



STORTINGET

Innst. 197 S

(2023–2024)

Innstilling til Stortinget
fra kommunal- og forvaltningskomiteen

Dokument 8:41 S (2023–2024)

Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om Representantforslag fra stortingsrepresentantene Kari Elisabeth Kaski og Birgit Oline Kjerstad om trygge boliger for alle

Til Stortinget

Bakgrunn

I dokumentet fremmes følgende forslag:

- «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.
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.
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.
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.
5. Stortinget ber regjeringen innen 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.

6. Stortinget ber regjeringen opprette en refinansieringsordning for økonomisk utsatte boligeiere for å sikre at økonomisk utsatte har mulighet til å beholde boligen i dyrtiden.
7. Stortinget ber regjeringen innen 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.
8. Stortinget ber regjeringen 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.
9. Stortinget ber regjeringen endre reglene om bostøtte slik at regelen om at man mister rettigheten til bostøtte dersom samboer får status som student, avvikes.
10. Stortinget ber regjeringen endre reglene for bostøtte slik at bostøtten holdes fast i et halvt år av gangen for barnefamilier, i tråd med anbefalingene i rapporten fra ekspertgruppen om barn i fattige familier.»

Det vises til dokumentet for nærmere redegjørelse for forslagene.

Komiteens behandling

Komiteen har i brev av 23. november 2023 til Kommunal- og distriktsdepartementet ved statsråd Erling Sande bedt om en vurdering av forslaget. Statsrådets uttalelse følger av vedlagte brev av 8. desember 2023. Komiteen har imøtesett og mottatt skriftlige høringsinnspill i saken.

Komiteens merknader

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Rune Støstad, Siri Gåsemyr Staalesen, Terje Sørvik og lederen Lene Vågslid, fra Høyre, Mudassar Kapur, Anne Kristine Linnestad og Mari Holm Lønseth, fra Senterpartiet, Heidi Greni og Kathrine Kleveland, fra Fremskrittspartiet, Helge André Njåstad og Erlend Wiborg, fra Sosialistisk Venstreparti, Birgit Oline Kjerstad, og fra Rødt, Tobias Drevland Lund, viser til forslagene i Representantforslag 41 S (2023–2024) om trygge boliger for alle. Komiteen har avholdt skriftlig høring, og har mottatt ni innspill.

Komiteen viser videre til statsråd Erling Sandes uttalelse til representantforslaget av 8. desember 2023, som er vedlagt denne innstilling.

Komiteen vil vise til Innst. 106 S (2023–2024) der komiteen skriver følgende:

«Komiteen viser til at det er en sterk tradisjon for å eie egen bolig i Norge, og selveierdemokratiet er en av bærebjelkene i det norske samfunnet. Det bidrar til et mangfoldig privat eierskap, til økt sparing og gode bomiljø. Å eie egen bolig gir større økonomisk trygghet og forutsigbarhet for familiene og kan derved ha positiv effekt på barns oppvekst. Omtrent 80 pst. av innbyggerne eier bolig, og tall viser at 90 pst. eier sin egen bolig i løpet av livet. Samtidig ser man tegn til at det blir vanskeligere for unge å komme inn på boligmarkedet, særlig i pressområdene. Tall fra Norges Eiendomsmeglerforbund viser at antallet førstegangskjøpere sank i 2022, og det er første gang siden 2016/2017.»

Komiteen viser til at sykepleierindeksen for 2023 viser at en sykepleier bare kan kjøpe 2,4 pst. av boligene som er til salgs i Oslo.

Komiteen ser at det er utfordringer i boligbransjen og -markedet, og er opptatt av at boligpolitikk må stå i fokus i tida framover. Komiteen viser til kommende behandling av regjeringens melding til Stortinget om boligpolitikk, som er ventet å komme våren 2024.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet og Senterpartiet viser til behandlingen av statsbudsjettet for 2024 og Vedtak 92, 93 og 94 (2023–2024). Der har Stortinget fattet vedtak som berører temaer det blir fremmet forslag om i Dokument 8:41 S

(2023–2024) og som da regjeringen arbeider med. Det gjelder bl.a. definisjon på ikke-kommersielle boliger, der regjeringen skal komme tilbake til Stortinget på eget møte innen 1. juli 2024. I tillegg følger regjeringen opp vedtaket om å inkludere startlån i Husbankens forsøkskjemmel i en tidsavgrenset periode. Regjeringen tar sikte på at hjemmelen skal tre i kraft 1. juli 2024.

Komiteens medlemmer fra Høyre viser til at boligmarkedet i Norge er sammensatt, men hovedårsaken til at boligprisene har steget mye over lang tid, er at det bygges for få boliger og at det er for få boliger til salgs. Disse medlemmer viser til tall fra Boligprodusentene som viser at de aldri har målt svakere boligbygging enn i 2023, og at det har vært kraftige nedbemanninger og flere konkurser i boligbransjen. De mener at underdekningen av boliger er så stor at det vil ta tid før man snur utviklingen og får bygget nok til å dekke boligbehovet. For å holde prisveksten nede er det derfor viktig å gjøre det enklere å bygge flere boliger raskere. God tilgjengelighet på byggeklare tomter er en forutsetning for dette. Forenklinger i plan- og bygningsloven og i reguleringsprosesser, raskere saksbehandling, modernisering av teknisk forskrift samt digitalisering og bruk av kunstig intelligens er andre tiltak som kan bidra til at det bygges flere boliger, og at byggekostnadene reduseres. Det er videre viktig at kommuner har klare måltall for boligbygging i sin kommune.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt viser til medieoppslag i Nettavisen 6. september 2023 om at Plan- og bygningsetatsens oversikt i Oslo viser at det er mer enn 10 000 ferdigregulerte boligtomter i byen. Av disse har mer enn 5 000 stått byggeklare i mer fem år. Disse medlemmer mener dette viser at mye av årsaken til byggestoppen i Norge i 2023 ikke først og fremst er tomtmangel, men skadevirkninger av et deregulert boligmarked i 40 år, og en dyrtid som til slutt har ført til at gapet mellom folks betalingssevne og boligprisene har blitt for stort.

Komiteens medlemmer fra Høyre viser til at det i dag er flere ulike boligkjøpsmodeller på markedet. Disse har til felles at de gir nye veier inn på boligmarkedet for dem som ikke har mulighet å kjøpe en bolig på den tradisjonelle måten. De vanligste er ulike leie-til-eie-ordninger og deleie. Modellene gjør at boligutviklere når ut til flere potensielle boligkjøpere og kan komme raskere til byggestart. Disse medlemmer mener at det er viktig å legge til rette for ulike boligkjøpsmodeller for å få flere inn i boligmarkedet. I tillegg til ulike boligkjøpsmodeller må det også utvikles andre tiltak for personer i lavinntektsgrupper for at de også skal komme inn på boligmarkedet. Disse medlemmer viser videre til at Høyre i sitt alternative statsbud-

sjett for 2024 foreslår 73,5 mill. kroner til utleieboliger for vanskeligstilte og alternative boligmodeller.

Disse medlemmer mener at det er et politisk ansvar å hjelpe vanskeligstilte med å komme seg inn på boligmarkedet. Det viktigste virkemiddelet for å gjennomføre dette er Husbanken, som har en svært viktig rolle som en boligsosial aktør. Under regjeringen Solberg ble det gjort flere endringer i Husbankens støtteordninger for å treffe dem som trenger det mest, bedre. Det ble blant annet gjort flere endringer i innretningen av bostøtte slik at en større andel av bostøtten skulle gå til barnefamilier og skulle øke støtten til hver enkelt familie. Det er fornuftig med en jevnlig gjennomgang av bostøtteordningen, slik at den fortsetter å være en treffsikker ordning. Disse medlemmer viser til at regjeringen Solberg derfor satte ned en ekspertgruppe som hadde i oppdrag å gjennomføre en helhetlig gjennomgang av bostøtten i 2020. Daværende kommunal- og distriktsminister Sigbjørn Gjelsvik fikk overlevert denne rapporten våren 2022.

Disse medlemmer avventer regjeringens oppfølging av denne rapporten og eventuelle forslag til endringer i bostøtteordningen.

Disse medlemmer viser til at målgruppen for startlån ble snevret inn i 2014 til å gjelde langsiktig vanskeligstilte på boligmarkedet, samtidig som unge med gode inntektsutsikter ble tatt ut. Det ble i tillegg lagt frem en nasjonal strategi for sosial boligpolitikk i desember 2020, med flere tiltak for å hjelpe flere inn på boligmarkedet. Disse medlemmer viser til at ustabile boforhold og stadig flytting går utover barna som ikke får den tryggheten de trenger i livet. En viktig bidragsyter for å få flere fra denne gruppen inn i boligmarkedet er Husbanken, ved hjelp av startlån. Under regjeringen Solberg økte den gjennomsnittlige utbetalingen fra 617 000 kroner til 1,8 mill. kroner. Dette har bidratt til at flere har fått mulighet til å kjøpe et hjem. Disse medlemmer merker seg at regjeringen og SV i budsjett-enigheten for 2024 ble enig om en forsøksordning om å innlemme unge og førstegangsetablerere i målgruppen for startlån fra 1. juli 2024. Disse medlemmer mener at startlån skal fortsette å gå til dem som er vanskeligstilte i boligmarkedet fordi det vil bidra til at det hjelper dem som trenger det mest. Disse medlemmer viser videre til at det i Høyres alternative statsbudsjett for 2024 foreslås 50 mill. kroner til et pilotprosjekt der Husbanken matcher den oppsparte egenkapitalen til folk i lavinntektsgrupper.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt viser til SIFOs rapport 15-2023 Utsatte grupper i dyrtiden. Husholdenes økonomiske trygghet i august 2023, av Christian Poppe. Denne rapporten dokumenterer en tredobling av hushold som er ille ute økonomisk i 2023 i forhold til 2020. Ved

utgangen av desember 2023 befant 17 pst. seg i en økonomisk vanskelig situasjon, mot 8 pst. i 2020/21. Andelen som har misligholdt boliglån har doblet seg på to år, mye på grunn av renteøkninger, dyrtid og høy gjeld. Ifølge SIFO-rapporten er det i hovedgruppen i alderen 30–60 år at den økonomiske utryggheten har økt mest. Problemene går på tvers av sentralitet. Rapporten viser at stadig flere alminnelige familier sliter mer enn før med å greie boutgiftene sine og at det ikke lenger bare gjelder en marginal gruppe. Disse medlemmer mener derfor det må tas en rekke nye grep i boligpolitikken for å sikre flere en trygg bolig de har råd til.

Komiteens medlemmer fra Høyre viser til at litt over 18 pst. av alle innbyggere i 2023 bor i leid bolig. Andelen husstander som bor i en leid bolig, har økt med ett prosentpoeng fra 2015 til 2023. Det er mange årsaker til at man ønsker eller har behov for å leie bolig. For eksempel kan det være fint med fleksibilitet når man er student, i etableringsfasen eller i en periode hvor det er uhensiktsmessig å eie egen bolig. Det å leie bolig skal alltid være et alternativ som er forutsigbart, både for utleier og leietager. Disse medlemmer viser til at det er behov for at husleieloven blir mer forbrukervennlig, og at man er åpen for å utrede tiltak som frivillig godkjenning for utleier og legger til rette for mer profesjonalisering av utleiemarkedet for å sikre et godt tilbud.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet viser til at det i Norge er lange tradisjoner for å eie egen bolig. Få land i verden har så mange boligeiere som Norge, og i løpet av livet vil godt over 90 pst. av alle nordmenn eie sin egen bolig, og nesten 8 av 10 nordmenn eier sin egen bolig til enhver tid ifølge Eiendom Norge. Disse medlemmer mener det er viktig å jobbe for at den norske boligmodellen skal bevares. De færreste kjøper bolig for å investere og tjene penger. Folk kjøper bolig for å bygge en trygg og uavhengig ramme rundt livet sitt.

Disse medlemmer viser til at det blir stadig vanskeligere for unge å komme inn på boligmarkedet, spesielt i Oslo og øvrige større byer. Man kan risikere at man kommer i en situasjon der unge voksne blir en «leie-generasjon». Disse medlemmer er bekymret over kostnadsutviklingen for å komme inn på boligmarkedet, og mener at myndighetspålagte oppgaver og reguleringer er en viktig medvirkende årsak til dette. Disse medlemmer viser til sykepleierindeksen som viser at en enslig sykepleier vil kun ha mulighet til å kjøpe 1,5 pst. av boligene i Oslo, i Trondheim er tallet 24 pst., i Bergen er tallet 26,1 pst. og i Asker/Bærum-området er tallet 1,8 pst. For mange blir derfor leie det eneste reelle alternativet for å ha et sted å bo. Sterk kostnadsvekst veltes over på leietakere og rammer også disse når kostnadene ved å eie en bolig øker.

Disse medlemmer mener at dagens boliglånsforskrift er for lite fleksibel for unge mennesker med betjeningsevne.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt deler Fremskrittspartiets bekymring over at unge taper i kampen om boligene i de store byene. En av driverne for den store prisveksten på bolig i de større byene har vært gunstige skatteregler for salg av bolig og sekundærbolig, og mulighetene for å tjene på å plassere penger i eiendom i stedet for i aksjer, industri og annen næringsvirksomhet. SSB sine tall viser at andelen personer i aldersgruppen 55–67 år som eier sekundærbolig i Norge, økte fra 58 pst. til 65 pst. mellom 2010 til 2021, og at tallet har økt dobbelt så mye som antallet personer i denne aldersgruppen i samme perioden. Investorer og folks sparepenger har strømmet til byene og presset prisene oppover. Dette har gjort det verre for unge eller folk med lav og middels inntekt å konkurrere om å få kjøpt boliger. Lettere markedsføring av korttidsutleie via apper har videre ført til at attraktive boliger både i byer og på attraktive feriesteder blir brukt til fritid og turisme i stedet for å bli tilgjengelig for folk som arbeider og bor på stedet. Disse medlemmer mener det er mer regulering og ikke mindre, som må til for å sikre at boliger blir tilgjengelige for folk som vil bo og arbeide i et område.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet mener egenandelskravet også er urettferdig fordi det skaper et boligklasseskille, der barn med foreldre som har vært med på prisveksten i f.eks. Oslo, har råd til å kjøpe bolig, mens andre må leie. Disse medlemmer mener bankene fullt ut er i stand til å vurdere låntakernes evne til å betjene sine lån, og at forskriften ikke lenger tjener hensikten og bør fjernes. Disse medlemmer viser blant annet til at Arbeiderpartiet og Senterpartiet med støtte fra Sosialistisk Venstreparti halverte rammen for boligsparing for ungdom (BSU) i statsbudsjettet for 2023, noe som har skapt nye hindringer i veien for mange unges mål om egen bolig. BSU er en gunstig ordning for at unge skal få mulighet til å spare opp egenkapital til kjøp av bolig. Disse medlemmer mener ordningens maksbeløp og årlige sparebeløp med skattefradrag bør økes. Disse medlemmer vil jobbe for å heve grensen for hva unge mennesker både årlig og totalt kan spare til egen bolig gjennom BSU, slik at flere unge får en enklere vei inn på boligmarkedet. Disse medlemmer viser til at Fremskrittspartiet har fremmet disse forslagene og flere andre forslag i Dokument 8:239 S (2022–2023) og i Innst. 109 S (2023–2024), og at det kunne løst flere av problemene som representantforslaget fra Sosialistisk Venstreparti adresserer.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt mener at BSU er en fin spareordning for mange, men at ordningen dessverre først og fremst gir støtte til de unge som allerede har nok inntekt til å ha råd til å spare. Tall fra Statistisk sentralbyrå (SSB) har vist at det er de som tjener mest som også mottar mest, noe som fører til større sosial ulikhet og ikke mindre. De som har lite, og som kanskje er de som trenger støtte for å kjøpe bolig, har ofte ikke råd til å spare og får dermed heller ikke noe støtte ut av ordningen. Det er altså en ordning som ikke treffer dem som trenger det mest, og som i tillegg koster mye for fellesskapet.

Disse medlemmer viser til den pressede situasjonen som utspiller seg på boligmarkedet, både for de som eier og for de som leier. Sykepleierindeksen for 2023, produsert av Eiendomsverdi i samarbeid med Eiendom Norge, viser at boligprisene hadde en marginal nedgang på 0,3 pst. i gjennomsnitt, sammenlignet med i 2022. Samtidig viser sykepleierindeksen at boligbudsjettet økte med 2,7 pst. Sett under ett, så kan en sykepleier kun kjøpe 31,6 pst. av boligene i Norge. I Oslo er boligmarkedet så presset at en sykepleier kun kan kjøpe 2,4 pst.

Disse medlemmer mener at konsekvensen av å overlate all styring av boligsektoren til markedet er at bolig har gått fra å være et velferdsgode til å bli et spekulasjonsobjekt. Bolig verken kan eller skal være et gode forbeholdt dem som kan få hjelp til å komme seg inn på markedet. For at alle skal ha muligheten til å skaffe seg en egnet og trygg bolig kreves det mer regulering av boligmarkedet. Dette krever en utbygging av en tredje ikke-kommersiell boligsektor, med flere alternativer til dagens marked og flere ikke-kommersielle utleieboliger.

Disse medlemmer mener det er viktig å prioritere tiltak som forhindrer en videre prisgalopp på utleieprisene. Ifølge Eiendom Norge har husleieprisene i Norge steget med hele 15,2 pst. fra 2022 til 2023. Til sammenligning økte leieprisene fra 2013 til 2021 med 15,8 pst. Når markedet er under press, kan utleierne øke prisene for å øke fortjenesten på utleieboligen. Dette viser en tydelig skjevfordeling i maktforholdet mellom utleier og leietaker. Det er derfor viktig å innføre reguleringer og tiltak som gir et mer stabilt og trygt utleiemarked for leietaker.

Disse medlemmer viser til høringsvaret til Rettspolitisk forening, som påpeker at et maksimaltak også ved bytte av leietaker kan bidra til å hindre spekulering i leiemarkedet, og vil derfor kunne bidra til større trygghet for leieboere. Videre påpeker Rettspolitisk forening at en slik endring også vil kunne bidra til å motvirke ulovlige leieøkninger underveis i leieforholdet.

Disse medlemmer viser til at SIFOs rapport 15-2023 om utsatte grupper i dyrtiden viser at 26 pst. av leietakere vil slite med å betale leien i tiden som kommer. Disse medlemmer mener derfor det er svært viktig

å ta en større politisk styring over utviklingen av leieprisene.

Disse medlemmer viser til forskningsartikkelen «Hvordan kan vi hjelpe folk som har lav inntekt med boutgifter i dyrtiden?» av Velferdsforskningsinstituttet NOVA. I artikkelen peker Jardar Sørvoll, leder av Senter for bolig- og velferdsforskning (BOVEL) ved OsloMet, på at leietakere med lav inntekt nå står i en alvorlig situasjon, og at det er de som rammes aller hardest av den nåværende dyrtiden. Det vises til at kombinasjonen av høy prisvekst på både bolig, mat, strøm og klær gjør at stadig flere i denne gruppen ikke har nok penger til husleien. Forskerne av artikkelen peker på at en utvidelse av den statlige bostøtten er det beste og mest treffsikre virkemiddelet på kort sikt. Dette betyr at flere må få tilbud om hjelp, og den økonomiske hjelpen må dekke en større del av boutgiftene.

Også de på boligmarkedet merker de økte bokostnadene på lommeboka. SSB rapporterer i artikkelen Kraftig økning i bokostnader for boligeiere fra 13. desember 2023 at bokostnadene for boligeiere har økt med 45 pst. siden nullrentenivået i 2021. Dette innebærer at renteutgiftene i snitt har doblet seg på to år.

Disse medlemmer mener at hvis man skal sikre befolkningsvekst i distriktet, er det avgjørende å prioritere tiltak for bosituasjonen for folk i distriktene. På grunn av høye byggekostnader og lave priser ved videre salg er den økonomiske risikoen ved å bygge seg ny bolig i distriktet høy. Dagens situasjon fører til at unge etablerere ikke får lån eller ikke tør å risikere å tape millioner dersom det blir aktuelt å selge boligen på et senere tidspunkt. Eldre i store hus har ikke råd til å flytte til mer egnet bolig fordi de får for lite for huset til å ha råd til å flytte. Boligsituasjonen i distriktet fungerer derfor som en barriere mot å rekruttere nødvendig arbeidskraft og for næringsutvikling i distriktene.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

«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.»

«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.»

«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.»

«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.»

«Stortinget ber regjeringen innen utgangen av 2024 fremme forslag til en endring av husleieloven hvor inndeksregulering 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.»

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

«Stortinget ber regjeringen innen 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.»

«Stortinget ber regjeringen 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.»

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

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

Komiteens medlem fra Rødt viser til Norges Handikapforbunds innspill til behandlingen av representantforslaget. Dette medlem deler forbundets ønske om å gjøre Husbanken til et boligsosialt virkemiddel som fremmer likestilling, som sørger for at mennesker som trenger å få tilpasset boligen sin har et sted å søke støtte til dette. Tilpasning av bolig er avgjørende når livet tar vendinger som gjør det nødvendig, for eksempel for barnefamilier som får barn med funksjonshindring. Dette medlem deler forbundets vurdering av at tilskuddet til tilpasning av egen bolig og heistilskuddet tidligere var to av de mest treffsikre ordningene for dette, som ikke burde vært overført til kommunene.

Dette medlem fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å tilbakeføre ansvaret for Tilskudd til tilpasning av bolig til Husbanken for å sikre likeverdig behandling for alle borgere.»

«Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å gjenåpne ordningen med heistilskudd i forslaget til statsbudsjett for 2025.»

Forslag fra mindretall

Forslag fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt:

Forslag 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.

Forslag 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.

Forslag 3

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

Forslag 4

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

Forslag 5

Stortinget ber regjeringen innen 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.

Forslag 6

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

Forslag 7

Stortinget ber regjeringen innen 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.

Forslag 8

Stortinget ber regjeringen 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.

Forslag 9

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

Forslag 10

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

Forslag fra Rødt:

Forslag 11

Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å tilbakeføre ansvaret for Tilskudd til tilpasning av bolig til Husbanken for å sikre likeverdig behandling for alle borgere.

Forslag 12

Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å gjenåpne ordningen med heistilskudd i forslaget til statsbudsjett for 2025.

Komiteens tilråding

Komiteens tilråding fremmes av medlemmene i komiteen fra Arbeiderpartiet, Høyre, Senterpartiet og Fremskrittspartiet.

Komiteen har for øvrig ingen merknader, viser til representantforslaget og råder Stortinget til å gjøre følgende

v e d t a k :

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

Oslo, i kommunal- og forvaltningskomiteen, den 13. februar 2024

Lene Vågslid

leder

Kathrine Kleveland

ordfører



Kommunal- og distriktsministeren

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 egna 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 vegen 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 bustøtteregelverket 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

