

Stortingets kommunal- og forvaltningskomite
0026 OSLO

Dykkar ref

Vår ref

Dato

23/5793-2

8. desember 2023

Dokument 8:41 S (2023-2024) Representantforslag fra stortingsrepresentantene Kari Elisabeth Kaski og Birgit Oline Kjerstad om trygge boliger for alle

Eg viser til brev frå kommunal- og forvaltningskomiteen av 23. november 2023. Komiteen ber meg om å vurdere Dokument 8:41 S (2023-2024) Representantforslag frå stortingsrepresentantane Kari Elisabeth Kaski og Birgit Oline Kjerstad om «trygge boliger for alle».

Vi jobbar med ei stortingsmelding om ein heilskapleg bustadpolitikk som blir lagt fram til våren. Når bustadmeldinga blir lagt fram, vil Stortinget få høve til å drøfte utfordringar i bustadmarknaden og sjå moglege verkemiddel i samanheng. Eg ser fram til den debatten. Eg synes det er positivt med engasjement rundt bustadpolitikken, og gir mine vurderingar om dei enkelte forslaga nedanfor.

1. Stortinget ber regjeringen utrede og foreslå en modell for en tredje ikke-kommersiell boligsektor, herunder forslag til nødvendige lovendringer for å kunne sikre at en betydelig andel nye boliger er ikke-kommersielle.

Regjeringa vil sende på høyring eit forslag til endring i plan- og bygningslova som gir kommunane heimel til å gi planføresegner som legg til rette for ei meir variert bustadsamansetning. Kommunal- og distriktsdepartementet er godt i gang med utgreiinga.

Ikkje-kommersielle bustader kan bli definert på fleire måtar. Eg vil kome tilbake til Stortinget med eit forslag til definisjon i tråd med avtalen mellom SV og regjeringspartia, det vil seie at regjeringa skal greie ut korleis ikkje-kommersielle bustader, med pris- og omsetningskontroll, kan bli definert, og kome tilbake på eigna måte innan 1. juli 2024.

2. Stortinget ber regjeringen innen utgangen av 2024 innrette Husbankens lånerammer slik at disse utvides til å inkludere en ordning som stimulerer til bygging av ikke-kommersielle utleieboliger i kommunene.

Eg viser til semje med SV om at vi skal greie ut korleis vi kan definere ikkje-kommersielle bustader, med pris- og omsetningskontroll, og at vi skal kome tilbake til Stortinget om dette på eigna måte innan 1. juli 2024. Eg vil vidare leggje til at Husbanken i dag har verkemiddel som støtter opp om fleire kommunalt disponerte bustader og studentbustader, som kan kome inn under ein definisjon om ikkje-kommersielle bustader.

Lån til utleiebustader til vanskelegstilte skal bidra til fleire eigna utleiebustader for vanskelegstilte på bustadmarknaden, jf. forskrift om lån frå Husbanken. Husbanken kan gi lån til kommunar som sannsynleggjer at prosjektet bidreg til fleire eigna kommunalt disponerte utleiebustader og ein meir formålstenleg bustadmasse. Det er eit vilkår for slike lån at bustadene blir tildelte vanskelegstilte i minst 30 år. Husbanken kan òg gi lån til selskap og andre som har til formål å leige ut bustader til vanskelegstilte. Vilkåra for slike lån er at eigaren inngår ein avtale med kommunen. Ein type avtale er tilvisingsavtalar som gir kommunen eksklusiv rett til å tilvise 40 % av bustadene i eit bustadprosjekt til økonomisk vanskelegstilte på bustadmarknaden i minst 20 år. Eigaren må i tillegg inngå ein samarbeidsavtale med kommunen som regulerer samarbeidet og forvaltinga av bustadene.

I 2022 gav Husbanken tilsegn om lån for 762 millionar kroner til oppføring og kjøp av 257 utleiebustader. Kommunane kan disponere 113 av dei. Ved utgangen av juli i år hadde Husbanken gitt tilsegn om lån for 441,3 millionar kroner til 165 utleiebustader. I budsjettforliket har regjeringa blitt einige med SV om å auke låneramma med 5 milliardar kroner til 29 milliardar kroner i 2024. Med dette har låneramma auka med til saman 10 milliardar kroner sidan regjeringa tiltredde. Så langt det finnes tilfredsstillande søknadar, skal 1 milliard kroner av auka gå til startlån, 1 milliard kroner gå til lån til utleiebustader til vanskelegstilte og 1 milliard kroner til lån til studentbustadar. Lån til utleiebustader har nest høgaste prioritet etter startlån.

Ein annan type ikkje-kommersielle bustader er studentbustader, som blir forvalta av studentsamskipnadane. Husbanken kan gi lån til oppføring av studentbustader som har fått tilskot til oppføring, og til oppgradering av studentbustader som har fått tilskot til oppgradering. Bustadene må vere eigd av studentsamskipnaden eller studentbustadstiftinga på tidspunktet for utbetaling av lånet. I 2022 gav Husbanken tilsegn om 1,31 milliardar kroner til oppføring av 1 712 studentbustader. Ved utgangen av juli i år hadde Husbanken gitt tilsegn om lån for 41,5 millionar kroner til 66 studentbustader.

Husbanken gir òg rettleiing til kommunar som ønskjer det, om korleis dei kan utnytte bustadmassen sin best mogleg.

3. Stortinget ber regjeringen reetablere en egen tilskuddsordning i Husbanken som tilbyr startlån til unge førstegangsetablerere som har betalingsevne, men ikke tilstrekkelig egenkapital for et privat boliglån.

Eg legg til grunn at forslagsstillarane viser til tilskot til etablering som tidlegare låg hos Husbanken, og som kommunane vidaretildele til søkerane. Tilskotet var behovsprøvd, og målgruppa var langvarige økonomisk vanskelegstilte på bustadmarknaden. Tilskotet skulle ikkje gå til førstegangskjøparar som hadde høg nok inntekt til å kunne betene eit bustadlån.

Tilskot til etablering frå Husbanken blei innlemma i kommuneramma frå og med 2020. Grunninga var at kommunane med det ville få eit meir heilskapleg bustadsosialt ansvar, og at dei i større grad kan sjå lokale bustadsosiale utfordringar i samanheng med andre velferdsområde. Kommunane tar i mot søknadane og gir ei individuell vurdering av behovet til husstanden. Kommunen har ikkje plikt til å innvilge tilskot, men må behandle søknadane.

Kommunane er ikkje pålagt å rapportere på bruk av tilskota. Kommunal- og distriktsdepartementet har derfor ikkje full oversikt over kommunane sin bruk av tilskotsmidlane. Gjennom sakshandsamingssystemet Startskudd har Husbanken likevel ei oversikt over omfanget av tilskot til etablering i dei om lag 200 kommunane som nytter Startskudd i sakshandsaminga. For desse kommunane blei det i 2022 betalt ut om lag 267 millionar kroner i tilskot til etablering til 920 husstandar.

Ein moglegheit er å oppretta ei ny tilskotsordning som skal dekkje eigenkapital for denne gruppa av unge førstegangsetablerarar, i tråd med forslaget. Eg meiner det er meir riktig at det er kommunane som forvalte eit slikt tilskot. Det er kommunane som kjenner den lokale bustadmarknadene best, og som har best føresetnad til å kunne ha ein heilskapleg vurdering av søknadane. For mange er tilskot til etablering eit godt supplement til startlån. I 2022 var 16 prosent av alle startlån samfinansierte med kommunalt tilskot til etablering. For desse kan denne kombinasjonen vere eit godt og effektivt verkemiddel for å kome inn i ein eigd bustad.

4. Stortinget ber regjeringen opprette en låneordning hvor staten går inn som eier eller kausjonist ved boligkjøp for personer som har betalingsevne, men ikke tilstrekkelig egenkapital for boliglån, eller hvor byggekostnadene overgår panteverdien.

Forslagsstillarane peikar på to sentrale utfordringar: dei som har betalingsevne, men ikkje tilstrekkeleg eigenkapital, for å ta opp lån, og område der byggekostnadene overgår panteverdien.

Mi vurdering er at dei private lånemarknadene fungerer godt. Dei private bankane er underlagt utlånsforskrifta, som skal bidra til ei meir berekraftig utvikling i husstandane si gjeld. Gjennom den såkalla fleksibilitetskvoten kan bankane likevel avvike frå desse krava for inntil 10 prosent av verdien av gitte lån med pant i bustad kvart kvartal (8 prosent i Oslo).

Denne kvoten gir bankar rom til å gi lån til unge som har beteningsevne, men manglar nok eigenkapital. Bankane seiar sjølv at dei prioriterer førstegongskjøparar innanfor fleksibilitetskvoten. Finanstilsynet si bustadlånundersøking viser at kvart tredje lån som blei gitt ved bruk av kvotene gjekk til førstegongskjøparar. Bankane brukar i dag berre om lag to tredjedelar av kvotene, og kan dermed innvilge fleire lån som ikkje oppfyller alle krava i utlånsforskrifta.

Sjølv om den private lånemarknaden fungerer godt, er eg samd i at utfordringane for folk med betalingsevne, men ikkje tilstrekkeleg eigenkapital, er noko vi må ta på alvor. For husstandar med langvarige bustadfinansieringsproblem, som ikkje får lån i private bankar, er startlån eit godt alternativ. I 2022 fekk 7 900 husstandar startlån. Eg viser òg til einigheita i budsjettavtalen med SV der vi skal inkludere startlån i forskrift om lån frå Husbanken i forsøksheimelen i ein tidsavgrensa periode, også forsøk for unge og førstegongsetablerarar. Regjeringa tek sikte på at heimelen skal tre i kraft frå 1. juli 2024, og vi skal evaluere forsøksordninga.

Dersom staten skal få ei rolle som kausjonist for nokre av husstandane, vil det redusere tapsrisikoen til dei private långivarane. Det kan igjen auke risikoen for at bankane i større grad gir lån sjølv om det er fare for misleghald. Etter mi vurdering er det ikkje veggen å gå for å hjelpe fleire til å kunne kjøpe eigen bustad.

Den andre problemstillinga som forslagsstillarane tar opp, er eit kjend problem i særleg distriktskommunar. I desse kommunane kan tomteprisane vere relativt låge, mens byggjekostnadene ofte er dei same som i meir sentrale kommunar. Det fører til ein risiko for tap ved sal av nybygde bustader.

Husbanken gir lån som skal bidra til å stimulere til ei ønska utvikling på viktige samfunnsområde som bustadmarknaden sjølv ikkje løyser, som til finansiering av bustader i distrikta. Husbanken kan gjere unntak frå reglane om maksimal utmåling av lån i distrikta, og det gjeld for alle av Husbanken sine låneordningar. Under denne regjeringa har Husbanken sin låneramme auka med heile 10 milliardar kroner, til 29 milliardar kroner i 2024. Frå 2021 til 2022 auka distriktskommunane sin bruk av startlån med 21 prosent, til 1,72 milliardar kroner. I same periode var det òg ein svak oppgang i deira bruk av lån til bustadkvalitet. Det er bra at distriktskommunar i større grad nyttar Husbanken sine låneordningar. Samstundes meiner regjeringa at det er behov for å vurdere innretninga av låneordningane til Husbanken og korleis dei kan medverke til fleire eiga bustader i distrikta. Dette arbeidet er vi godt i gang med, og vi vil kome tilbake til dette i den komande stortingsmeldinga om ein heilskapleg bustadpolitikk.

For å teste ut nye bustadtiltak som kan auke bustadbygginga, har regjeringa oppretta ei tilskotsordning for bustadtiltak i distrikta. I 2023 var tiltak som testar ut modellar som reduserer tapsrisikoen for personar som skal byggje eller kjøpe nybygde bustader i distrikta blant dei tema som blei prioriterte. Kunnskapen som blir utvikla, skal bli dokumentert og formidla på en slik måte at andre kan ha nytte av erfaringane frå prosjektet.

Bustadutfordringane i distrikta vil også være tema i bygdevekstavgiftalane, som departementet no er i dialog med kommunane om.

5. Stortinget ber regjeringa innan utgangen av 2024 fremme forslag til en endring av husleieloven hvor indeksregulering settes som et maksimaltak for årlig oppjustering av husleieprisen, selv ved bytte av leietaker. Vesentlig oppgradering av boligen som gir bedre boforhold for leietaker, skal gi unntak fra pristaket.

Regjeringa er oppteken av å sikre leietakarars rettar og ønskjer ei balansert lovgiving som legg til rette for ein velfungerande leigemarknad. Dei siste par åra har det vore stor leigepriisvekst i nokre delar av landet, mellom anna som følgje av høgare renter, høg priisvekst og stort press i marknaden. Vi må ha stor merksemd på dei som har vanskar på leigemarknaden, leietakarar har generelt dårlegare buforhold enn bustadeigarar. Eg vil i utgangspunktet vere varsam med å innføre tiltak som kan føre til at fleire utleigarar trekkjer seg ut av marknaden og dermed aukar presset i marknaden. Når rentene stig, kostar det meir både å eige og leige ein bustad. Utleigar har også utgifter som skal bli dekte, og leigebustadene skal bli haldt ved like.

Husleigelovutvalet vart utnemnt av regjeringa 16. juni 2023. Utvalet skal gå gjennom husleigelova og vurdere, og foreslå, endringar som styrkjer leietakarars rettar, sikrar grunnleggjande butryggleik og som gjer at lova er tilpassa dagens situasjon i leigemarknaden. Utvalet skal også vurdere endringar som gjer at lova betre enn i dag varetek interessene til dei ulike aktørane i leigemarknaden på ein god og samfunnsstenleg måte. Utvalet er sett saman av medlemmer som representerer interessene til ulike organisasjonar i leigemarknaden, juristar og forskarar. Utvalet skal levere arbeidet sitt i to delleveransar. I den første delleveransen skal utvalet vurdere om og eventuelt korleis reglane om kontraktslengde og oppseiingsvern bør bli endra for å styrkje rettane til leietakarar og sikre grunnleggjande butryggleik. Utvalet skal ferdigstille den første delleveransen sin seinast 31. januar 2024 og ein ferdig rapport seinast 15. oktober 2024.

Både stortingsmeldinga om bustadpolitikk og arbeidet frå husleigelovutvalet vil gi Stortinget høve til å drøfte utfordringane i bustadmarknaden på ein heilskapleg måte og sjå moglege verkemiddel i samanheng. Det er debattar eg ser fram til.

6. Stortinget ber regjeringa opprette en refinansieringsordning for økonomisk utsatte boligeiere for å sikre at økonomisk utsatte har mulighet til å beholde boligen i dyrtiden.

Startlån kan mellom anna gå til refinansiering av dyre lån dersom det bidreg til at husstanden kan bli buande i bustaden. I 2022 formidla kommunane startlån til 7 897 husstandar. Av desse var 882 (11 prosent) startlån til refinansiering for å kunne halde på bustaden. Husbanken prioriterer arbeidet med å gi kommunane god opplæring i startlånet og kva som er mogleg innafor ordninga i dag, også det som gjeld refinansiering. Mi vurdering er derfor at det ikkje er behov for å greie ut ei ny refinansieringsordning, men heller å leggje til rette for at

startlånet blir brukt best mogleg. Det er særleg viktig i tida vi no er inne i med høge renter og prisauke.

7. Stortinget ber regjeringa innan utgangen av 2024 fremme forslag til endringer i husleieloven som sikrer at kommuner ikke kan kreve markedsleie eller «gjengs leie» for sosiale boliger eller omsorgsboliger i kommunalt eie, samt utrede en ny mekanisme for langsiktig og forutsigbar prisfastsettelse, hvor det enten er eiendomsverdien eller den enkeltes inntekt som legges til grunn.

Det å regulere kva leige kommunane skal ta for bustader dei sjølv eig eller disponerer, er ei inngripande regulering som i så fall krev god utgreiing og eit sær sars godt slutningsgrunnlag.

Eg vil arbeide for trygge og gode leigeforhold for leigetakarar, både i private og kommunale utleigebustader. Regjeringa har sett ned eit husleigelovutval som skal gå gjennom husleigelova. Utvalet skal levere den første delleveransen sin seinast 31. januar 2024 og sin siste rapport seinast 15. oktober 2024. I tillegg er eg godt i gang med å skrive ei melding til Stortinget som regjeringa vil leggje fram våren 2024. Dette er begge arbeider som tar for seg leigemarknaden i stort, og kommunane sitt arbeid.

8. Stortinget ber regjeringa endre reglene for bostøtte slik at inntekten til hjemmeboende barn inntil 20 år ikke blir regnet med i inntektsgrunnlaget for bostøtte, mot dagens grense på 18 år.

Mange ungdomar mellom 18 og 20 år er framleis i vidaregåande utdanning, og er framleis «barn» i hushaldet. Andre er vaksne og i full jobb. Likebehandling er eit viktig prinsipp i ei regestyrt ordning som bustøtta, og det er eit spørsmål å vurdere korleis bustøtteregulverket eventuelt kan skilje på desse situasjonane. Ekspertgruppa som gjekk gjennom bustøtta i 2021 og 2022 tek også opp dette spørsmålet, og viser til at eit fribeløp for inntekt kan vere ei mogleg løysing. Departementet arbeider no med å følgje opp rapporten frå ekspertgruppa, og dette er eitt av fleire spørsmål eg vurderer.

9. Stortinget ber regjeringa endre reglene om bostøtte slik at regelen om at man mister rettigheten til bostøtte dersom samboer får status som student, avvikles.

Lånekassa forvaltar studiestøtteordningar som er meint å bidra til like moglegheiter til utdanning, tilgang på kompetanse og tilfredsstillande arbeidstilhøve under utdanninga. Støtta frå Lånekassa er òg meint å dekkje buutgifter. Det er eit grunnprinsipp at ein ikkje skal få den same utgifta dekt dobbelt av det offentlege. Slik ligg det ei arbeidsdeling mellom ordningane bak den avgrensinga bustøtta har mot studentar. Det er eit grenseland her, i og med at studentar i dag har rett til bustøtte når dei har barn. Det kan vere grunn til å sjå etter at avgrensingane treffer slik dei bør, men eg vurderer ikkje dette som eit prekært problem. Ekspertgruppa om bustøtte, som blei sett ned i 2020 og leverte rapporten sin i mai 2022, har heller ikkje peika på dette som eit problematisk område.

10. Stortinget ber regjeringen endre reglene for bustøtte slik at bustøtten holdes fast i et halvt år av gangen for barnefamilier, i tråd med anbefalingene i rapporten fra ekspertgruppen om barn i fattige familier.

Eg har sett at ekspertgruppa om barn i fattige familiar foreslår at bustøtta skal liggje fast i nokre månader om gongen, og at inntekta i nokre månader bakover skal påverke kor mykje bustøtte ein kan få. Målet er å gjere bustøtta meir føreseieleg for mottakarane. Dette er viktige spørsmål som eg vil sjå nærare på, og departementet vil sjå nøye på kva som kjem fram i høyringa om rapporten til ekspertgruppa. Spørsmålet er òg til ei viss grad løfta fram av ekspertgruppa om bustøtte, som blei sett ned i 2020 og leverte rapporten sin i mai 2022.

Med helsing



Erling Sande