

# Notat

Til: Kommunal- og moderniseringsepartementet  
Kopi:  
Fra: Bente Johansen  
Dato: 25. juni 2020

## Innspillsdokument til møte om boligetablering

### *Målsetting – alle skal bo i en god bolig i et godt bomiljø.*

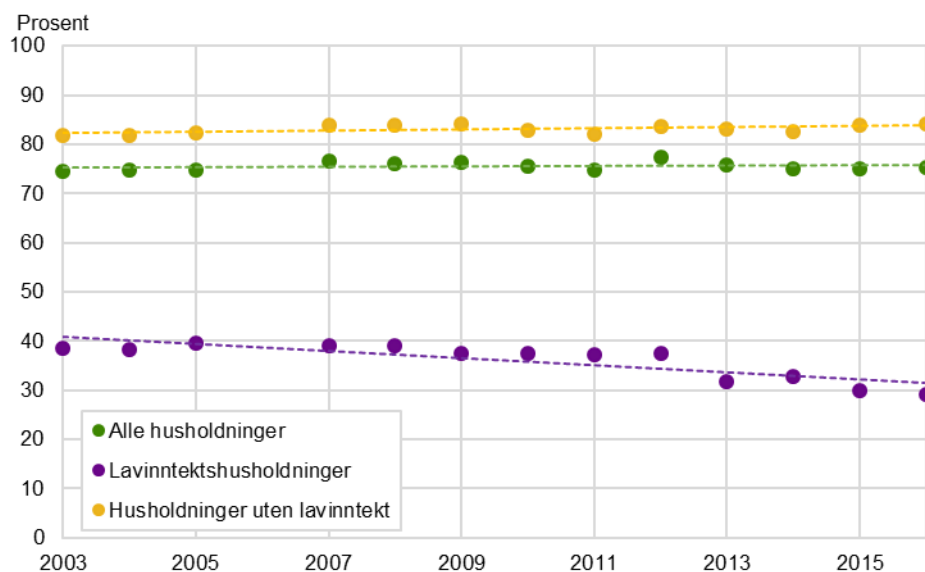
NBBL mener det er viktig at vi har en boligpolitikk for alle – en boligpolitikk som forebygger at husstander blir vanskeligstilte på boligmarkedet. Borettslagsboliger kan være et godt tilbud for vanskeligstilte. I flg. NOU nr. 15/2011 eide 22 pst. av de som ble definert som vanskeligstilte på boligmarkedet borettslagsbolig, mens det da gjaldt 13 pst. for alle husstander. I tillegg eier kommunene mange boliger i borettslag som de leier ut til vanskeligstilte, så andelen vanskeligstilte som bor i borettslag er enda høyere. Nå kan denne andelen ha gått ned, fordi eierandelen blant vanskeligstilte er nedadgående.

### *Eierandelen blant vanskeligstilte*

Ifølge tall fra levekårsundersøkelsen (SSB 2016) eide 39 prosent av husholdninger med lavinntekt boligen sin i 2003. Denne andelen hadde falt 10 prosentpoeng, til 29 prosent, i 2016. Eierandelene blant husholdninger der inntekten ikke var lav, har ligget stabilt i overkant av 80 prosent i hele denne perioden.

*Andel husholdninger med og uten lavinntekt (EU60) som eier bolig. 2003-2016*

*Kilde: SSB 2018*



Også andre grupper med lav inntekt har hatt fallende eierandeler i den samme perioden, 2003-2016. Blant husholdninger som mottok bostøtte det foregående året falt andelen fra 44 til 25 prosent. Tall fra Husbanken viser at det nå er ca. 12 prosent av bostøttemottakerne som eier bolig. Sosialhjelps-mottakere har også svært lave, og over tid fallende, eierandeler. Blant husholdninger som hadde mottatt økonomisk sosialhjelp falt andelen boligeiere fra 32 til 22 prosent i samme periode. Til sammen ser vi et klart bilde av at eierandelene har gått ned i en rekke økonomisk utsatte grupper. Dette omfatter både personer med lav utdanning, husholdninger med lav inntekt og husholdninger som mottar sosialhjelp og bostøtte. Boligmelding sa at det var et stort potensiale for økt eierandel – spesielt blant leietakere i kommunale boliger. (Skal vi hente inn mer fra NOUen 15/2011 og Boligmelding nr 17 (2012-2013))

### *Hvorfor det er viktig med boligeie?*

Den norske eierlinja har resultert i en godt vedlikeholdt boligmasse, og vi har unngått slumområder og medfølgende sosiale utfordringer vi har sett i våre naboland. De aller fleste tar et helt annet ansvar for det de selv eier sammenlignet med det de leier. Boligen er også Nordmenns «sparegris», og godt hjulpet av vedvarende boligprisvekst har det vært lønnsomt med boligeie. Boliger har i økende grad blitt et investeringsobjekt i tillegg til å være folks hjem.

I tillegg er det positive ringvirkninger av boligeie som forskningen dokumenterer. Blant annet har Institutt for samfunnsforskning i rapport 2019:1 samlet og gjennomgått omfattende internasjonal og norsk forskning om «Boligens betydning for annen velferd». Boligeie er en stabilitetsfaktor for husstander og gir tilhørighet, og dette er positivt for utdanningsnivå og senere jobbmulighet for barn og for beboernes helse. Men her kommer også nabolagseffekten inn – ikke bare eierform. Men eie kan også ha negative konsekvenser for lavinntektsgrupper siden det ikke nødvendigvis er positivt med høy gjeld. Ved boligprisfall kan det være vanskelig å flytte til et bedre arbeidsmarked. (Bl.a. Samfunnsøkonomisk analyse nr. 32-2019 Boligmarkedets virkemåte for vanskeligstilte.)

En spesiell utfordring i Norge er et dårlig organisert leiemarked som i alle hovedsak er basert på uprofesjonelle utleiery. Hadde man hatt et bedre tilbud av utleieboliger under ordnede forhold, kunne dette vært et alternativ for mange lavinntektsfamilier. (Samfunnsøkonomisk analyse nr. 32-2019 Boligmarkedets virkemåte for vanskeligstilte.) De kommunale boligene er i dag begrenset til de svært vanskeligstilte, og kvaliteten på disse boligene er varierende.

### *Flest mulig av de som ønsker det, må få mulighet til å bo i eid bolig.*

Den norske boligsektoren er med stort hell basert på eierlinja. De aller fleste bor godt, men for noen grupper kan det være behov for en offentlig innsats ut over dagens rammebetingelser for at grupper som ungdom, lavinntektsgrupper og andre som har utfordringer med å etablere seg med egen bolig. Ved å gi flere muligheten til å eie kan vi forebygge at flere blir vanskeligstilte på boligmarkedet.

Grupper kan i dag ha betalingsevne for en eid bolig, men pga. boliglånforskriften kan de bli nektet boliglån pga. for lite egenkapital. Stigende boligpriser vanskeliggjøre sparing.

*NBBL foreslår:*

***Flere må få mulighet til å eie egen bolig (ungdom og andre med lavere inntekt som har mulighet til å betjene et boliglån, men som ikke klarer det i dagens markedssituasjon)***

NBBL mener dette blant annet kan løses ved at:

- *Startlån igjen må tildeles ungdom.* Ungdom med lav og trygg inntekt som av ulike årsaker ikke har mulighet til å spare opp til egen bolig.
- *BSU må spisses og forbeholdes ungdom som ikke eier bolig.* Frigjorte midler kan nyttes til å styrke ordningen med høyere sparebeløp evt. styrke tiltak til grupper som har utfordringer med å etablere seg med egen bolig.
- *Leie-før-eieordningen fra Husbanken, også rimelige eksisterende boliger må utvides* til å omfatte en bredere gruppe enn de mest vanskeligstilte. Husbanken bør ha et tilbud der private aktørers modeller ikke kan realiseres. Det bør også vurderes om det skal kreves kommunal medvirkning ved at kommunen går inn med rimelige tomter når nye boliger skal bygges.
- Det er krevende for private aktører å finne fram til egnede «etablererløsninger». Myndighetene burde bidra med «oppskrifter» og sjekklister for noen modeller.
- Bostøtte-ordning som ytes lavinntektsgrupper som eier bolig jf. ordningen man tidligere har hatt til Husbankboliger. Ordningen bør motivere til boligeie og skal gi husstander mulighet til å kjøpe bolig med bedre kvalitet enn de ellers har mulighet til å skaffe seg.
- En ordet leiesektor som gir forutsigbarhet, boliger med god kvalitet og med et leienivå der det er mulig å spare til egen bolig,

### ***Veier til eie – flere mulige smarte startløsninger i boligbyggelagene.***

Høye boligpriser og strenge krav til egenkapital ved boligkjøp, har gjort det vanskeligere for mange å kjøpe egen bolig. Flere boligbyggelag har sett utfordringen for mange medlemmer og funnet modeller som kan være veier inn i boligmarkedet for flere.

BATE har modellen *Leie-eie* som de har prøvd ut i Randaberg i 2015. Dette er en modell som er basert på et samarbeid mellom kommune, Husbanken og boligbyggelag. Ti boliger ble tilbudt ungdom som først leide boligen, og med en opsjon til å kjøpe boligen etter 3-6 år til pris fastsatt på utleietidspunkt.

OBOS tilbyr gjennom BOSTART kjøp av noen boliger til priser 10-15 pst. under markedspris under forutsetning av at de selges tilbake til OBOS til regulerte pris. I tillegg tilbyr også OBOS DELEIE-modellen der man kan kjøpe seg en del av boligen (minimum 50 prosent), mens OBOS eier resten. Etter hvert som man får økonomi til det, kan man kjøpe seg opp.

TOBB har modellen *Leie-før-eie* som de har prøvd ut i Trondheim 2017 og noen prosjekter i Nord Trøndelag. Denne modellen er den modellen som er mest brukt blant boligbyggelagene. Den er basert på et samarbeid mellom boligbyggelag og privat bank. Som i Bate-modellen leier man først boligen, og inngår en opsjon om kjøp. Prisstigningen i leieperioden tilfaller leietaker, og den kan benyttes som egenkapital ved kjøp. I tillegg til TOBB har Halden BBL, Gjøvik og omegn BBL, Ringbo og NOBL tatt modellen i bruk. Flere vurderer den. Også USBL BBL, BOB BBL og BONORD har ulike leie-til-eie-ordninger og deleiemodeller de har til vurdering.

Den største utfordringen med Leie til eie-modeller vil være lav prisstigning, samtidig som husleien blir for høy til at beboerne klarer å spare i leieperioden. Da kan det bli utfordrende å klare egenkapitalkravet etter at leieperioden er over. Vi vet også at mange unge endrer sine planer ofte og raskt. Tre-fem år kan være et langt perspektiv for mange, og det har vist seg at mange ønsker å gå ut av ordningen før tiden.