

Dokument nr. 8:82

(2000 - 2001)

Forslag fra stortingsrepresentantene Karin Andersen og Kristin Halvorsen som sikrer varig rimelige husleier i sosiale utleieboliger

Til Stortinget

Bakgrunn

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.

Leiemarkedet er særlig viktig for folk med dårlig råd. Både i 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.

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

Det er en strukturmangel i norsk boligmasse. Antall sosiale utleieboliger er alt for lavt og prisnivået på dem er i ferd med å bli for høyt til at de tjener det formålet de var tiltenkt. I andre europeiske land har de flere ganger så mange slike boliger som Norge. Denne mangelen er viktigste årsak til at dereguleringen av boligmarkedet som har skjedd de siste 10 år får mer dramatiske følger i Norge enn i mange andre land. Det er helt nødvendig å få etablert et tilstrekkelig stort skjermet boligtilbud til folk med dårlig råd. Etter Sosialistisk Venstrepartis mening er det behov for at mellom 10 og 20 pst. av utleieboligmassen er sosiale utleieboliger. Nå er dette tallet svært lavt - under 5 pst.

En statlig satsing på å bygge flere billige utleieboliger må uavhengig av hvilket måltall en setter seg, i tillegg til økte boligtilskudd gjennom Husbanken og tilgjengelige og rimelige tomter, også inneholde vir-

kemidler som sikrer at investeringen kommer formålet til gode, ikke bare i dag og de nærmeste åra, men som en varig ordning. Gjennom Husbankens låne- og tilskuddsvilkår kan det settes klausuler som i en viss grad ivaretar formålet, slik som krav til inntekt og alder hos de som skal få tildelt slik bolig. Dette er imidlertid tidsbegrensede klausuler og det er ingen garanti for at den investeringen samfunnet gjør, sikres varig til formålet eller hva slags leienivå som skal holdes. Det er husleielovens regler som bestemmer husleien, og reglene der vil tilsi at boliger flest vil få gjengs eller markedsleie.

Kommunene eier de fleste sosiale utleieboligene. Nå har mange kommuner besluttet å gå fra et system med generelle leiesubsidier på kommunale utleieboliger - til markeds/gjengs leie kombinert med kommunal bostøtteordning.

Den kommunale bostøtten kompenserer ikke for bortfall av rimelige kommunale leieboliger, og ordningens varighet og omfang varierer. Heller ikke den statlige bostøtteordningen kan rette opp de økte leieutgiftene for mennesker med dårlig råd, fordi regelverket her også har begrensinger både i volum og i kriterier. For eksempel vil mange kommunale omsorgsleiligheter være under 40 kvadratmeter og derfor ikke komme inn under statlig bostøtteregelverk. I løpet av noen få år kan vi risikere at store deler av den kommunale utleieboligmassen har markeds/gjengs utleiepris eller tilnærmet denne.

Utskillingen av boligadministrasjon og forvaltning i egne enheter i større kommuner vil også medføre at de får et forretningsmessig og ikke et sosialt formål. Resultatet av manglende leieregulering på slike leiligheter gjør at statlig satsing på tilskudd og lån for å øke antallet ikke virker. I virkeligheten vil manglende prisregulering av denne boligmassen føre til at bostøtten er det eneste sosiale boligpolitiske virkemiddelet som står igjen. Bostøtte er nødvendig, men det er en driftsutgift og ingen investering. Investeres det derimot mer penger for å bygge opp en til-

strekkelig beholdning billige utleieboliger, retter vi opp i den strukturmangelen som nå forårsaker boligproblemer for mange, og samfunnet besitter en varig verdi.

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.

På tross av at kommunene er tillagt en hovedrolle i ivaretagelsen av den sosiale boligpolitikken, setter ikke dagens lovgivning krav til at de skal oppføre seg annerledes i sin husleiepolitikk enn andre aktører. 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 tidsavgrensing 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.

Forslag

På denne bakgrunn fremmes følgende

f o r s l a g :

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

27. mars 2001