

Botrygghet ved avvikling av husleiereguleringen i Oslo 01.01.2010

***Innspill fra en administrativ arbeidsgruppe til Kommunal- og
regionaldepartementet.***

.

1. Sammendrag

Arbeidsgruppen har vurdert spørsmål om hvordan Oslo kommune og staten kan møte spesielle utfordringer enkelte leietakere i Oslo vil kunne stå overfor ved avviklingen av husleiereguleringsloven i 2010. På dette tidspunktet vil utleierne stå fritt til å kunne oppjustere husleiene til det ordinære leienivået i boligmarkedet – ”gjengs leie”. Andre sider ved leieforholdet enn leiepris berøres ikke av endringen.

Arbeidsgruppens vurderinger og anbefalinger står for gruppens egen regning og er ikke et uttrykk for KRD, Husbanken eller Oslo kommunes holdning.

Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR) har på oppdrag fra Kommunal- og regionaldepartementet (KRD) beregnet omfanget av husleieforhold omfattet av reguleringen. Beregningene viser at det trolig vil gjenstå i underkant av 3 500 husleieregulerte leieforhold i 2010.

Arbeidsgruppen vurderer situasjonen slik at det vil være behov for å tilby en betydelig del av beboerne rådgivning og økonomisk bistand før eller etter avviklingen, selv om de fleste sannsynligvis vil håndtere situasjonen på egen hånd. I tråd med mandatet har arbeidsgruppen spesielt vurdert hvordan eldre leiere med lang botid skal kunne sikres en trygg alderdom i sitt eget hjem.

Arbeidsgruppen har lagt stor vekt på betydningen av å opprette en god dialog mellom stat, kommune og berørte boligorganisasjoner om det videre arbeidet overfor berørte leiere og eiere. En slik dialog er opprettet og vil være en viktig forutsetning for å få gjennomført de ulike tiltakene som anbefales i rapporten.

Følgende tiltak foreslås:

1. God informasjon om alternativ boligetablering

Arbeidsgruppen foreslår at det gjennomføres et målrettet informasjonsopplegg overfor beboere i husleieregulerte boliger. Informasjonen skal fokusere på muligheter og begrensninger både med hensyn til kjøp av egen bolig og bistand til å leie bolig privat eller fra kommunen. Kommunen

disponerer et spekter av egne og statlige virkemidler og rådgivningstjenester som bør benyttes i god tid før husleiereguleringsloven opphører i 2010.

2. God informasjon til både leiere og utleiere

Arbeidsgruppen foreslår at Oslo kommune tar initiativ til et formalisert samarbeid med Huseiernes Landsforbund, Leieboerforeningen og Husbanken om det videre informasjonsopplegget til beboere og utleiere. Samarbeidet bør ha som formål å sikre flest mulig av de involverte aktørene tilgang til målrettet og god informasjon om endringen som kommer, hvilke konsekvenser den vil få for dem og hvilke støttetiltak stat, kommune og organisasjoner kan tilby dem som har behov for bistand.

3. Økonomisk kompensasjon til eldre leiere med svak økonomi

Arbeidsgruppen vurderer det slik at mange eldre leiere med svak økonomi må tilbys særskilt offentlig økonomisk støtte dersom de skal kunne bli boende etter at husleiereguleringen oppheves. Husleiene i de nåværende husleieregulerte boligene forventes å øke til et nivå som verken de eksisterende bostøtteordningene eller kommunens økonomiske sosialhjelp er innrettet mot å kompensere for. Et særskilt husleietilskudd anses derfor som det mest målrettede virkemiddelet for å sikre beboere mot ufrivillig flytting på grunn av økning i husleiene.

Arbeidsgruppen har hatt diskusjoner om hvem som bør være i målgruppen for et slikt eventuelt tilskudd og hvordan en tilskuddsordning kan innrettes. Det er utarbeidet et forslag til hvordan ordningen kan målrettes og avgrenses. Forslaget framlegges som et innspill til hvordan Kommunal- og regionaldepartementet og Oslo kommune kan arbeide videre med spørsmålet som en del av den kommende budsjettprosessen. Arbeidsgruppen anbefaler at kommunen og departementet viderefører en konstruktiv dialog om mulighetene for å innføre en slik ordning, hvordan kostnadene bør deles og hvordan de eksisterende statlige boligvirkemidlene kan benyttes best mulig.

Et mulig nytt husleietilskudd foreslås innrettet for å støtte opp under at leiere over 70 år med minst 20 års botid kan gis økonomisk mulighet til å bli boende. Tilskuddet bør være økonomisk behovsprøvd. Det er beregnet å kunne bli om lag 1000 mottakere av en slik ordning i 2010, med forventet årlig reduksjon på fire til fem prosent. Kostnadene første år er anslått til 30 millioner kroner. Det har ikke vært mulig å kartlegge omfanget av potensielle mottakere nøyaktig. Dermed er det betydelig usikkerhet knyttet til de økonomiske beregningene.

Arbeidsgruppen anbefaler at et eventuelt nytt husleietilskudd administreres av Oslo kommune.

4. Behov for mer egnet bolig

Arbeidsgruppen foreslår at Oslo kommune vurderer om beboere med betydelige behov for kommunale tjenester for å kunne fungere i hverdagen, og som også får økonomiske problemer, bør tilbys en mer tilrettelagt kommunal utleiebolig. Dette vil kunne gi en varig og trygg bosituasjon for den enkelte.

5. Spørsmålet om forlengelse av reguleringen

Arbeidsgruppen vurderer det som mest hensiktsmessig at utviklingen av husleiereguleringen gjennomføres slik Stortinget har vedtatt.

2. Bakgrunn og mandat

Stortinget vedtok med virkning fra 1. januar 2000 avvikling av husleiereguleringen av umøblerte, private boliger i hus med flere enn to boliger oppført før 8. april 1940 i Oslo og Trondheim. For leietakere som leide slike boliger på dette tidspunktet ble det vedtatt en overgangsordning på 10 år. I løpet av denne 10-årsperioden fram mot 1. januar 2010 ble det forventet at husleiene skulle nærme seg et alminnelig leienivå. Dette skulle sikres gjennom et system der utleier ble gitt anledning til en årlig oppregulering av husleia med en maksimal prosentsats fastsatt av Fornyings- og administrasjonsdepartementet. På oppdrag for KRD utførte NIBR en undersøkelse i 2007 som avdekket at mange beboere fortsatt har et husleienivå betydelig under det alminnelige leienivået, og at en del av disse vil kunne få store problemer ved den endelige avviklingen av reguleringen i 2010. KRD inviterte på denne bakgrunn Oslo kommune til et samarbeid for å vurdere behovet for ytterligere tiltak etter avviklingsperioden. Det ble nedsatt en administrativ arbeidsgruppe med representanter fra Oslo kommune, Husbanken og KRD for å vurdere behovet for tiltak.

Arbeidsgruppen har hatt følgende mandat:

1. Vurdere behovet for kompenserende tiltak for beboere som vil kunne stå i fare for å miste boligen etter at husleiereguleringen oppheves i 2010.
2. Utarbeide forslag til hvordan hovedsakelig eldre leietakere med lang botid og svak økonomi kan sikres trygge boforhold, herunder vurdere innretning av en ekstraordinær økonomisk kompensasjon og en eventuell forlengelse av reguleringen.
3. Framlegge forslag til hovedmomenter i en omforent strategi for å gi god informasjon til både leiere og eiere av husleieregulerte boliger i forbindelse med avvikling av husleiereguleringen

Arbeidsgruppen har hatt følgende sammensetning:

Spesialrådgiver Tilde Knudtzon, Oslo kommune, Byrådsavdeling for velferd og sosiale tjenester.

Seksjonsleder Marita Kristiansen, Oslo kommune, Helse- og velferdsetaten.

Spesialkonsulent Merete Løland, Oslo kommune, Helse- og velferdsetaten (*fra mars 08*)

Seksjonsleder Finn Thorkildsen, Oslo kommune, Helse- og velferdsetaten.

Kst. avdelingsdirektør Harald Assev, Kommunal- og regionaldepartementet, Bolig- og bygningsavdelingen.

Rådgiver Ane Seip Flaatten, Kommunal- og regionaldepartementet, Bolig- og bygningsavdelingen.

Avdelingsdirektør Elisabeth Platou, Husbanken, Strategikontoret.

Seniorrådgiver Steinar Østerby, Husbanken, Strategikontoret.

Seniorrådgiver Atle Rabe, Husbanken, Strategikontoret.

Utredningsleder Trygve Mollan, Husbanken, Region øst.

Arbeidsgruppen hadde sitt første møte 30. januar og har i alt hatt 6 møter. Leieboerforeningen og Huseiernes Landsforbund har begge hatt ett møte hver med arbeidsgruppen. Arbeidsgruppen har i tillegg tatt initiativ til to møter med kommunale brukerråd og bydeler om temaene. Oslo kommune har arrangert disse møtene.

3. Kunnskap om omfanget av husleieregulerte boliger og hvem som bor der

NIBR fikk i 2007 et oppdrag fra KRD om å undersøke hvor mange husleieregulerte leieforhold som fortsatt finnes, hvem som bor i boligene og beboernes evne til å betale "gjengs leie". Hovedresultater fra dette arbeidet gjengis nedenfor. Det har innen rimelige kostnadsrammer ikke vært mulig verken å framskaffe gode registerdata, eller å gjennomføre en representativ undersøkelse. Problemstillingene er imidlertid belyst gjennom en spørreundersøkelse blant vel 200 leieboere i regulerte boforhold, intervju med over 400 utleiery av regulerte leieforhold og opplysninger fra Husbanken og Oslo kommune. Arbeidsgruppen har ikke hatt tilgang til annet systematisert materiale som belyser spørsmålene som ble stilt til NIBR. Mangelen på andre relevante data bekreftes av organisasjoner og offentlige instanser som har vært kontaktet av NIBR og arbeidsgruppen.

Hovedfunn i undersøkelsen:

- Antall husleieregulerte leieforhold i Oslo er redusert fra ca. 12 000 i 1992 til ca. 3500 i 2006. På grunn av naturlig avgang vil omfanget være ytterligere redusert i 2010.
- En gjennomsnittlig regulert bolig er en treroms leilighet på ca. 77 m². To tredeler er på tre rom eller mindre.
- De fleste boligene er beliggende i Bydel Frogner eller Bydel St.Hanshaugen, men det ligger også en god del boliger i Bydel Sagene og 2-3 andre bydeler.
- Gjennomsnittsalderen er 63 år og over 80 prosent er eldre enn 50 år. Vel 40 prosent er 67 år eller mer.
- Blant pensjonistene er tre av fire kvinner.
- To av tre leiere bor alene. Dette er over gjennomsnittet i Oslo, og har sannsynligvis sammenheng med den høye andelen eldre.

- Gjennomsnittlig botid er 30 år. De som har nådd pensjonsalderen har en gjennomsnittlig botid på 40 år.
- Hovedinntektskilden til beboerne er alderspensjon (38 prosent), arbeidsinntekt (33 prosent) og uførepensjon (15 prosent).
- Gjennomsnittsinntekten i 2005 var 250 000 kroner, med betydelige variasjoner mellom husstandene. Flertallet har en relativ lav inntekt, mens en gruppe har middels eller relativt god inntekt.
- En av tre over 60 år oppgir at de ikke har formue, mens en av fire har gjeld.
- Det gjennomsnittlige husleienivået i 2006 lå på 5 233 kroner per måned. Det tilsvarte om lag en tredel av bruttoinntekten.
- 96 prosent av dem som var 67 år eller eldre vurderer muligheten for å skaffe seg en alternativ bolig som vanskelig. Det er likevel bare 8 prosent av de spurte leierne som var 60 år eller eldre som har forsøkt å finne en annen bolig i løpet av det siste året.

4. Behovet for kompenserende tiltak

Da den nye husleieloven ble innført i 2000 ble det innført en 10 års overgangsperiode for boliger som var omfattet av Husleiereguleringslovens kapittel II, som omfattet en del boliger bygd før 8. april 1940 i Oslo og Trondheim. Det ble forventet at leiene skulle nærme seg et alminnelig leienivå gjennom årlige oppreguleringer på maksimalt 10 eller 20 prosent. NIBRs undersøkelse viser at det trass i disse årlige oppreguleringene kan gjenstå betydelige differanser mellom faktisk leie og gjengs leie for tilsvarende leiligheter. Basert på innhentede opplysninger om beboernes inntekter supplert med nødvendige antakelser, forventet leiepris i 2010 og en forventet årlig økning av husleiene med 20 prosent, konkluderer NIBR med at leien for mange vil kunne øke med ca 50 prosent.

For de fleste beboere med lave inntekter, enten det er trygder, pensjoner eller lønnsinntekt, vil de eksisterende bostøtteordningene ikke være tilstrekkelige til å avhjelpe situasjonen. En del møter allerede nå betydelige problemer med husleienivået fordi husleiene allerede har nådd et relativt høyt nivå.

Både statlig bostøtte og kommunalt boligtilskudd er økonomisk behovsprøvd og har i tillegg andre begrensninger som gjør dem utilstrekkelige i denne sammenheng. Statlig bostøtte dekker i dag ikke husleie over 6 700 kroner per måned for minstepensjonister med en eller to i husstanden, mens maksimal ytelse fra kommunalt boligtilskudd er 1000 kroner i måneden.

Arbeidsgruppen vurderer situasjonen slik at det ikke er mulig å gi noe eksakt bilde av behovet for kompenserende tiltak. Det er heftet betydelige usikkerheter til NIBRs undersøkelse, samtidig som det er svært vanskelig å forutsi prisutviklingen i leiemarkedet. NIBRs undersøkelse gir likevel en klar indikasjon på at beboere med lave inntekter ikke vil være i stand til å betale for husleier på det nivået som må forventes. Anslagsvis 1000 eldre leiere antas å kunne møte store problemer med å betale forventede husleier. Arbeidsgruppen anbefaler at disse tilgodeses med et særskilt husleietilskudd.

5. Forslag til økonomisk kompensasjonsordning for eldre leiere med lang botid: - husleietilskudd

Arbeidsgruppen har spesielt vurdert hvordan eldre med lang botid og svak økonomi kan settes i stand til å bli boende i boligene sin også etter den endelige opphevelsen av husleiereguleringen.

Arbeidsgruppen foreslår innført et nytt husleietilskudd som det mest målrettede tiltaket for å sikre slik botrygghet for denne gruppen. Anbefalinger om hvordan en slik tilskuddsordning kan innrettes følger nedenfor. Gruppen har lagt vekt på å utforme en tilskuddsordning som er lett å forstå for målgruppen og lett å kommunisere til andre berørte interessenter. Antallet mottakere av husleietilskuddet er anslått å kunne bli omkring 1 000 i 2010, med en forventet årlig reduksjon på fire til fem prosent. Frafallet av tilskuddsmottakere må i hovedsak forventes å komme som følge av dødsfall eller flytting til sykehjem, omsorgsbolig eller annen bolig.

Husleietilskuddet foreslås basert på følgende premisser:

- Formålet med ordningen er å sikre at eldre med lang botid i tidligere husleieregulerte boliger skal bli i stand til å bli boende i boligene sine også etter den endelige opphevelsen av husleiereguleringen.
- Ordningen forbeholdes personer født før 1940 som har bodd sammenhengende i den husleieregulerte leiligheten siden før 1990.
- Det kan gis tilskudd til månedlig husleie innenfor gjengs leie, men det beregnes ikke husleietilskudd av husleie som overstiger 14 500 kroner. I tillegg dekker tilskuddet et månedlig sjablongbeløp på 500 kroner til dekning av energiutgifter.
- Tilskuddet skal sikre at leiere skal sitte igjen med henholdsvis ca 7 000 for enslige og ca 11 000 for to eller flere personer etter at husleie er betalt.
- Dersom leier fremleier rom i boligen, telles 50 prosent av leieinntekten med som inntekt.

- Det ytes ikke husleietilskudd til husstander som har nettoformue som overstiger 100 000 kroner.
- Det forutsettes at tilskuddsmottaker søker statlig og kommunal bostøtte. Eventuell støtte fra slike ordninger kommer til fratrekk i husleietilskuddet.
- Ordningen foreslås innført fra 1. januar 2010.
- Behovet for en slik støtteordning vurderes på nytt etter fem år.

Vurderinger av tilskuddets innretning:

Arbeidsgruppen har hatt felles ønske om å finne en tilskuddsinnretning som sikrer mottakerne et minimums livsoppholdsbeløp og som sikrer muligheten for et nøkternt forbruk uten å måtte søke supplerende økonomisk sosialhjelp. Det er gjort flere økonomiske beregninger basert på at husstandens disponible inntekt fratrukket boutgifter skal bli om lag 7000 kroner per måned for enslige og 11 000 kroner per måned for husstander med to eller flere personer. Et tilskudd med en slik forutsigbar effekt vil være lett å kommunisere overfor potensielle søkere og andre berørte.

Det finnes flere alternative måter å beregne en slik støtte på innen en gitt kostnadsramme. Dette er spørsmål av mer teknisk karakter som arbeidsgruppen ikke har sett det nødvendig å beskrive i denne rapporten.

Kostnadsoverslag

Det anslås at en kompensasjonsordning som foreslått foran vil koste omkring 30 millioner kroner i 2010. Kostnadsvurderingen tar utgangspunkt i at det i Oslo finnes omkring 3 500 leiligheter som fortsatt er underlagt husleieregulering, og at disse i all hovedsak fortsatt vil være regulert i 2009. Videre er det lagt til grunn at inntektsnivå og fordeling blant beboere over 70 år er nær det som framkommer i NIBRs rapport. Det er grunn til å understreke at mange av de forutsetningene som må gjøres for å anslå kostnadene, er basert på usikkert datagrunnlag, og dermed også selv er beheftet med stor usikkerhet.

Med utgangspunkt i kostnadsoverslaget og de ytelsene fra statlig bostøtte og kommunalt boligtilskudd som er lagt til grunn for det, kan de samlede offentlige utgiftene til husleietilskuddet, kommunalt boligtilskudd og statlig bostøtte til målgruppen for husleietilskuddet bli som følger:

Figur 1: Husleietilskudd, kommunalt boligtilskudd (KBT) og statlig bostøtte til målgruppen

	Samlede kostnader til målgruppen for husleietilskuddet
Statlig bostøtte	14,4 mill
Kommunalt boligtilskudd	3,8 mill
Netto husleietilskudd	30,0 mill
Sum samlet støtte per år	48,2 mill

Endrede kostnader som følge av justeringer i regelverket

De årlige kostnadene til tilskuddet vil kunne endres ved justeringer i de prinsipper som er foreslått. Nedenfor gjøres noen vurderinger av hvilke utslag som kan ventes å følge dersom det gjøres ulike endringer i tilskuddsinnretningen.

Dersom *aldersgrensen* heves eller senkes med ett år, vil kostnadene endres med om lag fem prosent, eller ca 1,5 millioner kroner. Endringer i kravet til botid vil ikke påvirke kostnadene vesentlig. Arbeidsgruppen har lagt til grunn at enslige og husstander med flere personer skal ha henholdsvis ca 7 000 og ca 11 000 kroner disponibelt per måned etter skatt og husleie. Dersom disse beløpene husstandene forutsettes å sitte igjen med, økes med ca 1 000 kroner, vil dette øke kostnadene med anslagsvis 13 millioner kroner. En reduksjon av beløpene med 1 000 kroner kan gi en innsparing i størrelsesorden 11 millioner kroner. Endringer i energisjablongen med 100 kroner i måneden vil øke eller redusere kostnadene med drøyt én million kroner. Dersom boutgiftstaket økes til 16 000 kroner, kan dette antas å øke kostnadene med ca to millioner kroner. En senking av taket til 14 000 kroner vil kunne redusere kostnadene med to til to og en halv millioner kroner.

Kostnadsdeling:

Kostnadene til et husleietilskudd foreslås delt mellom Oslo kommune og staten i henhold til en avtale som inngås mellom KRD og Oslo kommune. Arbeidsgruppen anser det utenfor mandatet å gi anbefalinger om hvordan kostnadsdelingen mellom stat og kommune skal fastsettes.

Forvaltning og administrasjon av husleietilskuddet

Mange i målgruppen for det foreslåtte husleietilskuddet kan også søke og motta kommunalt boligtilskudd og statlig bostøtte. Det bør kreves at søkere av husleietilskuddet søker om støtte fra de eksisterende statlige og kommunale bostøtteordningene før søknad om husleietilskudd behandles.

Med grunnlag i Bestemmelser om økonomistyring i staten (Bestemmelsene), Kapittel 6 om forvaltning av tilskuddsordninger, foreslås husleietilskuddet forvaltet av Oslo kommune. Dette vil bidra til å sikre nærhet til brukerne og god samordning med andre ytelser i kommunen. Husleietilskuddet bør dermed også forankres i kommunal forskrift, basert på de prinsipper som foreslås over. Departementet skal i henhold til Bestemmelsene føre kontroll med at forvaltningen av de statlige midlene utføres på en forsvarlig måte. Arbeidsgruppen forutsetter at det blir etablert gode styrings-, kontroll- og rapporteringsrutiner som tilfredsstillende både kommunale og statlige krav til god økonomistyring.

Tildeling av støtte vil være enkeltvedtak etter forvaltningsloven, med klageadgang og saksbehandling i henhold til forvaltningsloven og kommunens rutiner.

Arbeidsgruppen har foretatt noen vurderinger av hvilke administrative løsninger som er mest tjenlige og kostnadseffektive. Det bør forventes inntil 1 500 søknader om husleietilskudd ved årsskiftet 2009/2010. De påfølgende år vil arbeidet i hovedsak bestå i oppdateringer av opplysninger om søkere fra offentlige registre, supplert med noen få nye søknader årlig og meldinger om endringer i husleienivå. Med bakgrunn i at dette totalt sett blir en liten og spesialisert ordning, så anbefaler arbeidsgruppen at søknadsbehandlingen blir utført ett sted i kommunen. Dette vil være kostnadseffektivt for kommunen og samtidig bidra til å sikre god kvalitet og likebehandling i saksbehandlingen.

Administrative kostnader

Både stat og kommune vil måtte påregne noe ekstra kostnader forbundet med informasjon til beboere og utleiery i forbindelse med avvikling av husleiereguleringsloven. Dette har karakter av engangskostnader som vil påløpe i budsjettårene 2009 og 2010.

Det vil påløpe utviklingskostnader for å tilpasse kommunens saksbehandlingssystemer til å håndtere saksbehandlingen av et eventuelt husleietilskudd. I tillegg anslår kommunen at det vil måtte benyttes anslagsvis ett årsverk til kommunal saksbehandling i 2010, og deretter inntil et halvt årsverk årlig.

De statlige administrative kostnadene forbundet med drift av et husleietilskudd vurderes som ubetydelige.

6. Vurdering av behov for å leie kommunal bolig

Arbeidsgruppen foreslår at Oslo kommune vurderer om beboere med betydelige behov for kommunale tjenester for å kunne fungere i hverdagen, og som også får økonomiske problemer, bør tilbys en mer tilrettelagt kommunal utleiebolig. Dette vil kunne gi en varig og trygg bosituasjon for den enkelte.

7. Forslag til andre tiltak

Arbeidsgruppen har lagt mest vekt på å vurdere tiltak som kan sikre eldre leiere med lang botid og svak økonomi trygghet for sin egen bosituasjon. Også andre leiere kan møte betydelige problemer med et høyere husleienivå i 2010. Selv om mange lenge har vært kjent med avviklingen av reguleringen, vil det av ulike årsaker være i forbindelse med nært forventede eller faktiske husleieøkninger at en ser etter andre boalternativer. I denne fasen må kommunene forvente økt etterspørsel etter så vel informasjon som ulike former for boligbistand.

Arbeidsgruppen foreslår at det gjennomføres et målrettet informasjonsopplegg overfor beboere i husleieregulerte boliger om eksisterende låne- og tilskuddsordninger til kjøp av egen bolig og andre/alternative måter å etablere seg i ny bolig på. Dette vil i hovedsak være rettet mot andre beboere enn de som foreslås omfattet av et husleietilskudd. Et slikt informasjonsopplegg bør gjennomføres i god tid før 2010, fortrinnsvis våren 2009. Oslo kommune bør i forkant vurdere om det er behov for interne omprioriteringer i bruk av Husbankens boligtilskudd og startlån til beboere berørt av opphevelsen av reguleringen, og eventuelt melde behov om økte rammer.

Arbeidsgruppen foreslår også at Oslo kommune tar initiativ til et formalisert samarbeid med Huseiernes Landsforbund, Leieboerforeningen og Husbanken om det videre informasjonsopplegget til beboere og utleiere. Samarbeidet bør ha som formål å sikre flest mulig av de involverte aktørene tilgang til målrettet og god informasjon om endringen som kommer, hvilke konsekvenser den vil få for dem og hvilke støttetiltak stat, kommune og organisasjoner kan tilby dem som har behov for bistand. Begge organisasjonene har i møter med arbeidsgruppen signalisert ønske om å bidra i informasjonsarbeidet.

8. Spørsmålet om forlenget regulering

Arbeidsgruppen vurderer det som mest hensiktsmessig at avviklingen av husleiereguleringen gjennomføres slik Stortinget har vedtatt. Antallet leieforhold omfattet av regulering er nå lavt og synkende. Problemomfanget tilsier at det heller bør settes inn kompenserende tiltak overfor utsatte beboere framfor å involvere Stortinget i en ny prosess om å forlenge lovens avviklingsperiode. Både Huseiernes Landsforbund og Leieboerforeningen har i møter med arbeidsgruppa støttet et slikt syn.

9. Samfunnsmessige konsekvenser av innføring av et husleietilskudd

I arbeidsgruppens innspill til departementet fremmes forslag om innføring av et nytt husleietilskudd. Nedenfor følger arbeidsgruppens vurdering av hvilke konsekvenser innføringen av et slikt tilskudd kan få for de som blir berørt, offentlig forvaltning og leieboligmarkedet.

Leierne

Et husleietilskudd vil bidra til stabilitet i bosituasjonen for mottakerne, og kan dermed motvirke helsebelastninger i form av økt engstelse, uro og stress forbundet med flytting og etablering i nytt hjem. Dermed vil tilskuddet ha betydning for leietakernes helse og livskvalitet.

Eldre kvinner med relativt lav pensjon vil sannsynligvis bli overrepresentert blant mottakerne. Det vil sannsynligvis bli svært få mottakere med innvandrerbakgrunn, da hovedtyngden av beboerne har svært lang botid. De fleste innvandrene i Oslo, som generelt er overrepresentert på leiemarkedet, er bosatt i Oslo etter 1990.

Utleierne

Den viktigste virkningen for utleiere av husleieregulerte boliger vil være at betydelig flere leiere vil ha økonomisk evne til å dekke husleia enn ved en alternativ situasjon uten husleietilskudd. Dette vil gi økt stabilitet blant leierne og færre vanskelige prosesser med misligholdelse av husleiebetaling og utkastelser som mulig utfall.

Leiemarkedet

Husleietilskuddet vil ha karakter av et etterspørselstimulerende tiltak i det private leiemarkedet. I volum vil det berøre om lag 1000 av totalt om lag 80 000 leieforhold i Oslo. Dette antas ikke å påvirke det generelle prisnivået i leiemarkedet i nevneverdig grad.

Kommunen

Innføringen av husleietilskuddet må forventes å gi besparelser for Oslo kommune på andre budsjettposter. Uten et slikt tilskudd vil kommunen måtte påregne å håndtere et betydelig antall tilfeller der beboere i målgruppen for tilskuddet søker hjelp til alternativ bolig, eller dekning av boutgifter over økonomisk sosialhjelp. De ovenfor omtalte helsemessige konsekvenser for leierne av en situasjon uten tilskuddet ville kunne gi økt sykkelighet og økt behov for kommunale tjenester. Arbeidsgruppen har ikke gjort noe forsøk på å tallfeste slike alternativkostnader.

Rettsvesenet

Det er grunn til å tro at innføring av et husleietilskudd vil medføre færre utkastelser for namsmyndighetene fordi flere leiere settes i stand til å kunne betjene den økte husleien. I tillegg vil sannsynligvis et husleietilskudd kunne dempe konfliktnivået mellom leier og utleier. Dette vil igjen kunne redusere belastningen på Husleietvistutvalget og/eller domstolen.

EØS

Et nytt husleietilskudd som omtalt i denne rapporten, vil ikke være å anse som statsstøtte, da mottakerne av tilskuddet er forbrukere.

10. Tiltak i Trondheim kommune

Antall husstander i regulerte leieforhold i Trondheim er lavt, beregnet av NIBR til mellom 50 og 70. Det har ikke vært innen arbeidsgruppens mandat å vurdere behovet for tiltak i Trondheim kommune. Arbeidsgruppen anbefaler likevel at departementet orienterer Trondheim kommune særskilt om arbeidsgruppens vurderinger og forslag.