forskrifter om at bostedsløse som kommer fra institusjon eller fengsel tilbys varig bolig."

Komiteen viser til at Stortinget tidligere har vedtatt at barnefamilier ikke skal tilbys midlertidig botilbud på hospits. Komiteen støtter at det foretas en kartlegging av om dette fortsatt skjer, slik at det kan vurderes om dagens innsats er sterk nok til å unngå dette.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti viser til at Regjeringen har satt ambisiøse mål knyttet til å motvirke og bekjempe bostedsløshet, og slutter seg til disse. Disse medlemmer vil vise til at Prosjekt bostedsløse har gitt

mye god kunnskap om hvordan motvirke og bekjempe bostedsløshet.

Komiteen viser til at det er anslått at 60 pst. av de bostedsløse har rusproblemer. Mange har også behov for psykiatrisk oppfølging. Antallet med minoritetsbakgrunn i gruppen er økende. Komiteen viser til at Prosjekt bostedsløse har gitt nyttige erfaringer i forhold til hvilke metoder som fungerer for å motvirke og bekjempe bostedsløshet og gi et godt og trygt botilbud. Komiteen slutter opp om at det må tilbys helhetlige tilbud for å skaffe bostedsløse den oppfølgingen de har behov for, og at dette koordineres uavhengig av om tilbudet skal gis av kommune eller spesialisthelsetjeneste. Komiteen støtter opp om tanken om at bolig for bostedsløse er et gode i seg selv, og ikke en premie for rusfrihet, som kan mistes.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, mener at det i meldingen burde vært definert et tallfestet ambisjonsnivå for boligsosiale handlingsplaner, basert på kommunenes innrapporterte behov i boligsosiale handlingsplaner.

Flertallet viser til forslag om dette under kapittel 7.2.3.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti slutter seg til Regjeringens visjon og målsettinger om at "Alle skal kunne bo godt og trygt".

Disse medlemmer mener delmålene, tilrettelegge for et velfungerende boligmarked, skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet og øke antallet miljøvennlige og universelt utformede boliger er gode og støtter godt opp om hovedmålet. For disse medlemmer er det svært viktig at flest mulig skal være mest mulig selvhjulpne i boligmarkedet og forsørget av egen arbeidsinntekt.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, mener også at den foreslåtte endring av tilskuddsordningen der tilskuddssatsen reduseres fra inntil 60 pst. ned til maksimum 20 pst. gjør det vanskeligere å oppnå de oppsatte målene fordi den gjør de aktuelle boligene dyrere. Dette vil særlig ramme vanskeligstilte enkeltpersoner og grupper i boligmarkedet.

Flertallet registrerer at en nedtrapping allerede er satt i verk fra inneværende år og at dette har ført til en nedgang i søknadene om boligtilskudd. Erfaringer fra Prosjekt bostedsløse viser at boliger for bostedsløse mange ganger trenger spesiell tilrettelegging, ofte med opparbeidelse av fellesareal eller kontorareal i tilknytning for å fungere. Dette fører til merkostnader det er ikke er rimelig å kreve at den bostedsløse betaler. Flertallet mener derfor at det også i fremtiden må kunne gis tilskudd til prosjekter for bostedsløse som er høyere enn for øvrige boliger. Flertallet mener det skal kunne tildeles inntil 60 pst. tilskudd til prosjekter

for bostedsløse, og viser til forslag om dette under kapittel 7.2.3.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti støtter Regjeringens forslag til omlegging av de boligpolitiske støtteordningene. Disse medlemmer mener en omlegging fra i større grad investeringsstøtte (boligtilskudd) til konsumentstøtte (bostøtte), er mer målrettet for å hjelpe dem som har behov for bistand for å kunne anskaffe og beholde en bolig. Disse medlemmer vil understreke at det viktigste er hva en husholdning faktisk betaler i netto boutgifter og ikke hvordan støtte gis. Disse medlemmer vil understreke at Regjeringen foreslår å overføre midler fra boligtilskuddet til bostøtten, noe som vil gjøre at det ikke blir økte kostnader fra den enkelte. Disse medlemmer viser også til at Regjeringen legger opp til en evaluering av omleggingen.

Videre vil disse medlemmer understreke at en slik omlegging vil gi kommunene økt handlingsrom i den lokale boligpolitikken. Ved en slik omlegging kan f.eks. flere etableres i eierboliger, og man kan i større grad frigjøre kommunale utleieboliger slik at andre som har behov for en slik bolig, kan få det. Disse medlemmer vil også påpeke at for hver 100 ny utleiebolig staten har delfinansiert gjennom boligtilskuddsordninger, blir det faktisk bare anskaffet mellom 50 og 85 nye utleieboliger. Heller ikke husleien den enkelte betaler, reflekterer de høye subsidiene. Disse medlemmer vil derfor sterkt påpeke at man ikke oppnår den ønskede effekten av tilskuddet.

5.2.3 *Boligetablering og utleieboliger*

Komiteen mener det er et mål at de som ønsker det og vil være i stand til det, skal kunne hjelpes til å eie sin egen bolig. Komiteen mener ordningen med individrettede tilskudd til kjøp av bolig og startlansordningen er gode virkemidler til å oppnå dette. En utvidet bostøtteordning vil også bidra til at flere med dårlig råd vil kunne kjøpe sin egen bolig.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, mener det i tillegg må satses på å skaffe til veie et tilstrekkelig antall ikke-kommersielle utleieboliger, inklusive studentboliger, for å forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet.

Flertallet mener at det er avgjørende for kommunen å disponere et tilstrekkelig antall utleieboliger, enten offentlig eide, offentlig disponerte eller formidlet gjennom avtaler med private utleiende, til både å oppnå målene om at alle skal skaffes varig bolig og for å tilby folk en bolig uten å først henvise dem til midlertidige botilbud.

Flertallet viser til at en oppbygging av ikke-kommersielle utleieboliger ikke trenger å foretas i kommunal regi, men for eksempel i samarbeid med boligbyggelag og andre non-profit organisasjoner.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti vil vise til at antallet ikke-kommersielle boliger har liten betydning for hvordan boligmarkedet fungerer.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Sosialistisk Venstreparti, Kristelig Folkeparti og Senterpartiet, vil peke på at folk med minoritetsbakgrunn har særlige utfordringer på boligmarkedet, og at kommunen må føre en aktiv politikk for å skaffe folk med minoritetsbakgrunn bolig.

Komiteen vil vise til at flyktninger prioriteres innenfor boligtilskudd til etablering, og at deltagere på introduksjonsprogram kan motta bostøtte fra 1. september i år.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, vil peke på at boliger til funksjonshemmede i en del tilfeller vil være dyrere å anskaffe eller trenge tilpasning. Flertallet er imidlertid usikre på om Regjeringens forslag til omdannelse av tilskudd til tilpasning og målrette den til personer med nedsatt funksjonsdyktighet, er den mest fleksible løsningen som vil tjene de funksjonshemmede best. Flertallet er positiv til samordning av tilskudd til funksjonshemmede gitt av forskjellige offentlige etater.

Flertallet mener det må føres en aktiv politikk for å unngå at de som har de største problemene segregeres til begrensede bomiljøer. En politikk som går ut på at kun de aller mest vanskeligstilte skal kunne få en kommunal bolig, kan skape negative spiraler og utvikle dårlige bomiljøer. Flertallet vil i den anledning vise til kommunens rett til å kjøpe inntil 10 pst. av andelsleilighetene i sameier og borettslag. Flertallet vil også peke på at det er viktig å kjøpe utleieleiligheter i alle deler av kommunene og ikke bare i de områdene der boliger er billigst. Flertallet vil også vise til Bergensmodellen der private aktører forvalter utleieboliger, mens en andel tilsvarende tilskuddsandelen disponeres tidsbegrenset av kommunen.

Den sterke målrettingen av de stadig knappere tilskuddene til etablering av utleieboliger har etter flertallets oppfatning den negative effekt at det blir vanskeligere å oppnå et slikt integreringsideal.

Flertallet vil understreke at både de individrettede tilskuddene og tilskuddene til utleieboliger har vært avgjørende for en at en del kommuner skal være i stand til å ta imot flyktninger. Også dette gjøres vanskeligere ved at tilskuddene blir knappere.

Flertallet viser til at boligdelen innen opptrappingsplanen for psykisk helse omfattet 3 400 boliger. Både brukerorganisasjonene og kommunene melder at behovet er større. Flertallet mener at bygging av slike boliger kan finansieres over boligtilskuddet, men ikke uten at rammene for tilskuddet økes, noe meldingen ikke legger opp til.

Flertallet viser til at en rekke kommuner har laget boligsosiale handlingsplaner som gir kommunenes vurderinger av egne behov for boliger av forskjellig type.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti viser til at de omlegginger som Regjeringen foreslår vil bidra til økt fleksibilitet og handlingsrom for kommunene til å finne gode løsninger tilpasset den enkeltes behov. Dette vil gjøre det lettere for kommunene å følge opp de boligsosiale handlingsplanene.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti vil påpeke at dette er kommunenes ansvar. Disse medlemmer mener det ikke vil være i tråd med lokal handlefrihet og det lokale selvstyre å lage en statlig plan om det.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, mener tilskuddene til den boligsosiale aktiviteten må økes, og viser i den anledning til Innst. S. nr. 95 (2002-2003) der Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet sto sammen om forslag om å sørge for årlig bygging av 1 000 klausulerte lavinnskuddsboliger med 15 pst. tilskudd, 3 000-4 000 utleieboliger med 30 pst. tilskudd og 1 000-1 200 studentboliger med 60 pst. tilskudd.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti mener at det må være en målsetting å opprettholde strukturen i boligmarkedet omtrent som i dag. Disse medlemmer vil påpeke at klausulerte lavinnskuddsboliger virker mot sin hensikt og låser folk inn i denne typen boliger og bidrar til at man ikke kommer seg videre i boligmarkedet. Klausulerte lavinnskuddsboliger betyr bl.a. at man ikke får delta i verdistigningen i boligmarkedet. Disse medlemmer mener derfor at fokuset først og fremst må være å etablere folk i det ordinære boligmarkedet, bl.a. ved hjelp av Startlånet og eventuelt boligtilskudd og bostøtte.

6. KVALITET - MILJØVENNLIGE OG UNIVERSELT UTFORMEDE BOLIGER

6.1 Sammendrag

System for påvirkning av kvalitet

Regjeringen har som utgangspunkt at de økonomiske virkemidlene i boligpolitikken bør innrettes mot kvaliteter som det er ønskelig av samfunnsmessige grunner å støtte opp om og som ellers ikke blir realisert i boligmarkedet. Regjeringen vil derfor foreslå å rette en spesiell oppmerksomhet mot å øke antall miljøvennlige og universelt utformede boliger og boområder. Da utfordringene på disse områdene er størst i de store byene samtidig som det også er her det finnes flest vanskelig-

stilte på boligmarkedet, foreslår Regjeringen at tiltakene spesielt innrettes mot disse områdene.

Regjeringen legger ikke opp til å foreta en vesentlig omlegging av hovedtrekkene i det eksisterende kvalitetssystemet som sådan, men vil foreta noen justeringer for å nå målet om å effektivisere bruken av virkemidler.

Miljøvennlige boliger

De negative miljøvirkningene av boligsektoren må reduseres for å oppnå en mer bærekraftig samfunnsutvikling. Kommunal- og regionaldepartementet vil i løpet av 2004 utarbeide sin andre miljøhandlingsplan, og satsningsområdene vil være:

- Økt arealeffektivitet og økt hensyn til biologisk mangfold.
- Reduksjon i energibruken i bolig- og bygningsmassen.
- Kartlegging og redusert bruk av helse- og miljøfarlige byggematerialer.
- Redusert mengde byggavfall og økt gjenbruk av byggematerialer.
- God kvalitet og byggeskikk.
- Miljøvennlig forvaltning, drift og vedlikehold.

Ett prioritert tiltak vil være å utvikle indikatorer for å kunne måle utviklingen i miljøbelastningene fra bolig- og byggsektoren. Å redusere usikkerheten i kostnads- og lønnsomhetskalkyler for miljøtiltak er viktig. Regjeringen vil derfor prioritere ordninger for risikoavlastning ved forsøksbygging og legge vekt på formidling av erfaringer og gode eksempler.

Tilgjengelighet og universell utforming

Regjeringen vil legge til rette for universelt utformede boliger og bomiljøer. Også andre funksjonsnedsettelse enn bevegelseshemning skal fokuseres.

Kostnadene ved universell utforming av boliger ligger hovedsakelig i installasjon av heis og tilrettelegging av inngangsforhold, men også større plassbehov kan fordyre prosjektet. Ved å synliggjøre fordeler ved økt tilgjengelighet vil flere etterspørre slike boliger. Den samfunnsøkonomiske gevinsten ved at personer kan bo lenger i sine hjem framfor å måtte ta i bruk en institusjonsplass er betydelig.

Husbanken har de siste årene samarbeidet med flere sentrale aktører, bl.a. byggebransjen, for å stimulere til at det bygges flere tilgjengelige boliger. Universell utforming vil inngå som ett av kriteriene for tildeling av så vel det nye grunnlånet som tilskudd til tilgjengelighet fra Husbanken. Kommunikasjon og kunnskapsutvikling er sentrale virkemidler, herunder strategier for å sikre at universell utforming inngår i utdannelsen for sentrale faggrupper.

Bygningslovutvalget er bl.a. bedt om å vurdere om lovgivningen i tilstrekkelig grad ivaretar tilgjengelighet for funksjonshemmede. Plan- og bygningsloven og byggeforskriftene vil bli vurdert med utgangspunkt i utvalgets tilrådninger.

Byggeskikk og estetikk

Byggeskikk er en viktig del av vår kultur og gir et direkte og umiddelbart uttrykk for verdier og prioriteringer både i samtid og fortid. Den preger våre daglige omgivelser og har en signaleffekt overfor andre. Kvaliteter i omgivelsene gir viktige premisser for enkeltmenneskets oppvekstvilkår og livskvalitet.

God byggeskikk handler mer om bevissthet, god planlegging og kompetanse enn om kostnader. Kompetansen på dette området er varierende i kommunene og blant utbyggere. Fortsatt satsing på kompetansehevede tiltak er derfor viktig. Regjeringen vil at Husbanken også i framtiden skal ha en sentral rolle i arbeidet med å stimulere til god byggeskikk.

Boforhold i store byer

Det er i de store byene de boligpolitiske utfordringene er størst, både når det gjelder å få markedene til å fungere tilfredsstillende, når det gjelder vanskeligstilte på boligmarkedet og når det gjelder utfordringer knyttet til boligkvalitet.

Sammenlignet med noen tiår tilbake er det i dag få hele bydeler i storbyene der boligene er preget av manglende vedlikehold og bebos av personer med levekårsproblemer. Men fortsatt finnes det mindre områder med slike utfordringer. Enkelte drabantbyer har tiltakende problemer, og kommunene anbefales derfor å følge utviklingen i disse bydelene nøye.

Det er kommunene som har ansvaret for byutvikling innenfor sine grenser. Husbankens rolle er å bistå og legge til rette for kommunenes arbeid, bl.a. gjennom tiltak for å heve kompetansen. Tilskudd fra Husbanken skal kunne benyttes til slike tiltak.

6.2 Komiteens merknader

6.2.1 Innledning

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, mener det skal være et mål å øke antallet miljøvennlige og universelt utformede boliger og gode boområder med gode levekår.

Komiteen mener den beste måten å oppnå disse kvalitetene på er ved at kommunen spiller en aktiv rolle både i forhold til utvikling av nye boområder gjennom en aktiv tomtepolitikk, utbyggingsavtaler og gjennom helhetlig offentlig regulering. Tilsvarende må kommunene spille en aktiv rolle i forbindelse med opprusting av eksisterende boområder for å sikre miljøkvaliteter, universell utforming, bomiljø og gode levekår.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, mener at Husbankens tilskuddsordninger har vært viktige i denne sammenhengen, og flertallet mener at samtidig som Husbankens kompetanserolle styrkes, bør tilskuddsordningene utvides og utvikles.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti viser til at Regjeringen ønsker å styrke Husbankens rolle som kompetanseinstitusjon. Disse medlemmer viser også til den foreslåtte omleggingen til et nytt tilskudd for kunnskap og kommunikasjon som Husbanken nettopp kan bruke overfor kommunene for å bidra til en god boligpolitikk lokalt. Dette vil styrke Husbankens rolle overfor kommunene, men også overfor andre aktører i boligbransjen.

6.2.2 Påvirkning av kvalitet

Komiteen støtter Regjeringens intensjon om at det skal stilles krav til å få grunnlån, at boligen inneholder kvaliteter samfunnet ønsker hva angår miljø og universell utforming. I tillegg mener komiteen at de krav som stilles gjennom byggeforskrifter også må bli sterkere på disse områdene, men avventer Byggelovutvalgets innstilling for videre drøfting av denne problemstillingen.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, viser til at en kommune med en aktiv reguleringspolitikk har de beste forutsetninger for å sørge for at utbygging av nye boområder gjennom nybygging og transformasjon får de kvaliteter som samfunnet ønsker. Svært mange kommuner nedprioriterer imidlertid dette arbeidet fordi det er kostnadskrevenende. Flertallet viser til Boligutvalgets innstilling om et tilskudd per nye bolig og er enig i intensjonen bak forslaget.

Flertallet mener imidlertid at det bør videreutvikles et tilskudd til områdeplanlegging som fordeles fra Husbankens regionkontorer, som både kan gis til kommunene i forkant av utviklingsprosesser for å sikre helhetlig planlegging og til utvikling av infrastruktur. Flertallet viser til at når Husbankens kompetanse-rolle overfor kommunene styrkes, bør dette følges av tilskuddsmidler som kan brukes av utbyggere, kommune og lokalmiljø i fellesskap for å oppnå slike overordnede kvaliteter inklusiv god byggeskikk og estetikk.

Flertallet viser for øvrig til merknader og forslag under kapittel 7.3.2.

Flertallet mener også at kommunal utvikling av tomter gir kommunene sterkere muligheter til å sikre kvaliteter ved videresalg for utbygging. Flertallet viser til forslag under kapittel 7 om å utvikle en låneordning rettet mot kommunene for å bedre kommunenes mulighet til å spille en aktiv tomtepolitisk rolle.

Flertallet mener at tilskuddsordningene som har vært knyttet opp mot områdeutvikling og byfornyelse har vist seg å fungere godt både for å motarbeide store levekårsforskjeller og for å utvikle gode bomiljøer. Erfaringer fra Oslo indre øst-prosjektet og fra flere av de andre storbyene viser hvordan Husbankens tilskuddsmidler har bidratt til en styrking, ikke bare av den enkeltes bolig, men av hele bomiljøer og bidratt til å unngå forslumming. Erfaringene viser at små tilskudd fra Husbankens side i en startfase har utløst

større investeringer både fra kommune og private lokalt, noe som har gitt positiv områdeutvikling en rekke steder.

Flertallet er derfor uenig i at dette tilskuddet de siste årene har vært trappet ned hva angår byfornyelse, og uenig i at det nå foreslås omgjort til et tilskudd til kommunikasjon og kunnskapsutvikling. Flertallet mener vellykkede tilskudd i stedet bør videreutvikles og forsterkes.

6.2.3 Regelverk og byggekontroll

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti er av den oppfatning at gjeldende plan- og bygningslovverk snarere fører til flere feil og byggskader i bygge- og anleggsnæringen enn færre. Hovedintensjonen med PBL 97-reformen var å redusere omfanget av antall feil, mangler og skader på nye bygg som skyldes mangelfull prosjektering, slurvete håndverksmessig utførelse eller dårlig kontroll.

Disse medlemmer mener at alt tyder på at PBL 97-reformen på ingen måte har virket etter hensikten slik den var tiltenkt. Kvalitetssikringen er ikke blitt bedre, men snarere dårligere i bransjen. Byggenæringen selv anslår innsparingspotensialet til 13 mrd. kroner årlig dersom ting gjøres riktig første gangen og slik at man unngår feil og byggskader som må rettes opp i ettertid. Byggefeil er fortsatt et problem på tross av at PBL-lovendringene ble implementert fra 1997 med det mål at feil, mangler og byggskader skulle reduseres i BAE-bransjen.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet mener at dagens kontrollsystem for kvalitetssikring i byggebransjen basert på dokumentert egenkontroll, skjemavelde og byråkrati synes totalt feilslått.

Disse medlemmer mener derfor at kontrollsystemet slik det var tidligere med systematisk ekstern kontroll ute på byggeplassene, må gjeninnføres for å styrke kvalitetskontrollen i BAE-næringen.

Disse medlemmer viser til at flere aktører i næringen selv etterlyser den direkte byggeplasskontrollen slik den var tidligere, fremfor dagens skjemavelde og byråkrati.

Disse medlemmer mener manglende produktivitetsutvikling og kvalitetsutvikling i BAE-næringen skyldes mangel på effektivitetsfremmende konkurranse som en konsekvens av gjeldende Plan- og bygningslovgivning.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Senterpartiet viser til at byggebransjen alltid har hatt et sterkt innslag av små og mellomstore foretak og av enkeltmannsforetak. Dette har ført til høy grad av konkurranse på pris og kvalitet. Bransjestrukturen er imidlertid blitt gradvis endret etter at plan- og bygningsloven ble endret i 1995 (PBL-97). De mellomstore og store aktørene har fått mer markedsrett på bekostning av de mindre aktørene fordi de store har administrativ kapasitet og kompe-

tanse til å forholde seg til det svært omfattende skjema- veldet og byråkratiet som PBL-97 medførte.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet har erfart at flere små selvstendige byggaktører har gitt opp på grunn av innføringen av et omfattende og kompliserende skjemavelde og et utall nye dokumentasjonskrav. PBL-97 medførte også et betydelig økt byråkrati for kommunene med treg saksbehandling som resultat. Dette har medført at flere små aktører enten har sluttet i bransjen eller skaffet seg arbeid hos større byggefirma. Mangfoldet av aktører er blitt mindre.

Disse medlemmer mener frafall av mindre byggforetak og mindre rekruttering av små foretak har svekket konkurransen i byggebransjen merkbart med den følge at prisene stiger og produktiviteten avtar. På samme tid er byggkvaliteten ikke blitt bedret, men snarere blitt dårligere. De store aktørene så seg tjent med PBL-97, mens flere små byggforetak fikk betydelige problemer, og enkelte av dem gav opp med den følge at boligbyggerne står igjen som taperne i form av mindre konkurranse, høyere priser og dårligere kvalitet.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen gjeninnføre systemet med eksternt kontroll på byggeplassene og samtidig fjerne systemet med dokumentert egenkontroll i bygge- og anleggsnæringen."

"Stortinget ber Regjeringen nedlegge det offentlige registeret for sentral godkjenning for bygge- og anleggsnæringen, og i stedet endre den sentrale godkjenningsordningen til å bli en frivillig bransjeordning i bygge- og anleggsnæringens egen regi."

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet er enig med Regjeringen i at feil og byggeskader er en vesentlig kostnadsdrivende faktor i BAE-næringen og mener det må vurderes gjeninnført en kontroll av byggeutførelse. En slik byggekontroll kan utføres av uavhengig tredje part i offentlig eller privat regi, rettet mot de punkter hvor flest feil og skader skjer. En slik byggekontroll kan gi utstedelse av et byggesertifikat som kan ligge som grunnlag for utstedning av ferdigattest.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet fremmer følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen legge frem for Stortinget en vurdering av om uavhengig tredjeparts byggekontroll på byggeplassen bør gjeninnføres."

Komiteen vil vise til at dette temaet blir behandlet av Bygningslovutvalget. Komiteen mener at en slik vurdering må foretas som del av et helhetlig opplegg.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre og Kristelig Folkeparti, mener derfor at det er uhensiktsmessig å gjøre slike endringer nå.

6.2.4 Miljøvennlige boliger

Komiteen er enig i Regjeringens målsetninger som er inkludert i miljøhandlingsplan for boligsektoren.

Komiteen støtter også Regjeringens forslag om å gjøre miljøkvaliteter til ett av kriteriene som utløser grunnlån i Husbanken.

Komiteen vil understreke behovet for å styrke kravene til energieffektivitet i nybygde boliger og til alternative oppvarmingskilder enn elektrisitet. Dette må ikke bare komme til uttrykk gjennom kriterier fra Husbanken, men også gjenspeiles i byggeforskriftene i større grad enn i dag.

Komiteen mener det er viktig å utvikle mer miljøvennlige standarder i byggebransjen og er enig med Regjeringen i at virkemidler må rettes inn mot forsøks- og nyvinningsprosjekter for på den måten å utvikle nye standarder. Komiteen vil i den anledning peke på byggenæringens (e-bygg)-prosjekt som har som sentral målsetning å gjøre nye standarder tilgjengelig for alle aktører i bransjen gjennom å øke og standardisere tilgjengelig dokumentasjon.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, vil påpeke at det, for å få til slike prosjekter, må finnes tilstrekkelige tilskuddmidler til utviklingsarbeid.

Komiteen vil peke på at nedgangen de senere år i Innovasjon Norges prosjektmidler til slike formål, senest det foreslåtte kuttet i revidert nasjonalbudsjett, utgjør et problem for utvikling av nye standarder, økt produktivitet og oppfølging av Produktivitetsutvalgets arbeid.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet mener på bakgrunn av dette at det er grunn til å være mer ambisiøs enn Regjeringen legger opp til i meldingen.

Disse medlemmer mener dagens avfallshåndteringssystem i bygg- og anleggsvirksomheten ikke er godt. Disse medlemmer mener det ikke er tilstrekkelig med SFTs veiledende ordning som kommunene kan ta i bruk for å sikre håndtering av til dels svært giftig spesialavfall som PCB. Disse medlemmer viser til at Oslo kommune har et effektivt, kontrollbasert avfallshåndteringssystem som effektivt både har redusert avfallet, økt gjenvinningsgraden og sørget for god kontroll med spesialavfall.

Disse medlemmer mener det bør innføres tilsvarende avfallshåndteringskrav overfor alle landets kommuner.

6.2.5 Tilgjengelighet og universell utforming

Komiteen vil påpeke at vi i årene som kommer vil få stadig flere eldre som vil ha behov for boliger tilpasset alderdommen med stor grad av universell utforming.

Komiteen støtter Regjeringens forslag om å gjøre universell utforming til et av kriteriene som utløser grunnlån i Husbanken.

Komiteen vil vise til partienes respektive merknader og forslag i forbindelse med behandling av St.meld. nr. 40 (2002-2003) Nedbygging av funksjonshemmedes barrierer.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, understreker at det store flertall av boliger som vil finnes om 30 år allerede er bygget. For å skaffe et tilstrekkelig antall boliger med universell utforming er det ikke tilstrekkelig å kun satse på individuelle tilskudd til de som trenger det og bygging av nye boliger med universell utforming.

Flertallet mener derfor det bør gjeninnføres et tilskudd til bygging av heis som også utløser private investeringer til å gi universell utforming til den eksisterende boligmassen, og viser til forslag under 7.2.3.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti viser til at heis kan være med å øke tilgjengeligheten til boliger. Disse medlemmer vil også vise til Regjeringens forslag til omlegging av låneordninger i Husbanken som vil bidra til at flere boliger vil bli bygget med universell utforming.

6.2.6 Obligatorisk byggefeilforsikring

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, viser til at spørsmålet om å innføre en obligatorisk byggefeilforsikring tidligere har blitt vurdert, men flertallet kan ikke se at dette har vært et tema.

Flertallet viser til at en arbeidsgruppe nedsatt av Kommunaldepartementet i mai 1990 vurderte spørsmålet og avga sin innstilling i mai 1995. Innstillingen inneholder en bred drøftelse av temaet. I forbindelse med behandlingen av Ot.prp. nr. 39 (1993-1994) ble temaet behandlet, men det ble ikke flertall for å gå videre med dette. Flertallet er kjent med at Sverige har innført en slik lov, Lag (1993:320) om byggförsäkring, og andre land har innført tilsvarende lover. Sist gang spørsmålet ble vurdert, ble konklusjonen at en slik forsikring måtte baseres på frivillighet og at initiativ fra og konkurranse mellom forsikringselskapene sammen med etterspørselen i markedet ville ivareta dette.

Flertallet er ikke kjent med at det er blitt introdusert slike forsikringsprodukter av norske selskaper. Frivillighet medfører også at volumet i en startfase kan bli så lite og usikkert at lønnsomheten i et slikt produkt på kort sikt ikke står i forhold til initialkostnadene ved å

utvikle ordningen, og at man ikke får et tilstrekkelig stort antall forsikringstakere å utligne kostnadene på.

Flertallet mener at bruk av svart arbeid er et betydelig problem i byggebransjen. Myndighetene gjør sammen med bransjen mange anstrengelser for å redusere omfanget av dette. Et krav om obligatorisk byggefeilforsikring knyttet til innrapportering med angivelse av foretaksnummer og entreprise-sum til et sentralt register, kan gi skattemyndighetene et viktig redskap i dette arbeidet. Obligatorisk byggefeilforsikring kan bidra til høyere kvalitet på bygg, kan skape mer rettferdig konkurranse mellom aktørene i markedet og større trygghet for byggherrer/forbrukere.

Flertallet fremmer derfor følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen vurdere om det bør innføres en ordning med obligatorisk byggefeilforsikring i Norge."

7. DE BOLIGØKONOMISKE VIRKEMIDLENE

7.1 Sammendrag

Den viktigste funksjonen for de boligøkonomiske virkemidlene, som tildeles gjennom Husbanken, er å sette vanskeligstilte i stand til å bo godt og trygt. For å sikre en god bruk av virkemidlene blir de foreslått målrettet i større grad mot de vanskeligst stilte og utformet slik at de bidrar til den velferdspolitiske målsettingen om at flest mulig skal være mest mulig selvhjulpne i egen bolig og selvforsørget med egen arbeidsinntekt. Virkemidlene skal også bidra til miljøvennlige og universelt utformede boliger og boområder og til boligbygging i distriktene.

Husbanklån

Husbankens oppføringslån til nye boliger bidrar til at det bygges bedre boliger, men bare i liten grad til at det bygges flere boliger, som er lånets hovedformål. Det bygges likevel et tilstrekkelig antall boliger. Regjeringen ønsker å øke lånets boligpolitiske bidrag og foreslår at grunnlånene i Husbanken, dvs. oppførings- og utbedringslån, samles i ett grunnlån. Lånet målrettes mot boligetableterende og vanskeligstilte, mot miljøvennlige og universelt utformede boliger og mot områder av landet der det er vanskelig å få boliglån på ordinære vilkår. Lånet skal kunne benyttes til finansiering av nye boliger, til utbedring av boliger og til ombygging. For å forenkle og brukorientere den nye låneordningen foreslås det at låntaker selv skal kunne velge låneutmålingen innenfor rimelige grenser, og at dagens minstestandard og lånetillegg bortfaller.

Startlånet som ble innført i 2003, fungerer etter intensjonene, og det blir ikke foreslått vesentlige endringer av dette lånet. Regjeringen ønsker ikke å innføre startlån som en rettighetsordning.

Regjeringen har full barnehagedekning som mål, og ønsker derfor at barnehager fortsatt skal kunne lånefinansieres i Husbanken. Ordningen med lån til finansiering av lokaler til skolefritidsordningen, som er meget liten i omfang, foreslås å utgå.

Ved fastsetting av Husbankens utlånsramme og utlånsrenter må hensynet til bolig- og kredittpolitikken balanseres. Regjeringen ønsker at det fortsatt skal være Stortinget som skal fastsette utlånsrammen i de årlige budsjettprosessene. Dagens rentesystem foreslås ikke endret, men det skal tilbys flere typer fastrentelån for å redusere låntakers renterisiko.

Et mindretall i boligutvalget foreslo å videreføre lånevirkosomheten i Husbanken i et eget kredittforetak, og alternativet har vært utredet. Regjeringen vil ikke foreslå å opprette et slikt kredittselskap.

Subsidier til utleieboliger

De senere års satsing på utleieboliger har ikke økt tilbudet tilsvarende. Heller ikke husleien reduseres som forventet. Utleieboligene blir også dyre, bl.a. fordi det bygges mye nytt isteden for å kjøpe brukt. Lav husleie er et lite målrettet subsidie, og motiverer i liten grad beboeren til å flytte videre til det ordinære boligmarkedet. Dagens modell begrenser leiers og kommuners mulighet til å velge boligløsninger. Staten subsidierer i dag kommunale utleieboliger både med boligtilskudd (investeringsstøtte) og med bostøtte (konsumentstøtte). Subsidiene formål er delvis overlappende. Regjeringen mener at effekten av dagens subsidiemodell er for lav.

Prinsipielt skulle hele subsidiet vært gitt som bostøtte (konsumentstøtte). I teorien skulle dette ikke bidra til at det etableres færre utleieboliger. I praksis vil nok likevel noen kommuner oppfatte et tilskudd som et sterkere virkemiddel enn bostøtte. Regjeringen foreslår derfor en gradvis omlegging. Som første skritt foreslås det at boligtilskuddet reduseres til 20 pst. av boligens kostnader, dvs. rundt 200 000 kroner pr. bolig, og at et beløp tilsvarende det som innsparer på boligtilskuddet overføres til bostøtten for å kompensere leier og utleier. Regjeringen vil følge utviklingen nøye for å unngå eventuelle utilsiktede negative konsekvenser av omleggingen.

Bostøtte, boligtilskudd og tilskudd til kommunikasjon og kunnskapsutvikling

Bostøtte og boligtilskuddet skal hjelpe vanskeligstilte til å etablere seg i en bolig og til å beholde denne. I 2003 ble det tildelt bostøtte for 2,35 mrd. kroner til rundt 120 000 husstander. Boligtilskudd for rundt 700 mill. kroner ble samme år benyttet til etablering i eid bolig eller utleiebolig og til tiltak for å øke tilgjengeligheten i boligene.

Innenfor den nåværende bostøtteordningen foreslås følgende forbedringer i årene fremover:

- Fjerne arealkravet for alle boliger og isteden innføre et funksjonskrav.
- Fjerne finansieringskravet for alle boliger.
- Inkludere foreldre med delt omsorg for egne barn.
- Benytte mer oppdaterte inntektsdata i beregningene.

De foreslåtte forbedringer vil måtte gå inn som en del av de årlige ordinære budsjettprosesser, og Regjerin-

gen vil derfor komme tilbake med konkrete forslag til forbedringer ved disse anledninger.

De fleste som mottar bostøtte har en annen offentlig ytelse som hovedinntektskilde. Regjeringen legger stor vekt på å utforme de offentlige ytelsene, herunder bostøtten, slik at de bidrar til målet om økt arbeidsdelaktelse.

Boligtilskuddet foreslås ytterligere målrettet mot pressområdene. Kommunene skal fortsatt kunne velge om de ønsker å tildele boligtilskudd til etablering selv eller å overlate dette til Husbanken, men de skal ikke lenger kunne velge bare å tildele tilskudd til tilgjengelighet. Kommunene skal få økt frihet til å tildele tilskuddet etter egne kriterier.

For å stimulere kommunene til boligsosial aktivitet og til bruk av startlån har kommunene anledning til å avsette boligtilskudd på egne tapsfond. Fondet skal redusere kommunenes risiko ved å gi lån.

Regjeringen mener at kommunene nå har et betydelig beløp på sine tapsfond, og vil derfor følge utviklingen og siden vurdere om ordningen med avsetning av boligtilskudd på kommunale tapsfond skal stilles foreløpig i bero.

Husbanken disponerer et tilskudd til kommunikasjon og kunnskapsutvikling, med en bevilgning på 36 mill. kroner i 2003. Regjeringen foreslår å styrke dette tilskuddet ved å omdisponere dagens tilskuddsbevilgning til boligkvalitet til formålet, da dette antas å gi større boligpolitisk avkastning.

Tilskuddet vil ha en sentral plass når Husbanken får en større rolle som kunnskaps- og kompetansebank, være sentralt for å gjennomføre strategien for å forebygge og bekjempe bostedsløshet og annet boligsosialt arbeid og for å heve kompetansen om boligkvalitet.

7.2 Komiteens merknader

7.2.1 Innledning

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, viser til at Husbanken har vært den sentrale forvalteren av de boligøkonomiske virkemidlene i hele etterkrigstiden. Den rollen mener flertallet at Husbanken også skal ha fremover. For å oppnå det må Husbankens kompetanserolle utfylles med større grad av låne- og tilskuddsordninger enn det Boligmeldingen legger opp til for å styrke Husbankens attraktivitet i samspillet med aktørene i boligmarkedet.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti vil vise til at Regjeringen foreslår å styrke Husbankens rolle som kompetansebank, bl.a. overfor kommunene og utbyggere. Disse medlemmer vil samtidig vise til at det årlige beløp er et budsjettspørsmål.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet mener Husbanken gradvis bør spisse inn mot å bli en bank for reelt økonomisk vanskeligstilte og

andre som har problemer med å få boliglån på vanlige vilkår i det ordinære lånemarkedet. Husbankens fremtidige rolle i det ordinære boliglånemarkedet bør gradvis reduseres slik at boligbyggere med vanlig god privatøkonomi henvises til det ordinære kreditt- og bankmarkedet for å finansiere sine boligbehov.

Disse medlemmer vil ikke underkjenne den sentrale rolle og betydning Husbanken historisk sett har hatt for norsk boligpolitikk og boligbygging. Disse medlemmer vil imidlertid vise til at tiden for sterkt statlig engasjement i boligsektoren og behovet for sosial boligbygging for lengst er over. Disse medlemmer viser til at samfunnet har endret seg betydelig siden Husbanken ble opprettet, ikke minst økonomisk. Folks inntekter og privatøkonomi er blitt betydelig styrket de siste 50 årene. I dag synes det ikke å være noe påfallende behov for en statlig finansieringsordning for boligbygging i regi av Husbanken.

Disse medlemmer mener også rent prinsipielt at det ikke nødvendigvis er en statlig oppgave å drive ordinær utlåns- og bankvirksomhet overfor boligbyggere som like lett kan skaffe seg lån i det ordinære bankmarkedet.

7.2.2 Lån

Komiteen er positiv til sammenslåingen av oppføringslånet og utbedringslånet til et felles grunnlån. Grunnlånet vil dermed inneha både de viktige elementene fra oppføringslånet til å sørge for stabil og tilstrekkelig boligbygging med god kvalitet og oppussing, og oppgradering av eksisterende boliger.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, viser til at bortimot alle boliger bygget med universell utforming er finansiert av Husbanken. For å oppnå de boligpolitiske kvalitets- og stabiliseringsmålene, er det behov for at Husbanken også for fremtiden finansierer en stor andel av nybygde boliger. Flertallet mener at Husbanken i et normalår bør finansiere om lag 50 pst. av nybygde boliger.

Flertallet mener at Husbanken også i fremtiden skal ha en motkonjunkturrolle ved å finansiere en større andel av nybygde boliger når det er fare for nedgang i boligbyggingen, og en mindre andel i tider med svært høy byggeaktivitet. En slik politikk bør styres gjennom fastsettelse av låneramme, slik at andre forhold som låneutmåling og øvrige kriterier for kvalitet er forutsigbare.

Flertallet mener grunnlånet må kunne finansiere utbygging, oppgradering og oppussing av boliger i distrikter der det ellers kan være vanskelig å få privat finansiering.

Flertallet mener grunnlånet skal fungere disiplinerende på private bankers utlånstilbud, slik at de tilbyr konkurransedyktige utlånsbetingelser.

Flertallet vil understreke Husbankens sentrale rolle for å fremme konkurranse i kredittmarkedet. Husbankens gode rammebetingelser er åpenbart en sentral drivkraft i fastsettelsen av privatbankenes låne-

betingelser. En svekket husbank vil derfor være dårlig nytt for de med boliglån i private banker.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti finner det svært interessant at flertallet i komiteen ønsker å redusere Husbankens lånerammer i tider med høy byggeaktivitet og at man ønsker å bruke Husbanken som et motkonjunkturinstrument.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti støtter Regjeringens forslag til omlegging av låneordningene og mener at dette vil bidra til en bedre måloppnåelse med tanke på boligetablering av bl.a. unge og vanskeligstilte, for å sikre boligbygging og ombygging i distriktene og for å bidra til kvaliteter knyttet til miljø og tilgjengelighet.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet og Senterpartiet viser til merknader foran under kapittel 4.2.3 og fremmer følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen vurdere ulike sider ved bruk av lån med fast rente i boligmarkedet og legge dette fram for Stortinget på egnet måte."

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti mener grunnlånet som hovedregel må gis som et fastrentelån knyttet til boligen og med rente knyttet opp mot statsobligasjoner med 20-30 års løpe- og bindingstid.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen å sørge for at Husbankens ulike lån som hovedregel gis som fastrentelån."

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti vil igjen understreke at det er den enkelte lånekunde som må vurdere valg av flytende eller fast rente og bindingstid.

Disse medlemmer ønsker ikke at det settes mål for andelen av nybygde boliger som finansieres av Husbanken, men at det utmåles etter faktisk behov.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, mener startlånet skal fortsette å virke som et topplån, kjøpslån og etableringslån. Flertallet mener at kommune og stat må dele risikoen på den mest risikoutsatte delen av lånet i motsetning til i dag, der kommunen tar topprisikoen. Flertallet mener Husbanken må få tilby kommunene låneforvaltning av startlånet.

Flertallet mener Husbanken må tilby kommunene å stå for låneforvaltning av startlånet, slik at kommunen kan avgrense sin rolle til å fatte vedtak om innvilgelse av lån.

Flertallet viser for øvrig til at startlånet også gis som toppfinansieringslån til de som har betjenings-

evne. Flertallet mener imidlertid at alle bør ha rett til å bli vurdert for startlån. Den muligheten har ikke alle i dag fordi ikke alle kommuner tilbyr startlån. Husbanken må derfor tilby å administrere en ordning med startlån for de kommuner som ikke tilbyr det selv.

Flertallet mener at all ungdom må gis en reell mulighet til å få innvilget startlån ved at kriteriene for å få lån gradvis kan gjøres romsligere.

Flertallet fremmer følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen sørge for at all ungdom gis en reell mulighet til å få innvilget startlån."

Flertallet viser til at ordninga med startlån påførte kommunene en betydelig økt økonomisk risiko gjennom at mengden av boliglån kommunene sto som hovedansvarlig for har vokst betraktelig. Risikofordelingen mellom kommunene og Husbanken lar kommunene stå ansvarlig for de 25 pst. mest risikoutsatte delene av lånet, noe som i realiteten gjør kommunene ansvarlige for all tapsdekning ved startlånet. Dette bør endres slik at kommunene og Husbanken dekker 50 pst. hver av tapet fra første krone.

Flertallet fremmer følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen i forbindelse med statsbudsjettet for 2005 å endre ordningen med startlån slik at risikoen for kommunene og Husbanken sidestilles."

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet vil peke på at mottakere av startlån er blant dem som har mest behov for forutsigbarhet rundt sine boutgifter. Særlig gjelder dette de som mottar tilskudd i tillegg til startlån. Disse medlemmer mener at størstedelen av startlånet som hovedregel skal tilbys den enkelte som et fastrentelån bundet til boligen og mener Husbanken bør utvikle modeller for dette. Disse medlemmer viser til forslag om dette.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti mener at startlånet har vært en vellykket ordning, noe som bl.a. gjenspeiles i utlånsmengden til kommunene og at langt flere kommuner tilbyr startlån enn hva som var tilfellet med den gamle etableringslånsordningen. Startlånets styrke ligger bl.a. i dets fleksibilitet knyttet til lokale variasjoner samt tilpasning til den enkelte lånesøkers behov. Disse medlemmer ønsker, i likhet med Regjeringen, å avvise at startlånet skal bli et rettighetslån. Disse medlemmer vil påpeke at det kan være behov for å styrke Husbankens veiledning overfor kommunene i aktiv bruk av startlånet. For øvrig vil disse medlemmer støtte Regjeringens forslag om at startlånet også kan brukes til reetablering.

Komiteen viser til at startlånet også kan benyttes som byggelån.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, mener Husbanken må tilby en låneordning med avdrags- og renteutsettelse for å finansiere strategiske kommunale tomtekjøp.

Flertallet fremmer følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen opprette en låneordning med rente- og avdragsutsettelse for å finansiere kommuners strategiske tomtekjøp."

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti mener dette ivaretas godt av Kommunalbanken.

Komiteens flertall, medlemmene fra Høyre, Fremskrittspartiet, Sosialistisk Venstreparti, Kristelig Folkeparti og Senterpartiet, mener i tråd med Regjeringen at Husbanken skal slutte å gi lån til skolefritidsordningen, men fortsatt ha en rolle i forhold til barnehageutbygging.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet mener at Husbanken fortsatt skal kunne gi lån til barnehageutbygging og til tiltak knyttet til grunnskole-reformen.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen sørge for at Husbanken fortsatt gir lån til tiltak knyttet til grunnskolereformen."

Komiteen mener i tråd med Regjeringen at det ikke bør opprettes et nytt kredittforetak.

7.2.3 Tilskudd

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, vil understreke at tilskudd er det sterkeste og mest kostnadskrevenne boligpolitiske middelet for å oppnå boligpolitiske målsetninger. Flertallet mener Husbanken må få større og bredere tilskudd å forvalte for å være attraktiv bidragsyter i partnerskap med kommuner og private.

Flertallet mener det må opprettes et tilskudd til områdeutvikling som må utvikles i størrelsesorden anslått av Boligutvalget for dels å delfinansiere helhetlig områdeplanlegging av nye utbyggingsområder og transformasjonsområder, og dels som et tilskudd til infrastruktur, byfornyelse, bomiljø og levekårsutvikling i de samme områdene.

Flertallet fremmer følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen i statsbudsjettet for 2005 fremme forslag til tilskudd til områdeutvikling for å oppfordre til helhetlig planlegging og kompensere for investeringskostnader."

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet fremmer følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen innføre en tilskuddsordning til kommuner som bygger boliger utover et minimumsnivå. Tilskuddet settes til 40 000 kroner for hver bolig utover et antall som tilsvarer 0,5 pst. av folketallet i kommunen."

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet mener at nedtrapping av tilskuddsmidler til bygging av boliger i forbindelse med eldreformen, gir rom for en øking av tilskuddsmidler til boligformål til andre trengende grupper.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, mener tilskuddet til boligkvalitet må videreføres og utvikles til å omfatte tiltak mot radon og utbygging av heis for å oppnå universell utforming i større del av dagens boligmasse.

Flertallet fremmer følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen opprette en tilskuddsordning for å bidra til bygging av heis i eksisterende boligmasse."

Flertallet viser til at individrettede tilskudd til boligetablering og i forbindelse med byfornyelse i dag avskrives over 10 år, mens tilskudd til etablering av utleieboliger er avskrevet etter 20 år. Flertallet vil understreke at dette er svært kort i et boligperspektiv.

Flertallet mener tilskudd som gis enten individrettet eller til utbygging av leieboliger, skal være bundet i prosjektet og tilbakebetales til tildeler ved salg. Enkeltpersoner skal ikke avskjæres for ny vurdering av tilskudd ved flytting og kjøp av ny bolig. Tilskudd til etablering av utleieboliger skal ikke kunne brukes til inngåelse av kortsiktige leiekontrakter.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet mener at tilskudd til utleieboliger skal nedskrives over 20 år.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Fremskrittspartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, mener det er behov for å vurdere enkelte forbedringer i boligtilskuddsordningen.

Flertallet mener at individuelle boligtilskudd ikke lenger bør avskrives som i dag over 10 år, men innfris i sin helhet etter bestemte retningslinjer. Boligtilskudd som er gitt av det offentlige øker boligens verdi og tilfaller den som mottar tilskuddet eller arvinger uten behovsprøving.

Flertallet mener tilskuddene bør registreres som lån med pant i boligen som så skal innfris ved overdragelse til nye eiere og tilbakebetales kommunene. På denne måten blir ikke boligtilskuddene en ren penge-gave og formuesøkning for andre enn selve mottaker mens denne bor i boligen.

Flertallet fremmer følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen endre retningslinjene for det individrettede boligtilskuddet, slik at tilskuddet ikke lenger skal avskrives, men innfris ved overdragelse til ny eier."

Flertallet har erfart at tilskudd til bygging av f.eks. kommunale boliger til rusmisbrukere har hatt en tilskuddsandel på inntil 60 pst. Størrelsen på tilskudds-andelen har vært viktig for kommunens initiativ til å sette i gang bygging av slike boliger.

Flertallet mener derfor man må vurdere nærmere effekten av å redusere tilskuddene og hvilken betydning det kan få for slike kommunale prosjekter rettet inn mot vanskeligstilte og rusmisbrukere.

Et annet flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, mener det bør defineres et ambisjonsnivå for boligsosiale virkemidler, basert på boligsosiale handlingsplaner.

Dette flertallet mener det årlig må gis 15 pst. tilskudd til bygging av 1 000 lavinnskuddsboliger.

Dette flertallet mener det årlig må gis 30 pst. tilskudd til 3 000-4 000 allmenntillegte ikke-kommer-sielle utleieboliger.

Dette flertallet mener det årlig må gis 60 pst. tilskudd til bygging av 1 000-1 200 studentboliger.

Dette flertallet mener det skal kunne gis inntil 60 pst. tilskudd til prosjekter for bostedsløse.

Dette flertallet fremmer følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen årlig bevilge midler til bygging av 1 000 lavinnskuddsboliger med 15 pst. tilskudd."

"Stortinget ber Regjeringen årlig bevilge midler til bygging av 3 000-4 000 ikke-kommer-sielle utleieboliger med 30 pst. tilskudd."

"Stortinget ber Regjeringen årlig bevilge midler til bygging av 1 000-1 200 studentboliger med 60 pst. tilskudd."

"Stortinget ber Regjeringen tildele inntil 60 pst. tilskudd til boliger for bostedsløse."

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti mener det må innføres begrensninger på hvor store tapsavsetningsfond kommunene kan sette av fra de individrettede tilskuddene de får til viderefordeling.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti viser til Regjeringens forslag til å omlegge de boligpolitiske støtteordningene. Disse medlemmer støtter en slik omlegging. Videre vil disse medlemmer vise til at Regjeringen foreslår en rekke forbedringer av bostøtten de neste årene og vil gi sin støtte til Regjeringens prioriteringer. For øvrig vil disse medlemmer vise til at rammene for de ulike

tilskuddsordninger settes i forbindelse med den årlige behandlingen av statsbudsjettet.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, vil understreke betydningen av å styrke boligtilskuddsordningene. Dette er et sentralt virkemiddel både for å sikre utbygging av tilrettelagte boliger, og for å sikre/øke boligkvaliteten. Andelen eldre øker kraftig i årene som kommer. Dette vil stille samfunnet overfor store utfordringer. Flertallet mener det vil være framtidsrettet politikk å øke bevilgningene til boligkvalitet slik at folk gjennom tilrettelegging av egen bolig kan bli boende hjemme lengst mulig. Dette vil åpenbart spare samfunnet for store kostnader, i tillegg til at det er en bedre eldrepolitikk.

Flertallet registrerer at Regjeringen mener de eldre er ressurssterke nok til å kunne finansiere slik ombygging selv. Flertallet er uenig i en slik vurdering. Svært mange eldre vil ha behov for økonomisk bistand. I tillegg er det slik at en tilskuddsordning vil stimulere mange som i utgangspunktet ikke hadde tenkt tanken på slike ombygginger.

Flertallet mener lave tilskuddsrammer hemmer byggingen av flyktningboliger, studentboliger o.a. på en slik måte at det er umulig å nå de boligpolitiske målsettingene som ligger til grunn for denne meldingen.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti viser til sitt alternative budsjett for 2004, der det blir foreslått en økning på 652 mill. kroner til boligtilskudd.

Komiteens medlem fra Senterpartiet viser til NOU 2:2002 hvor Boligutvalget konkluderer med at boligtilskuddene måtte økes med om lag 300 mill. kroner ut over nivået i 2001. Dette medlem slutter seg til en slik vurdering og viser til at Senterpartiet i sine alternative statsbudsjett har foreslått økninger i boligtilskuddene på om lag det nivået.

7.2.4 Bostøtte

Komiteen understreker at bostøtten er et svært treffsikkert og ubyråkratisk virkemiddel for å sørge for at de som er innenfor ordningen får en rimelig netto boutgiftsbelastning.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, mener at på tross av dette viser oversikt over effekten av bostøtten at den for mange kategorier ikke er sterk nok.

Komiteen er kjent med at 25 kommuner har en kommunal bostøtte for å supplere den statlige bostøtten.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet mener at dette

kan være et tegn på at den statlige bostøtten ikke er god nok, eller at mange kommuner setter opp prisene på sine kommunale leieboliger for å hente ut mest mulig penger av den statlige bostøtten og i tillegg oppretter en kommunal ordning for de som har det vanskeligst økonomisk.

Komiteen mener det er viktig å sørge for at det ikke oppleves som belastende å søke om bostøtte, og at samordningen av den kommunale og den statlige bostøtten skjer ubyråkratisk.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti mener at bostøtteordningen er et treffsikkert personrettet virkemiddel, for å hjelpe dem som har problemer med høye bokostnader og lav inntekt. Bostøtten skal medvirke til å nå hovedmålet om trygge boliger og god boligfordeling. Bostøtten skal sikre at alders-, uføre- og etterlattepensjonister, barnefamilier og andre husstander med svak økonomi skal kunne bo i en høvelig og nøktern eie- eller leiebolig.

Disse medlemmer viser til at Stortinget etter forslag fra Regjeringen har økt boutgiftstaket i de største byene med henholdsvis 10 000 kroner i Oslo og 5 000 kroner i Bergen, Trondheim, Stavanger, Kristiansand, Tromsø, Drammen og Fredrikstad.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti viser for øvrig til at Samarbeidsregjeringen har gjennomført den største økningen av bostøtten noensinne, bl.a. som en del av handlingsplan mot fattigdom.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti, viser til at Regjeringen er i ferd med å legge om til månedlig bostøtteutbetaling, og støtter dette.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet støtter omlegging til månedlig utbetaling av bostøtte. Særlig for dem som kommer til å bli på ordningen livet ut, innebærer månedlige utbetalinger en fordel. Omleggingen har imidlertid den haken at all bostøtte utbetales med 4 måneders forsinkelse, mot 2 måneders forsinkelse i snitt tidligere. Det er en likviditetsforverring for dem som er inn og ut av bostøtteordningen eksempelvis på grunn av løs tilknytning til arbeidslivet. Disse medlemmer mener derfor at den månedlige bostøtten ikke bør utbetales seinere enn 2 måneder på etterskudd og helst ikke seinere enn 1 måned. Kostnadene ved bostøtten vil være den samme ved en slik ordning, men vil ha en engangskostnad på 1/12 av den samlede bostøtten for hver måned den blir flyttet. En slik reform bør derfor gjennomføres over flere år.

Komiteen støtter Regjeringens forslag til endringer av hvilke grupper som skal ha rett til bostøtte, slik at begge foreldre med delt omsorg får anledning til å

søke bostøtte, at inntektskravet for alle husholdninger faller vekk, at kravet til 40 m² oppheves og erstattes av et funksjonskrav, og innføre krav om mer oppdaterte inntektsdata.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, er kjent med at mange enslige med dårlig inntekt sliter med store boutgiftsbelastninger.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet mener det kan være behov for endringer av bostøtten slik at også denne gruppen fanges opp. Disse medlemmer mener derfor at Regjeringen bør foreta en vurdering av dette forhold.

Disse medlemmer fremmer derfor følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen om å foreta en vurdering av om bostøtteordningen bør utvides til også å gjelde enslige med lav inntekt."

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet mener imidlertid det er behov for å utvide bostøtten ytterligere. De som sliter med den største boutgiftsbelastningen, er enslige med dårlig inntekt.

Disse medlemmer mener bostøtteordningen bør inkludere alle som har lav inntekt. Ordningen bør derfor utvides til også å innbefatte enslige med lav inntekt og registrerte samboende par og ektepar med lav inntekt.

Disse medlemmer vil vise til at antall aleneboere øker kraftig i samfunnet generelt og i storbyene spesielt. Dette medfører nye boligpolitiske utfordringer. Enslige har andre behov og problemer enn tradisjonelle familier. Ensliges Landsforbund viser til at enslige topper statistikkene for gjeldsbyrde og betalingsvansker. Enpersonshusholdninger har ofte langt høyere boutgifter pr. person enn andre husholdninger.

Disse medlemmer mener at enslige med lav inntekt også bør omfattes av bostøtteordningen.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringa i forslag til statsbudsjett for 2005 legge til rette for at enpersonshusholdninger med lav inntekt blir inkludert i bostøtteordningen."

Komiteens medlemmer fra Senterpartiet viser til forslag fra Senterpartiet om et eget skattefradrag for enpersonshushold og forslag om en egen sak om ensliges livssituasjon.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, mener at dagens bostøtteordning slår svært ulikt ut for pensjonister og for barnefamilier. De barnefamilier som mottar bostøtte har klart høyere totale boutgifter i pst. av inntekt etter

bostøtte enn gruppen pensjonister som mottar bostøtte. Barnefamilier har altså den høyeste boutgiftsbelastningen i forhold til inntekten, og er også mest avhengig av sosialhjelp. Samtidig er det et klart behov for å styrke bostøtten for barnefamilier.

Flertallet mener at det er særlig behov for å heve grensen for hvor høy inntekten kan være for å kunne motta bostøtte. Flertallet mener at denne grensen bør økes kraftig.

Flertallet mener inntektsgrensen for barnefamilier er for lav og vil på sikt ha den hevet med 50 000 kroner.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet mener at bostøtteordningen bør deles med en ordning for pensjonister og en ordning for barnefamilier.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet mener at alle barnefamilier må få beregne tillegg for lys og varme i bostøtten, slik som øvrige bostøttemottakere.

Disse medlemmer anser at selv om flere av komiteens forslag til utvidelse av bostøtten vil føre til økte utgifter, vil kostnadene for sosialkontorene til finansiering av bolig gå ned.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti vil vise til behandlingen av statsbudsjettet for 2005.

8. GJENNOMFØRINGEN AV BOLIGPOLITIKKEN

8.1 Sammendrag

Rollefordelingen i norsk boligpolitikk er i hovedtrekk at staten fastsetter boligpolitiske mål og juridiske rammevilkår, tilbyr økonomisk bistand til spesielle formål og bidrar med kompetansetiltak, at kommunene planlegger og tilrettelegger for bygging og utbedring av boliger og boligområder og har ansvar for at også vanskeligstilte har et boligtilbud og at private eier, bygger og forvalter boligmassen.

Selv om rollefordelingen lenge har vært den samme, har det likevel skjedd endringer i sammenheng med tre hovedtendenser: Deregulering av markedene, desentralisering av myndighet og en sterkere vektlegging av å hjelpe vanskeligstilte. Deregulering og desentralisering forventes å gi gevinster ved at private gis rom til å ta effektive beslutninger innenfor de politiske målsettingene og rammer som er fastsatt av staten. Som boligpolitisk virkemiddel har kunnskap og kommunikasjon fått en sterkere rolle. Regjeringen ønsker å videreføre disse utviklingstendensene.

Det boligpolitiske ansvaret er forankret i Kommunal- og regionaldepartementet. Husbanken er statens sentrale gjennomføringsorgan i boligpolitikken og disponerer de boligøkonomiske virkemidlene. Statens bygningstekniske etat (BE) opplyser om byggeforskrifter, fører tilsyn med byggevarers egenskaper og driver ordningen for godkjenning av foretak i byggenæringen.

Husleietvistutvalget er opprettet som en prøveordning, og er et informasjons- og meglingsorgan for husleietvister i Oslo og Akershus.

Departementet har igangsatt en utredning for å vurdere en bedre samordning av Husbankens og BEs oppgaver, herunder en eventuell sammenslåing av etatene.

Husbanken - lokalisering, konkurranseutsetting og vurdering av styrene

For å følge opp strategien i Storbymeldingen om å lokalisere flere statlige etater utenfor Oslo-området har Husbankens hovedstyre bestemt å flytte hovedkontoret med rundt 130 ansatte fra Oslo til Drammen i 2005.

Husbankens låneforvaltning bidrar i mindre grad til den boligpolitiske måloppnåelsen. Samtidig finnes det mange tilbydere av slike forvaltningstjenester. Fristilling og konkurranseutsetting av denne delen av Husbankens virksomhet er derfor en mulighet som Regjeringen vil vurdere.

Husbankens styrer er vurdert. Styrene bidrar til å skape forståelse for boligpolitikk og Husbankens rolle. Hovedstyret ivaretar en viktig rolle som støtte- og mot-spiller for administrerende direktør. Regionsstyrene gir en viktig lokal forankring. Regjeringen foreslår derfor at Husbankens styrer beholdes, men at husbankloven og styrenes instruksjer endres slik at de er i overensstemmelse med deres faktiske funksjon.

Kunnskap som virkemiddel

Dersom boligmarkedene skal fungere godt, er det avgjørende at aktørene har den nødvendige kunnskap for å ta optimale valg. Dette gjelder også for grupper som er vanskeligstilte på boligmarkedene. Også det offentlige trenger økt kunnskap om de forskjellige markedene for å kunne innrette virkemidlene så godt som mulig.

Regjeringen ønsker at Husbanken skal styrke samarbeidet med kommunene og private aktører utover selve lånevirkningsomheten. Dette skal oppnås ved å utvikle Husbankens rolle som tilrettelegger, kunnskapsutvikler og veileder. Også Bygningsteknisk etat skal intensivere sin satsing på området.

Kunnskapsutvikling gjennom forskning vil også bli vektlagt. Kommunal- og regionaldepartementet har ansvar for boligfaglig forskning, og skal i 2004 utarbeide en ny forskningsstrategi.

Kommunene

Engasjement og høyt aktivitetsnivå i kommunene er avgjørende for å lykkes i boligpolitikken. Regjeringen ønsker ikke å pålegge kommunene nye plikter ved å lovfeste deres plikt til å yte bolig tjenester, men vil isteden stimulere til økt aktivitet gjennom økonomiske virkemidler, samarbeid og kommunikasjon. Ytterligere beslutningsmyndighet foreslås derfor delegert til kommunene, bl.a. for Husbankens startlån og boligtilskudd.

Private og frivillige aktører

Den høye andel privat eide boliger i Norge (96 pst.) er resultatet av en bevisst politikk. Dette har bidratt til

at nordmenn bor meget godt til rimelige bokostnader og at boligmassen er godt vedlikeholdt, selv med moderate offentlige økonomiske bidrag. Regjeringen vil fortsatt ha som mål at flest mulig skal kunne eie sin egen bolig. Regjeringen vil utvikle samarbeidet med boligbyggelagene, med hensyn til å utvikle sosiale tjenester til beboerne, å redusere antall utkastelser og å øke antallet miljøvennlige og universelt utformede boliger. Boligbyggelagene kan trolig også i større omfang enn i dag yte kommunene bistand ved bygging og drift av deres boligmasse.

De frivillige organisasjonene er viktige partnere for det offentlige i velferdspolitikken, og Regjeringen vil styrke samarbeidet med de frivillige organisasjonene, både med hensyn til å ivareta de vanskeligstiltes rettigheter og som tjenesteytere.

8.2 Komiteens merknader

Komiteen slutter seg i hovedtrekk til den etablerte rollefordelingen i norsk boligsektor der Husbanken har fått et hovedansvar som utøvende aktør.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, vil imidlertid peke på at dereguleringen og desentraliseringen har gitt en boligsektor med større svingninger og mer usikkerhet.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti viser til at Arbeiderpartiet i stor grad har støttet omleggingen til et mer deregulert boligmarked bl.a. gjennom på 1990-tallet å fjerne de generelle boligsubsidiene i Husbanken, og verdsatt de positive virkninger det har gitt.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet mener derfor det er behov for sterkere politisk styring både på statlig og kommunalt nivå, gjennom økt fokus på utvikling av bærekraftige stabile boligmarkeder, og ved å bygge opp et bredere tilbud av ikke-kommersielle utleieboliger.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti mener at dereguleringen av det norske boligmarkedet har fungert svært positivt. Blant annet har det gitt folk en mulighet til å flytte fra borettslagsleiligheter til selveie, noe som var vanskelig før pga. prisreguleringen av borettslagsboliger. I tillegg har dereguleringen medført redusert bruk av "penger under bordet". Samtidig vil disse medlemmer påpeke at det i Norge bygges flere boliger enn i Sverige til tross for at Sverige har dobbelt så stor befolkning som Norge, samtidig som det svenske boligmarkedet bidrar til en oppsplitting i et A- og B-lag. Disse medlemmer mener at det norske deregulerte boligmarkedet stort sett fungerer godt, og at de økonomiske virkemidlene i hovedsak bør rettes mot dem som faller utenfor.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet viser til at det norske boligmarkedet fungerer rimelig tilfredsstillende på tross av et betydelig behov

for forenklinger i bygningslovgivningen og et odels- og konsesjonslovssystem som hindrer fri omsetning av et stort antall landbrukseiendommer.

Disse medlemmer ønsker fri omsetning av alle former for boligeiendommer, også gårdsbruk og småbruk, og ønsker å fjerne alle krav fra det offentlige om prisreguleringer eller boplikt.

Bopliktkravet for landbrukseiendommer og boplikt for bolighus i en del kystkommuner bør avvikes. Bopliktregimet synes utgått på dato. Svært lite tyder på at boplikt er et velegnet virkemiddel for å styrke fast bosettingen i verken kyst- eller distriktkommuner. Det kan også settes spørsmålsteget ved om et offentlig pålegg om boplikt er i samsvar med menneskerettighetskonvensjonen som ble inkorporert i norsk lovgivning i 1997. Her slås det fast at enhver har rett til fritt å velge sitt eget bosted. Dette kolliderer med den norske boplikten. Norsk boplikt er i så fall en sak for menneskerettighetsdomstolen i Strasbourg.

Disse medlemmer viser også til Ospelt-dommen av 23. september 2003 i EU-domstolen der det ble slått fast at personlig bo- og driveplikt ikke er i samsvar med EUs regelverk om fri kapitalbevegelse. I så måte er boplikten også en sak for EU-domstolen.

Disse medlemmer mener Norge bør unngå å få dette trødd ned over hodet som en domstolsavgjørelse, og mener storting og regjering selv bør ta affære og avskaffe boplikten.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen avklare det rettslige grunnlaget for det norske bopliktsystemet i forhold til EØS-bestemmelsene om fri flyt av kapital og i forhold til menneskerettighetskonvensjonen."

Komiteen vil vise til at staten sammen med sine heleide selskaper er en stor tomtebesitter. I Storbymeldingen, St.meld. nr. 31 (2002-2003), fastslås viktigheten av at statens økonomiske interesser ikke alltid er i samsvar med de samfunnsmessige behovene for en helhetlig byutvikling, men at staten må føre en aktiv dialog for å ta hensyn til kommunenes behov.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, viser for øvrig til at avhendingsinstruksen gir Regjeringen mulighet til å selge tomter billigere enn markedspris dersom samfunnsmessige hensyn tilsier det. Flertallet mener Regjeringen må benytte denne muligheten i større grad i tråd med de samfunnsmessige målene fastsatt av Stortinget.

Flertallet mener for øvrig at fylkene som regionale utviklingsaktører har en viktig rolle å spille for å utvikle en helhetstenkning i felles bo- og arbeidsregioner.

Flertallet fremmer følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen sørge for at statlige eiendommer i særlige tilfeller kan selges under markedspris til boligformål."

Komiteen avventer utredningen om en eventuell sammenslåing av Husbanken og Statens byggt tekniske etat (BE).

9. ØKONOMISKE OG ADMINISTRATIVE KONSEKVENSER

9.1 Sammendrag

I stortingsmeldingen er det ikke foreslått tiltak som har konsekvenser for de samlede bevilgningene på programområde 14 Boliger, bomiljø og bygningssaker på kort sikt. Slike vurderinger er forutsatt lagt til de årlige budsjettprosessene.

Det er imidlertid foreslått å overføre midler mellom kapitler og poster innenfor programområdet.

For å målrette subsidiene til leiere i og utleiere av sosiale utleieboliger er det foreslått å overføre ca. 100 mill. kroner fra boligtilskudd (post 581.75) til bostøtte (post 580.70), jf. kapittel 7.8. Forslaget vil dessuten bidra til å øke statens tapseksposering på lån til utleieboliger, da gjennomsnittlig låneutmåling økes fra 70 til 80 pst. Da tapsrisikoen overfor kommunene er liten, gjelder dette lån til private aktører, som utgjør under 20 pst. av utlånene til utleieboliger. På den annen side vil en styrket bostøtteordning bidra til å dempe utleiers lånerisiko. Den samlede økningen i risikoksposering blir dermed marginal.

For å målrette og samordne overføringene til boligkvalitet er det foreslått å avvike tilskudd til boligkvalitet (post 581.71) og overføre bevilgningen til tilskudd til kommunikasjon og kunnskapsutvikling (post 581.78), jf. kapittel 6.2.

9.2 Komiteens merknader

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, er uenig i omleggingen av boligtilskuddet og går imot overføringen av 100 mill. kroner fra boligtilskuddet (post 581.75) til bostøtte (post 580.70).

Flertallet er uenig i avviklingen av tilskudd til bokkvalitet (post 581.71) og overføring av midlene til tilskudd for kommunikasjon og kunnskapsutvikling (post 581.78)

Flertallet mener for øvrig at meldingen skulle hatt et klarere og mer målrettet ambisjonsnivå, og at den skulle stilt bedre økonomiske virkemidler til rådighet for kommunene for å oppfylle de boligpolitiske målene.

Flertallet viser til sine merknader om tiltak under kapittel 1.2, som innebærer betydelig økt satsing på boligsektoren.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet legger til grunn at forslagene som er fremmet gradvis skal innarbeides i statsbudsjettet gjennom en opptrapping over fire år. Hvor mye som innarbeides hvert år må sees i sammenheng med den budsjettmessige situasjon.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti støtter Regjeringens fremlegg til boligmelding og de tiltak som her foreslås.

Komiteen viser også til sine respektive merknader i Budsjett-innst. S. nr. 5 (2003-2004).

10. FORSLAG FRA MINDRETALL

Forslag fra Arbeiderpartiet og Senterpartiet:

Forslag 1

Stortinget ber Regjeringen vurdere ulike sider ved bruk av lån med fast rente i boligmarkedet og legge dette fram for Stortinget på egnet måte.

Forslag fra Arbeiderpartiet:

Forslag 2

Stortinget ber Regjeringen innføre en tilskuddsordning til kommuner som bygger boliger utover et minimumnivå. Tilskuddet settes til 40 000 kroner for hver bolig utover et antall som tilsvarer 0,5 pst. av folketallet i kommunen.

Forslag 3

Stortinget ber Regjeringen sørge for at Husbanken fortsatt gir lån til tiltak knyttet til grunnskolereformen.

Forslag 4

Stortinget ber Regjeringen om å foreta en vurdering av om bostøtteordningen bør utvides til også å gjelde enslige med lav inntekt.

Forslag fra Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet:

Forslag 5

Stortinget ber Regjeringen utrede ny lov om ikke-kommersielle leieboligselskaper.

Forslag 6

Stortinget ber Regjeringen sørge for at forhøyede boligtilskudd til boliger for bostedsløse knyttes opp mot en forpliktende plan for boligsosial oppfølging fra kommunen.

Forslag 7

Stortinget ber Regjeringen legge frem for Stortinget en vurdering av om uavhengig tredjeparts byggekontroll på byggeplassen bør gjeninnføres.

Forslag 8

Stortinget ber Regjeringa i forslag til statsbudsjett for 2005 legge til rette for at enpersonshusholdninger med lav inntekt blir inkludert i bostøtteordningen.

Forslag fra Fremskrittspartiet:

Forslag 9

Stortinget ber Regjeringen fremme forslag om oppheving av de rikspolitiske bestemmelsene i § 17-2 i plan- og bygningsloven om forbud mot bygging og fradeling i 100-metersbeltet langs sjøen, slik at dette ansvaret overføres til det lokale selvstyret.

Forslag 10

Stortinget ber Regjeringen gjeninnføre systemet med eksternt kontroll på byggeplassene og samtidig fjerne systemet med dokumentert egenkontroll i bygge- og anleggsnæringen.

Forslag 11

Stortinget ber Regjeringen nedlegge det offentlige registeret for sentral godkjenning for bygge- og anleggsnæringen, og i stedet endre den sentrale godkjenningsordningen til å bli en frivillig bransjeordning i bygge- og anleggsnæringens egen regi.

Forslag 12

Stortinget ber Regjeringen avklare det rettslige grunnlaget for det norske bopliktsystemet i forhold til EØS-bestemmelsene om fri flyt av kapital og i forhold til menneskerettighetskonvensjonen.

Forslag fra Sosialistisk Venstreparti:

Forslag 13

Stortinget ber Regjeringen å sørge for at Husbankens ulike lån som hovedregel gis som fastrentelån.

11. KOMITEENS TILRÅDING

Komiteen har for øvrig ingen merknader og rår Stortinget til å gjøre følgende

vedtak:

I

St.meld. nr. 23 (2003-2004) - om boligpolitikken - vedlegges protokollen.

II

Stortinget ber Regjeringen endre retningslinjene for det individrettede boligtilskuddet, slik at tilskuddet ikke lenger skal avskrives, men innfris ved overdragelse til ny eier.

III

Stortinget ber Regjeringen i statsbudsjettet for 2005 fremme forslag til tilskudd til områdeutvikling for å oppfordre til helhetlig planlegging og kompensere for investeringskostnader.

IV

Stortinget ber Regjeringen sikre at bruken av hospits opphører.

V

Stortinget ber Regjeringen fastsette forskrifter om at bostedsløse som kommer fra institusjon eller fengsel tilbys varig bolig.

VI

Stortinget ber Regjeringen vurdere om det bør innføres en ordning med obligatorisk byggefeilforsikring i Norge.

VII

Stortinget ber Regjeringen sørge for at all ungdom gis en reell mulighet til å få innvilget startlån.

VIII

Stortinget ber Regjeringen opprette en låneordning med rente- og avdragsutsettelse for å finansiere kommuners strategiske tomtekjøp.

IX

Stortinget ber Regjeringen i forbindelse med statsbudsjettet for 2005 å endre ordningen med startlån slik at risikoen for kommunene og Husbanken sidestilles.

X

Stortinget ber Regjeringen opprette en tilskuddsordning for å bidra til bygging av heis i eksisterende boligmasse.

XI

Stortinget ber Regjeringen årlig bevilge midler til bygging av 1 000 lavinnskuddsboliger med 15 pst. tilskudd.

XII

Stortinget ber Regjeringen årlig bevilge midler til bygging av 3 000-4 000 ikke-kommersielle utleieboliger med 30 pst. tilskudd.

XIII

Stortinget ber Regjeringen årlig bevilge midler til bygging av 1 000-1 200 studentboliger med 60 pst. tilskudd.

XIV

Stortinget ber Regjeringen tildele inntil 60 pst. tilskudd til boliger for bostedsløse.

XV

Stortinget ber Regjeringen sørge for at statlige eiendommer i særlige tilfeller kan selges under markedspris til boligformål.

Oslo, i kommunalkomiteen, den 3. juni 2004

Magnhild Meltveit Kleppa
leder

Heikki Holmås
ordfører

