

# Innst. S. nr. 237

(2000-2001)

## Innstilling fra kommunalkomiteen om forslag fra stortingsrepresentantene Karin Andersen og Kristin Halvorsen som sikrer varig rimelige husleier i sosiale utleieboliger

Dokument nr. 8:82 (2000-2001)

Til Stortinget

### SAMMENDRAG

I dokumentet fremmes følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen fremme forslag til regelverk som sikrer lave og regulerte husleier i sosiale utleieboliger."

Som bakgrunn for forslaget vises det i dokumentet til at Regjeringen og Stortinget har uttrykt en politisk målsetting om å bedre boligsituasjonen for unge og vanskeligstilte og øke andelen rimelige utleieboliger. For å nå denne målsettingen er det viktig at lovverket om husleie også fremmer slike målsettinger.

Forslagsstillerne påpeker at leiemarkedet er særlig viktig for folk med dårlig råd. Både det private leiemarkedet og særlig den offentlige/kommunale utleievirksomheten øker husleiene mye. Flere steder er det også forsøkt tatt større leieøkninger enn det loven nå tillater. Den kraftige leieøkningen har gjort at avkastningen ved boligutleie har steget betydelig. Dette er et uttrykk for ubalanse i leiemarkedet. Andelen boliger med rimelig leie blir stadig færre. Husleiereguleringsloven er fjernet og de endringene som er gjort for å begrense husleieøkningene, vil ikke kunne holde prisene på et akseptabelt nivå. Nye kontrakter får markedspris eller gjengs leie. Bostøtteordningene kompenserer ikke for de økte husleieutgiftene for mennesker med dårlig råd.

På tross av målsettinger om å øke antallet rimelige utleieboliger, vil dette ta lang tid og problemene for vanskeligstilte øker.

Forslagsstillerne mener at for å dempe prisøkningene er det behov for flere endringer i lov om husleie. Det er behov for å lage et regelsett som sikrer at antallet sosiale boliger med rimelig leie øker og at samfunnets investeringer i rimelige utleieboliger sikres. Dette må

gjøres ved at utleie til sosiale formål prisreguleres sterkere enn dagens lovverk tillater.

For utleieboliger som etableres med støtte fra Husbanken, kan det knyttes ulike klausuler som i noen grad kan ivareta behovet for å sikre at disse boligene blir forbeholdt visse prioriterte grupper eller enkeltpersoner. Dette gjelder kun for en bestemt tidsavgrensning og gjelder ikke eldre kommunal boligmasse. Slike klausuler vil heller ikke kunne hindre at en på tross av stor statlig satsing på boliger til vanskeligstilte i sum kommer ut med færre sosiale utleieboliger. Dette forslaget går ut på å lage en husleieregulering som skal gjelde for den delen av utleieboligmassen som skal ivareta boligbehovet til mennesker som midlertidig eller varig trenger et lavt leieprisnivå. Dette vil i all hovedsak dreie seg om kommunale boliger som skal gjøre det mulig for kommunene å ivareta sitt ansvar for å skaffe boliger til vanskeligstilte og bostedsløse.

### KOMITEENS MERKNADER

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Kristelig Folkeparti, Høyre, Fremskrittspartiet og Senterpartiet, viser til brev av 30. april 2001 fra Kommunal- og regionaldepartementet v/statsråden (vedlagt) der det gis uttrykk for at forslaget om et slikt regelverk som foreslått i Dokument nr. 8:82 (2000-2001) ikke ansees å være et hensiktsmessig middel til å realisere de gode intensjoner som antas å ligge til grunn for dokumentet.

Flertallet sier seg enig i dette. Flertallet er enig med Regjeringen i at lav offentlig andel av norske utleieboliger ikke bør fremstilles som en strukturell mangel i det norske boligmarked. Flertallet viser til at den store andelen som eier egen bolig tvert om er et resultat av den enkeltes ønske om å eie egen bolig.

Dette bidrar også til en høy vedlikeholdsmessig standard på boligmassen i Norge kontra andre land.

Flertallet viser til bred enighet om avvikling av husleiereguleringsloven gjennom en overgangsperiode på 10 år.

Flertallet deler Regjeringens syn på at hvis noen skal subsidières er det viktig å vite hvorfor man gjør det. Det vises til at det i Oslo kommune bor ca. 3 000 med uoppsiglig kontrakt, og mange av disse har ikke lenger behov for økonomisk bistand. Flertallet viser til behovet for lokaldemokratisk frihet til å finne praktisk løsning på en lovpålagt oppgave. Flertallet understreker at kommunene har ansvar for å hjelpe bostedløse med bolig etter sosiallovens regelverk. Hvordan de løser denne oppgaven må være opp til den enkelte kommune. For personer med behov for stønad over lengre tid skal den statlige bostøtten avhjelpe boutgifter.

Flertallet innstiller på at forslaget fra Karin Andersen og Kristin Halvorsen ikke bifalles.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Fremskrittspartiet forutsetter at når det gis statlige subsidier til private utleiere må dette føre til husleier som ligger betydelig under gjengs leie, forutsatt at disse dekker løpende kostnader og vedlikehold.

Disse medlemmer mener prinsipielt at utleieboliger som mottar statlig byggetilskudd skal inngå i en kommunal boligtildeling.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Kristelig Folkeparti og Senterpartiet, slutter opp om dagens regler som legger til grunn at når det gis boligtilskudd til bygging av utleieboliger så skal utleievirksomheten drives på ikke-kommersiell basis.

Komiteen medlemmer fra Arbeiderpartiet mener det er behov for flere slike boliger og at nye boliger er dyrere enn brukte. Selv med boligtilskudd vil ofte prisene på nye boliger bli så høye at den leien som må fastsettes for å dekke kostnadene vil kunne bli høyere enn gjengs leie på stedet. Disse medlemmer mener merknaden fra Høyre og Fremskrittspartiet vil kunne føre til at det i mange distrikter vil være umulig å bygge utleieboliger fordi både markedspris og markedsleie for alle boliger ligger langt under det det koster å bygge nytt.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Kristelig Folkeparti og Senterpartiet, viser til at når det gjelder prinsippet om at utleieboliger som mottar statlig byggetilskudd skal inngå i en kommunal boligtildeling, er det i henhold til dagens retningslinjer en forutsetning at kommunen anbefaler søknaden og stiller delvis garanti i forbindelse med et eventuelt låneopptak for slike boliger. Flertallet mener at man gjennom Husbankens godkjenning og tildelingsregler og kommunens anbefaling

av søknaden, har en tilstrekkelig trygghet for at tildelingen er i tråd med kommunens eget ønske. Flertallet vil videre peke på at en betydelig del av utleieboliger for unge og vanskeligstilte blir realisert i et samarbeid mellom kommuner og lokale boligbyggelag. Det er svært vanlig at partene hver tildeler 50 pst. av boligene. Hvis man avskjærer f.eks. boligbyggelag fra å kunne tildele en del av utleieboligene til sine unge medlemmer fratrar man boligbyggelagene grunnlaget for å bistå myndighetene med å løse utfordringene innen denne delen av boligsektoren.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet viser til Sosialistisk Venstrepartis merknad som sier at "Regjeringen legger seg kloss opp til Høyres boligpolitikk slik den praktiseres i Oslo". Disse medlemmer viser til at kommunene står fritt til å fastsette leiene for egne utleieboliger innenfor de rammer husleielovgivningen gir. Et offentlig utvalg har anbefalt gjennom en NOU å legge til grunn prinsippet om kostnadsdekkende husleie. Markedsleie eller gjengs leie betyr at kommunen i tillegg til å dekke sine kostnader også tar ut den merfortjeneste som følger av knapphet på utleieboliger. En slik praksis, som f.eks. i Oslo, er ikke i overensstemmelse med Regjeringens anbefalinger.

Fleirtalet i komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Kristelig Folkeparti og Senterpartiet, viser til at litt over 20 pst. av bustadene i den norske bustadmarknaden til ei kvar tid er leigde ut. Berre 4 pst. av desse er offentleg eigde. Dei fleste av dei privat eigde utleigebustadene i Noreg blir leigde ut av ikkje-profesjonelle utleigarar. Ofte er dette utleige av delar av eigen bustad, til dømes sokkelleilighet og der utleiga ikkje skjer som del av næring. Leiga er under visse føresetnader friteken for skatt. Leigepriisen er fastsett i ein marknad, men dette tyder ikkje at den treng vere verken høg eller usosial. Mange av dei rimelegaste utleigebustadene i Noreg finn vi nettopp i denne gruppa.

I nybygde utleigebustader der tomteprisen og byggekostnadene er høge, og det statlege tilskottet lavt, ofte berre mellom 10 og 20 pst., vil utleigepriisen kunne bli høgare enn i dei private sokkelleilighetene. Dette kan bli resultatet, sjølv om det er eit bustadbyggjelag som er ansvarleg for utbygginga og leiga berre reflekterer dei reelle kostnadene ved oppføringa i tillegg til forvaltningskostnader. Eit bustadbyggjelag er ein privat utbyggjar. Dersom det blir stilt krav til desse bustadene om at leigenivået må liggje godt under gjengs leige, vil det vere umogleg for bustadbyggjelaget å få dekt sine kostnader. Ein slik praksis vil kunne skremme private aktørar vekk frå å etablere nye leigebustader. Og sjølv om det er dyrt å bu i OBOS og USBL sine leigebustader i Oslo, pga. høge kostnader og små tilskott, representerer dei eit viktig tilbod i Oslo sin leigemarknad. Eit anna viktig poeng er at dei representerer eit stabili-

serande allmenntilgjort element i ein elles svårt så privatisert marknad.

Fleirtalet vil peike på at det sjølvstgjort er viktig å sikre seg at subsidieelementet kjem leigetakarane til gode. Dette tyder likevel ikkje alltid at leigenivået vil ligge "betydeleg under gjengs leie".

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti vil vise til merknad fra Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet under behandlinga av St.meld. nr. 16 (2000-2001) og Innst. S. nr. 114 (2000-2001), der disse partiene står sammen om følgende merknad:

"De investeringer staten gjor i sosiale utleieboliger må varig sikres mot kommersiell og markedsmessig virksomhet."

Dette medlem vil påpeke at forslaget som er fremmet nettopp tar sikte på å etablere virkemidler som kan realisere et slikt politisk mål.

Dette medlem viser til at et Arbeiderpartiet henviser til kostnadsdekkende husleier som prinsipp. Det finnes ingen regler eller virkemidler som gjor at utleiare må følge et slikt prinsipp. I mange tilfeller vil kostnadsdekkende husleie overstige gjengs leie, slik Arbeiderpartiet skriver i egen merknad. I pressområdene er gjengs leie alt for høy til at mennesker med dårlig råd kan makte å betale den. Derfor må systemet slik det er i dag forsterkes med regler for maksimal leie.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, vil påpeke at det er behov for økt volum både for et skjermet, regulert marked og for allmenntilgjort utleieboliger, eid og driftet av for eksempel boligbyggelag. Begge typer boliger må ha mulighet til finansiering gjennom Husbankens lån og tilskudd. Klausuler knyttet til Husbankens tilskudd til slike prosjekter må utformes slik at subsidien i sin helhet kommer leietaker til gode i form av redusert leie.

Flertallet vil også påpeke at det er rimelig at kommunene får rett til å tildele en viss andel av slike boliger til sosiale formål. Det er viktig at planlegging og regulering av nye prosjekter for utleieboliger og andre utbygginger tilstreber en blanding av ulike typer boliger.

Et annet flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Kristelig Folkeparti og Senterpartiet, er enig med statsråden som i svarbrev av 30. april 2001 sier at forslaget ikke fremmer effektiv bruk av kommunale boligressurser, ikke stimulerer kommunene til økt boligsosial innsats og at forslaget bryter med viktige styringsprinsipper i forholdet mellom stat og kommune.

Medlemene i komiteen frå Kristelig Folkeparti og Senterpartiet er usamd i framlegget om å lage ei husleigeregulering som i hovudsak skal gjelde kommunale bustader. Årsaka til at husleiga

er høy i mange kommunale bustader er som regel ikkje manglande vilje frå kommunen si side til å senke prisane, men vanskeleg kommunal økonomi. Ei ordning som tvingar kommunane til å senke utleigeprisane på kommunale bustader, kan gå ut over andre svake grupper i kommunane.

Desse medlemene er samd i at det er grunn til uro over husleigeauka både i dei kommunale og private utleiebustadene. Det er difor behov for tiltak på fleire område. Den kommunale økonomien må bli betre slik at det vert samsvar mellom dei oppgåvene kommunane skal løyse og dei inntektene kommunane har. Dessutan er det behov for å auke både løyvingane og låneutmålinga frå dei tilskottsordningane i Husbanken som går til byggjing av utleiebustader og lavinnskottsbustader. Det er òg behov for å sjå på særlege finansieringsordningar for bustader til bustadlause.

Desse medlemene vil koma tilbake til dette i samband med statsbudsjettet for 2002.

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti vil påpeke realiteten i at Norge har en strukturell mangel i boligmarkedet. Sammenlignet med andre europeiske og nordiske land mangler Norge nesten helt billige sosiale utleieboliger.

Leiemarkedet i Norge er minimalt i forhold til andre europeiske land. Litt over 20 pst. av boligmassen er leieboliger og av disse er ca. 4 pst. sosiale utleieboliger; dvs. boliger som i en eller annen form er subsidiert og tildelt etter kriterier. Gjennomsnittet i EU var 18 pst. i 1996 ( Kilde: Paul Balchin: "Housing Policy in Europe"). Dette viser at det er store mangler det segment i den norske boligmassen som kan hindre bostedsløshet og bolignød. Dette rammer unge og folk med dårlig råd ekstremt hardt.

Dette medlem mener at Husbanken skal brukes aktivt i den sosiale boligpolitikken. Husbankens rolle i boligpolitikken ble gjennom 90-tallet svekket. Mynndighetene minsket sitt ansvar for den sosiale boligpolitikken gjennom innføringen av markedsstyrt rente, reduksjon i beløpene til tilskudd og lån. Resultatet ble voldsomme utgiftsøkninger spesielt for folk i etableringsfasen. Stabilitet i så store og viktige utgiftsposter knyttet til bolig og utdanning er helt avgjørende for den enkeltes trygghet og for å sikre samfunnsinteresser. De to siste års budsjetter har snudd denne tendensen noe, men fremdeles er virkemidlene alt for små. Dette er alvorlig fordi Norge i utgangspunktet har alt for få billige utleieboliger og mangelen er større enn i land vi kan sammenligne oss med. Sammenfallende med at staten har redusert sitt bidrag har også flere kommuner minsket sitt engasjement for de vanskeligstilte. Husleien i de få sosiale utleieboligene Norge har, øker nå dramatisk fordi de største kommunene innfører markeds-/gjengs leie som prinsipp. Dette gir til dels svært høye leier som er skyhøyt over det unge og vanskeligstilte kan klare.

Dette medlem vil påpeke at det ikke er holdpunkter for å anta at antall bostedsløse eller mennesker med store problemer med å skaffe seg et trygt sted å bo

har gått ned. På tross av at myndighetene i mange år har kjent til de store problemene er det ikke gjort vesentlige grep for å bedre situasjonen.

Dette medlem vil påpeke at konsekvensen av dette er at nesten hele boligsektoren i Norge er overlatt til markedet og den enkelte. Markedet vil aldri kunne framskaffe nok rimelige boliger til folk med dårlig råd, fordi det ikke vil være bedriftsøkonomisk lønnsomt å bygge eller leie ut til en tilstrekkelig lav pris. Markedet vil ikke avspeile den reelle etterspørsel fordi ingen priser er lave nok for de med lavest betalingsevne. Skal en sikre at mennesker med dårlig råd eller liten egenkapital har en akseptabel bolig, må staten og myndighetene forpliktes på å føre en sosial boligpolitikk som sikrer bolig til alle.

Det trengs raskere utbyggingstakt og klarere måltall for bygging eller etablering av billige utleieboliger og de investeringer staten gjør i sosiale utleieboliger må sikres varig mot kommersiell og markedsmessig virksomhet.

Dette medlem vil vise til en behovsundersøkelse gjort av Norsk Byggforskningsinstitutt viser at behovet for boliger til unge og vanskeligstilte er på ca. 30 000-50 000 i de nærmeste åra og Regjeringen sier sjøl i et brev av 12. februar 1999 til kommunalkomiteen at det er behov for 2 000-5 000 boliger pr. år de neste 5 åra, og peker på at behovet antakelig vil øke. Denne mangelen er så stor at den må kalles strukturell og dagens politikk vil ikke rette på dette.

Dette medlem vil avvise at forslaget er ment å omfatte de kommunale boligene som bebos av leietakere uten behov for regulert husleie. Forslaget dreier seg kun om de boligene som tildeles på sosialt og/eller økonomisk grunnlag.

Dette medlem vil hevde at en kommunal bostøtte ikke kompensere for bortfall av rimelige kommunale leieboliger. Slike ordninger vil variere i varighet og omfang. Et prinsipp om kostnadsdekking er frivillig og vil ikke selv om det ble gjennomført heller ikke sikret lave nok husleier. Dette medlem vil vise til at i Bergen er den kommunale bostøtten en overgangsstøtte som trappes ned over 3 år for så å falle helt bort 4. år. Dette gir en svært utrygg og uforutsigbar boligsituasjon for den enkelte og bidrar ikke til å bedre boligsituasjonen til de som har behov for det. Med et slikt system vil andelen rimelige boliger bli sterkt redusert - stikk i strid med intensjonen i Regjeringens politikk.

Dette medlem vil påpeke at det gjennom Husbankens låne- og tilskuddsvilkår kan settes klausuler med krav til inntekt og alder hos de som skal få tildelt slik bolig. Dette er imidlertid tidsbegrensede klausuler og er ingen garanti for at den investeringen samfunnet gjør, sikres varig til formålet. Det sikrer heller ikke lave husleier. Det er Husleielovens regler som bestemmer husleien, og reglene der vil tilsi at boliger flest etter hvert vil få gjengs eller markedsleie. En statlig satsing på å bygge flere billige utleieboliger må inneholde virkemidler som sikrer at investeringen kommer

formålet til gode - ikke bare i dag og de nærmeste åra, men som en varig beholdning av sosiale utleieboliger.

Dette medlem vil påpeke at Regjeringen legger seg kloss opp til Høyres boligpolitikk slik den praktiseres i Oslo. Hovedvirkemiddelet i den politikken er personrettet bostøtte og at markedet ellers skal bestemme prisen. En god bostøtteordning er etter dette medlems mening nødvendig, men langt fra tilstrekkelig. Bostøtten er en driftsutgift som bygger opp boligformue hos utleier. I Husbankmeldingen for 1997-99 går det fram at det i 1998 ble utbetalt 1,4 mrd. kroner i bostøtte. Ca. 2,2 mrd kroner av utbetalt sosialhjelp ble beregnet til å dekke boutgifter. Til sammen 3,6 mrd. kroner på bare ett år i rene driftsutgifter. Dette medlem vil peke på at en investering i utleieboliger med regulert lav leie i et skjermet marked vil være langt mer langsiktig og framtidsrettet bruk av penger og gi en helt annen botrygghet for den enkelte og på lengre sikt redusere behovet for bostøtte. Spesielt vil dette bidra til å bedre situasjonen for unge i etableringsfasen som også faller utenfor bostøtteregulverket.

Det finnes ikke mekanismer i dagens boligpolitikk som sikrer unge og vanskeligstilte et skjermet botilbud de kan make økonomisk og ingen mekanismer som sikrer at statens store investeringer ikke bare ender opp som grunnkapital i et nye forretningsområde for utleiere og kommuner. Dette medlem konstaterer at Regjeringa og flertallet fortsetter å lukke øynene for denne realiteten og virkningen av å ikke innføre husleieregulering i de sosiale utleieboligene.

På denne bakgrunn fremmes følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen fremme forslag til regelverk som sikrer lave og regulerte husleier i sosiale utleieboliger."

Komiteen viser ellers til sine respektive merknader i Innst. S. nr. 100 (1998-1999), Innst. S. nr. 35 (2000-2001) og Innst. S. nr. 149 (2000-2001).

## **FORSLAG FRA MINDRETALL**

### **Forslag fra Sosialistisk Venstreparti:**

Stortinget ber Regjeringen fremme forslag til regelverk som sikrer lave og regulerte husleier i sosiale utleieboliger.

## **KOMITEENS TILRÅDING**

Komiteen har for øvrig ingen merknader, viser til dokumentet og rår Stortinget til å gjøre slikt

vedtak:

Dokument nr. 8:82 (2000-2001) - forslag fra stortingsrepresentantene Karin Andersen og Kristin Halvorsen som sikrer varig rimelige husleier i sosiale utleieboliger - bifalles ikke.

**Berit Brørby**  
leder

**Sverre J. Hoddevik**  
ordfører

**Erna Solberg**  
sekretær

Vedlegg**Brev fra Kommunal- og regionaldepartementet v/statsråden til komiteen, datert 30. april 2001****Dokument nr. 8:82 (2000-2001) Forslag fra stortingsrepresentantene Karin Andersen og Kristin Halvorsen om regelverk som sikrer varig rimelige husleier i sosiale utleieboliger**

Jeg viser til brev fra Kommunalkomiteen datert 6. april 2001.

I saken fremmes det forslag om at Stortinget skal be Regjeringen fremme forslag til regelverk som sikrer lave og regulerte husleier i sosiale boliger. Jeg anser av mange grunner at utarbeidelse av et slikt regelverk ikke er et hensiktsmessig middel til å realisere de gode intensjoner vi må anta ligger til grunn for forslaget fordi:

- Forslaget bidrar ikke til å fremme effektiv bruk av kommunale boligressurser
- Forslaget bidrar ikke til å stimulere kommunene til øket boligsosial innsats
- Forslaget bryter med viktige styringsprinsipper i forholdet mellom stat og kommune

Det er noe uklart hvorvidt forslagsstillerne mener at det skal innføres regulering for alle typer sosiale utleieboliger - også de private.

*Utleieboligenes betydning i det norske boligmarkedet*

I det norske boligmarkedet er 24 pst. av boligene utleieboliger. 4 pst. av disse er offentlig eid, altså en relativt liten del. I dokument 8:82 (2000-2001) fra stortingsrepresentantene Andersen og Halvorsen fremstilles dette som en strukturell mangel i det norske boligmarkedet. Det er jeg ikke enig i. Helt fra annen verdenskrig har det i Norge vært en bred politisk enighet om eierlinja i norsk boligpolitikk. 76 pst. av det norske folk bor i egen bolig. Det har vært en bevisst politisk linje med brei oppslutning. Det er god privatøkonomi og god samfunnsøkonomi. Folk er flinke til å passe på det de eier, viljen til vedlikehold og fornyelse er stor. Det er bare islendingene som bor bedre og romsligere enn folk i Norge. Det at folk eier sin egen bolig bidrar til en jevnere formuesfordeling enn i andre land hvor store deler av befolkningen er leietakere på mer langsiktig eller permanent basis. Det bidrar også til et mindre segregert boligmarked enn i mange andre land.

Det er ikke alle som ønsker eller som kan eie sin egen bolig. Dette kan være av økonomiske grunner, fordi man enda ikke har truffet et langsiktig valg om hvor man vil bo, fordi man ikke er etablert i en familiesituasjon eller rett og slett fordi man foretrekker å leie. Eierlinja må derfor suppleres med en leielinje. Dette ble på et mer prinsipielt grunnlag gjort på slutten av 80-tallet hvor Stortinget sluttet seg til Brundtland-regjeringens forslag hvor målet om at enhver skulle kunne

eie sin bolig ble erstattet med at enhver skulle kunne disponere (eie eller leie) en god bolig. Blant annet som en følge av dette ble det også satt i gang en satsing på bygging av utleieboliger ved hjelp av lån og tilskudd gjennom Husbanken.

De fleste utleieboligene i Norge er private (20 pst.) mens ca 4 pst. er offentlig eid. Det er ikke slik at de offentlig eide utleieboligene har en sosial karakter mens de øvrige ikke har det. De fleste av de privat eide utleieboligene i Norge leies ut av ikke-profesjonelle utleiere. Ofte dreier det seg om utleie av deler av egen bolig (f.eks. sokkelleiligheter) og hvor utleien ikke skjer i næringsmessig øyemed. Leien er under visse forutsetninger fritatt for beskatning. Leieprisen er fastsatt i et marked, men det følger ikke av det at den verken er høy eller usosial. Mange boligeiere yter verdifulle og viktige bidrag til boligforsyningen i Norge gjennom utleie av del av sin egen bolig. Mange av de rimeligste utleieboligene i Norge finnes nettopp i denne massen av private utleieboliger.

Mange av de kommunalt eide utleieboliger i Norge er anskaffet gjennom lån i Husbanken, en del også ved tilskudd. Slike tilskudd trekkes fra ved beregning av kostnadsdekkende husleie. I det meste av tiden og for de fleste av disse boligene har de vært leid ut til priser som ikke har dekket de faktiske kostnader. Gjennom sin bruk utsettes de for større slitasje enn eide boliger og vedlikeholdet har mange steder ikke vært tilstrekkelig. Blant annet også fordi økonomiske ressurser til dette til enhver tid må konkurrere med andre prioriterte kommunale formål.

*Effektiv bruk av kommunale boligressurser*

I dokument 8:82 (2000-2001) foreslår stortingsrepresentantene Andersen og Halvorsen å innføre et nytt regelverk som skal sikre regulerte og varig lave husleier. I St.meld. nr. 16 (2000-2601) Om verksemda til Husbanken 1998-99, ble det rapportert fra en utvalgundersøkelse om nivået på husleie i omsorgsboliger og kommunale utleieboliger. Undersøkelsen viste at 73 pst. av kommunene fastsatte husleien utfra prinsippet om kostnadsdekkende husleie, 7 pst. fastsatte markedspris og 20 pst. fastsatte husleien etter skjønn eller fastpris. En fastsettelse av leien som ikke er kostnadsdekkende bidrar ikke til en effektiv ressursbruk. Skal noe subsidieres så er det viktig å vite hvorfor man gjør det, hvor stor subsidien er og hvem den virker til fordel for. Et generelt lavt og regulert leienivå vil føre til at også mange husstander som ikke er i en vanskelig økonomisk situasjon vil nyte godt av dette. Oslo kommune (Boligbedriften) har for eksempel om lag 8 000 utleieboliger som tildeles etter sosiale kriterier. Av disse bor om lag 3 000 med uoppsigelige kon-

trakter, og mange av disse har ikke lenger behov for økonomisk bistand. Forslaget om å innføre regelverk som sikrer varig lav husleie vil også komme slike husstander til gode.

Mange av beboerne i kommunale utleieboliger har behov for ulik grad av oppfølging fra kommunen. En bedre bruk av ressursene i boligsektoren bidrar også til å frigjøre midler til å bedre kommunenes boligsosiale oppfølgingsarbeid overfor de beboere som har behov for det.

#### *Statlig og kommunal bostøtte*

For vanskeligstilte husstander vil en kostnadsdekkende husleie være mer enn de kan betale. For å redusere boutgiftene til disse husstandene har vi, som Stortinget er kjent med, ordningene med statlig og kommunal bostøtte. Den statlige bostøtteordningen er særlig viktig å benytte aktivt når kommunene fastsetter kostnadsdekkende husleie. En god statlig bostøtteordning fungerer som et sikringsnett for husstander med lav inntekt. Det er i overkant av 106 000 mottakere av bostøtte. De aller fleste mottakerne av bostøtte har en husholdningsinntekt som er under 100 000 kroner pr. år og om lag halvparten bor til leie. De siste årene har bostøtteordningen blitt forbedret. For inneværende år er boutgiftstaket økt med 5 000 kroner, og det kan legges til grunn boutgifter opp mot 55 000 kroner pr. år for enpersonshusstander. Dette er et tiltak som bl.a. skal fange opp de økte husleiene i utleieboliger. I St.meld. nr. 30 (2000-2001) langtidsprogrammet 2002-2005, har Regjeringen vektlagt omtalen av bostøtte og boligtilskudd, og det varsles om ytterligere forbedringer i begge disse ordningene, herunder å vurdere ytterligere heving av boutgiftstaket i bostøtteordningen. Utvalgsundersøkelsen i St.meld. nr. 16 (2000-2001) Om verksemda til Den Norske Stats Husbank 1998-99 viste en gjennomsnittlig leiepris på ca. kr 4 475 pr. mnd før statlig bostøtte og etter at det tas hensyn til statlig bostøtte blir husleien ca. kr 900 pr. mnd. Det illustrerer verdien av den statlige bostøtteordningen.

Jeg tilrår kommunene å videreutvikle egne bostøtteordninger som er koblet opp mot den statlige bostøtten og prinsippet om kostnadsdekkende husleie. Ikke minst gjelder dette storbyene hvor det er stort press i boligmarkedet. De fleste av de store byene har derfor etablert egne kommunale bostøtteordninger. Kommunal bostøtte er enklere å administrere enn sosialhjelp med hensyn til å dekke løpende boutgifter over tid, jf. Byggforsk rapport 288:2000 "Om forholdet mellom bostøtte og sosialhjelp". Kombinasjonen av kostnadsdekkende husleie og statlig/kommunal bostøtte vil i hovedsak gi en akseptabel husleie for husstander med lav inntekt. For øvrig vil jeg orientere om at alle omsorgsboliger finansiert med oppstartingsstilskudd fra Husbanken er omfattet av bostøtteordningen. Dette gjelder også omsorgsboliger som er under 40 kvadratmeter. Omsorgsboliger tildeles for øvrig etter vurdering av pleie- og omsorgsbehovet, ikke etter økonomisk behovsprøving.

#### *Stimulans av kommunene til økt boligsosial innsats*

Det er et mål for Regjeringen at kommunene skal ha en utleieboligmasse som er tilpasset behovet i kommunen. Det betyr at mange kommuner bør ha flere utleieboliger enn de har i dag. Økningen av boligtilskuddet på statsbudsjettet har nettopp som mål å få kommunene til å skaffe seg flere utleieboliger. Disse utleieboligene bør tildeles kommunens innbyggere etter behovsprøving, slik at alle kan få et godt botilbud. Når det gjelder utleieboliger som Husbanken finansierer med boligtilskudd, stilles det - som forslagsstillerne nevner - en rekke krav. Det er bl.a. et krav at boligene leies ut til husstander som på individuelt grunnlag kvalifiserer for boligtilskudd, dvs husstander med svak økonomi blant funksjonshemmede, sosialt vanskeligstilte, flyktninger, eldre og unge i etableringsfasen. Dette kravet må innarbeides i utleiereglene og/eller vedtektene. Det er etter min vurdering ikke rimelig å kreve at kommunene skal opprettholde disse og andre krav etter at bindingstiden på tilskuddet har gått ut. Normalt utgjør boligtilskuddet inntil 30 pst. av godkjente kostnader, men tilskuddet kan i særlige tilfeller gå opp til 50-60 pst. Denne differensieringen av tilskuddsutmålingen skal bidra til at alle brukergrupper kan få en husleie som er akseptabel og realistisk.

Ressursbruken i kommunene knyttet til investeringer og drift av utleieborgene må stimulere kommunene til å bygge, kjøpe, eie, forvalte og vedlikeholde boligene. Forslaget i saken bidrar ikke til dette. Med en så sterk statlig styring av leienivået er det grunn til å frykte at mange kommuner vil redusere sitt engasjement i den boligsosiale sektor. Det er neppe forslaget intensjon, men likevel et sannsynlig resultat om det ble gjennomført.

#### *Styringsprinsipper i forholdet mellom stat og kommune*

Forslaget i dokument 8:82 (2000-2001) innebærer en sterk statlig styring i forhold kommunesektoren. Dette bryter med den utvikling jeg ønsker i retning av mer desentralisering og styrking av det lokale selvstyret. Vi må regne med at det i enkeltkommuner eller enkelt saker blir truffet beslutninger sentrale myndigheter ikke er enig i. De lokale folkevalgte som foretar slike beslutninger er også på valg og står til ansvar for sine innbyggere. Sentrale myndigheter bør være tilbakeholdne med å overstyre lokale beslutninger med mindre saken dreier seg om viktige nasjonale interesser.

#### *Lovmessige begrensninger for husleiefastsettelsen*

I Dokument nr 8:82 (2000-2001) vises det til at husleien øker mye i både det private og det kommunale leiemarkedet. Noen ganger vil dette dreie seg om ulovlige leieøkninger. Husleieloven av 1999 setter en grense for hvor høy leieprisen i et husleieforhold kan være. Dette gjelder også der stat eller kommune er avtalepart. Det kan etter husleieloven § 4-1 ikke avtales en leie som er urimelig høy i forhold til det som vanligvis blir oppnådd for tilsvarende leieobjekt. I de

tre første årene etter at avtalen er inngått kan leien bare endres i samsvar med konsumprisindeksen, jf. § 4-2. Først etter at det er gått tre år, kan leieprisen justeres i samsvar med "gjengs leie" for tilsvarende leieobjekt. "Gjengs leie" er her den leien som gjennomsnittlig blir betalt for liknende husrom på liknende vilkår. Blir ikke husleieavtalen eller de ufravikelige bestemmelsene i husleieloven overholdt, og partene selv ikke kommer fram til en minnelig løsning, kan tvisten løses ved hjelp av domstolene eller av andre tvisteløsningsorgan. Noen husleieforhold blir fremdeles regulert av husleieloven av 1939. Dette gjelder først og fremst tidsbestemte husleieavtaler som er inngått før 1. januar 2000. Disse blir regulert av husleieloven § 35, som setter forbud mot at leien blir urimelig høy. Etter den samme bestemmelse samt under visse vilkår, begrenses leieøkningen maksimalt til 25 pst. selv om leien i seg selv ikke er urimelig.

Husleiereguleringsloven er ikke fjernet, men loven vil i sin helhet bli avviklet med en overgangsperiode på ti år. I denne perioden vil den regulerte leien i de "strengt" regulerte boligene kunne økes med inntil 20 pst. årlig. Den "strenge" reguleringen gjelder i dag bare i kommunene Oslo og Trondheim og bare for boliger i private utleiegårder som er oppført før 8. april 1940. Reguleringen går ut på at det for de aktuelle boligene i prinsippet alltid er en høyeste lovlige leie, som enten er fastsatt ut fra et historisk utgangspunkt med senere tillegg eller ved at leieprisen er fastsatt av husleienemnda. Den "milde" reguleringen er derimot opphevet. Her er det i stedet satt inn bestemmelser som gir kompetanse til å justere leieprisnivået. Dette ble gjort for å gi leiere bedre vern mot urimelige husleieøkninger.

I følge en rapport fra Byggforsk om utkastelser (Byggforskrapport 296:2001) sier for øvrig namsman-

nen at flertallet av de som kastes ut egentlig har råd til å betale husleien. Det dreier seg i hovedsak om vansker med å håndtere egen økonomi og for noen en vanskelig livssituasjon. Å sette ned husleien betyr ikke at vanskene med å håndtere egen økonomi opphører. I mange tilfeller er det først og fremst snakk om hjelp til å håndtere økonomi bedre og holdningsendringer. I kommunale utleieboliger har kommunenes bolig- og sosialtjeneste et særlig ansvar for å bistå beboere som trues av utkastelse og for at nødvendig sosialhjelp kommer i tide eller å hjelpe beboeren inn i en mer hensiktsmessig bolig.

På denne bakgrunn er jeg uenig i forslaget om å innføre et generelt regelverk som skal sikre lave og regulerte husleier i sosiale utleieboliger. Imidlertid vil jeg følge nøye med i utviklingen og fortsatt forbedre de boligpolitiske virkemidlene slik at også økonomisk vanskeligstilte kan bo i gode boliger, enten det er eie- eller leieboliger. Regjeringen har allerede sørget for større rammer knyttet til boligtilskudd, og dette vil bidra til at det vil bli flere utleieboliger. Styrkingen av boligtilskuddsordningen fra Husbanken og den statlige bostøtteordningen fører til at flere husstander kan bli bosatt i hensiktsmessige boliger.

Problemstillinger knyttet til utleieboliger og de boligpolitiske virkemidlene vil være sentrale temaer for det nedsatte boligutvalget. Etter at boligutvalget har avgitt sin innstilling ved årsskiftet, vil jeg fremme en egen stortingsmelding om boligpolitikken. Virkemidler som bostøtte, boligtilskudd og husleie i kommunale utleieboliger vil bli fyllestgjørende behandlet i denne meldingen. Videre diskusjon om endringer i husleieloven eller innføring av bestemmelser om leieregulering i sosiale utleieboliger bes tas i denne sammenheng.