

# **NOU 2011 : 15**

## **Rom for alle – en sosial boligpolitikk for framtiden**

### **Høringsuttalelse fra ”Aksjonsgruppa for husleieregulering”. Rom for alle – men ikke for oss ?**

Høringsuttalelsen er skrevet av Anne Helset i samråd med deltakere i den tidligere Aksjonsgruppa for leietakere i husleieregulerte boliger i Oslo.

*Oslo, november 2011*

*Aksjonsgruppa for leietakere i husleieregulerte boliger* var virksom i årene 2007 til 2010 og er nå oppløst, selv om nettverket av deltakere fortsatt finnes. Ved slutten av 2006 var det beregnet at ca 3 500 boliger i Oslo var husleieregulerte, mot 12 000 i 1992.<sup>1</sup> Flytting og dødsfall er årsaker til at antallet hushold i tidligere husleieregulerte leiligheter er langt lavere i dag enn i 2006.

Selv om vår gruppe tallmessig er liten og minkende, tror vi erfaringene vi har gjort og synspunkter vi har kan være gyldige for flere. Vi håper dette kan veie opp for at høringsuttalelsen vi leverer i større grad formidler Aksjonsgruppas erfaringer enn at den drøfter Boligutvalgets analyser og forslag, slik en høringsuttalelse ellers skal gjøre. (Høringsuttalelsen, fra s.7.)

## **Bakgrunn for Aksjonsgruppas høringsuttalelse**

### ***Om dereguleringen, Stortinget, Departementet og Kommunen, Husleietilskuddet og Aksjonsgruppa***

Den 26. mars 1999 vedtok Stortinget å avvikle Lov om husleie av 1939. Streng husleieregulering for førkrigsboliger i Oslo og Trondheim skulle fases ut ved at leiene ble justeret opp til "gjengs leie" fra 2000 til 2009, med årlige leieøkninger på mellom 10 og 20 prosent. Da denne perioden nærmet seg slutten, ble det tydelig at leiene ikke ville nå opp til nivået for det som var blitt gjengs leie før full deregulering skulle finne sted. Et samarbeid mellom Kommunal- og regionaldepartementet og Byrådet i Oslo ble etablert for å sikre hjelp til leietakere som ville få en betydelig økning i husleie fra 1.1.2010. Berørte bydeler i Oslo var Frogner/Majorstuen, St. Hanshaugen, Grünerløkka (med Sinsen), Sagene og Gamle Oslo.

Aksjonsgruppa arbeidet for at leietakere i husleieregulerte boliger skulle få beholde sine hjem uten å bli fattige og uten å bli gjort til klienter. Vi foreslo følgende tiltak for å få dette til:

- En ordning med regulering av enkeltleiligheter, slik at leietakerne kunne bli boende livet ut
- At boligene til de eldste eller sykeste kunne gjøres om til seniorboliger, ved at de ble leid inn av kommunen
- At det kunne bli mulig å kjøpe leiligheten en hadde bodd i lenge.

Vi foreslo at bostøtte, eller annet tilskudd fra det offentlige, kunne gis direkte til huseier, eventuelt etter søknad fra leietaker og eier i sammen. Vi ønsket ikke at leietakerne skulle være mellomkonto ved overføringer til utleiere fra stat og kommune.

Kommunal- og regionaldepartementet kjenner saken vår gjennom brev fra enkeltpersoner i Aksjonsgruppa og brev fra hele Aksjonsgruppa til tidligere kommunalminister Magnhild Meltveit Kleppa, og møter vi har hatt med henne, med politisk rådgiver og ansatte i KRDs boligavdeling. Sist nevnte deltok på flere av Aksjonsgruppas møter i Kirkens bymisjons Batteriet og på møter i regi av Leieboerforeningen.

---

<sup>1</sup> Ingar Brattbakk 2007; *Husleieregulering. Status før avvikling i 2010*. NIBR-rapport 21/2007

Sammensetningen av leietakere som fortsatt bodde i tidligere husleieregulerte boliger tilsa at disse ville ha behov for ekstraordinære tiltak for å klare bostøtten fordi få av dem kvalifiserte til tiltak som startlån, sosialhjelp og bostøtte.

Arbeidet i Aksjonsgruppa i årene 2007 til 2010 var tuftet på et håp om at myndighetene ville finne gode og tilpassede løsninger, gitt at de fikk kunnskap om gruppens sammensetning og problemene vi sto overfor. Den ”institusjonelle tillit” var stor.

Desto større ble skuffelsen over løsningen som ble valgt. Husleietilskuddet, en behovsprøvd og tidsbegrenset bostøtte, har vist seg å være så lite egnet for målgruppen, at den pr. høsten 2011 utbetales til bare 92 hushold (123 mottakere i januar i år).<sup>2</sup> Mange har ikke søkt ordningen eller registrert seg ved det byomfattende servicekontoret som ble opprettet i Frogner bydel ved nyttår 2010. Andre har søkt, men fått avslag fordi de ikke fyller kravene til ordningen.<sup>3</sup>

Arbeidet med å finne fram til en løsning for vår kategori av leietakere ble av Kommunal- og regionaldepartementet gitt til en administrativ arbeidsgruppe som ble oppnevnt våren 2008. Arbeidsgruppen besto av representanter fra Bolig- og bygningsavdelingen i Departementet og representanter for Oslo kommune ved Byrådsavdeling for velferd og sosiale tjenester og Helse- og velferdsetaten. Husbanken var representert gjennom ansatte ved Strategikontoret og Husbanken, Region øst.

I juli 2008 leverte Den administrative arbeidsgruppen en løsning i et dokument med tittelen: *Botrygghet ved avviklingen av husleiereguleringen i Oslo 01.01.2010. Innspill fra en administrativ arbeidsgruppe til Kommunal- og regionaldepartementet.*

Et administrativt utkast til forskrift ble sendt på høring til alle bydelene, Helse- og velferdsetaten, Leieboerforeningen, Rådet for funksjonshemmede, Det sentrale eldrerådet, Rivertzke Beboerforening på Sagene, Huseiernes landsforbund og Aksjonsgruppa for leietakere i husleieregulerte boliger.

Høringsinstansenes innsigelser og endringsforslag er gjengitt i et dokument fra Byrådsavdelingen, datert 26. november 2009 (Byråds sak 235/09, Saksnr. 200704845\_51).

Det er naturlig å spørre hvorfor Departementet ikke valgte et annet grep ut fra den kunnskapen Leieboerforeningen og Aksjonsgruppa hadde formidlet, og hvorfor innspillene fra høringsinstansene på forslaget til forskriften for husleietilskuddet ble ignorert. Aksjonsgruppa har våget å kalle ordningen med husleiestøtte for en fattigdomspakke, en skam og et treffsikkert bomskudd, fordi den ikke sikrer botrygghet for leietakere med lang botid i førkrigsgårder.

---

<sup>2</sup> Oslo kommune, Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester; brev til Husbanken av 20.10.2011 og 26.01.2011 Rapportering på husleietilskudd opphør av husleiereguleringen – Oslo kommune

<sup>3</sup> I følge ansvarlig for det byomfattende kontoret for husleietilskuddet, NAV-leder Knut R. Sande, er det informert fra Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester om at kontoret ikke viderefinsieres fra 2011. En har inntrykk av at myndighetene beklager at ordningen med husleietilskudd i det hele tatt ble etablert. Grunnen er at målgruppen har vist seg å være for liten i forhold til bevilgede midler og de administrative kostnadene med ordningen. Sande mener husleiestøtten vil bli videreført, fordi et opphør vil medføre store belastninger for en gruppe som allerede er marginalisert i forhold til boligmarkedet.

Kommunen gir følgende begrunnelse i dokumentet vi har nevnt:

”Når det gjelder leietakerorganisasjonenes ønske om en rausere støtteordning, må dette veies opp mot hensynet til forskjellsbehandling mot andre grupper som har behov for støtte til å klare sine boutgifter. Det virker ikke rimelig å særbehandle leietakere som leier en husleieregulert bolig mer enn det som er foreslått i denne saken.” (s.9)

Det er ikke vanskelig å forstå kommunens argument om likebehandling av leietakere som har vansker med å betale husleie i dagens Oslo. Det vi har vanskelig for å godta, er fattigdomspakken, og at leie av bolig gjøres til en fattigdomsfelle (Erna Solbergs uttalelse) gjennom politikk.

Vi mener våre forsøk på å forklare og forstå noe av det som skjedde i 2009 og fram til i dag, bør ha interesse i en høring om framtidens sosiale boligpolitikk. Vi legger fram glimt av læringsprosessen vår som en del av bakgrunnen for høringsuttalelsen.

### ***Forsøk på forståelse og forklaring. Holdninger til leietakere og husleieregulering***

Vinteren 2009 fikk vi møte på Stortinget med en partileder for å spørre om det kunne være mulig å få saken vår opp i Stortinget. Vi ble da opplyst om at den alminnelige mening blant rikspolitikere var, at vår gruppe hadde fått det store vinnerloddet ved å ha bodd rommelig og billig i mange år. Vi ble også presentert for det humoristiske argumentet, at nest etter ”teppebombing”, var husleieregulering det verste som kunne ramme byer. Senere i samtalen fortalte partilederen at hun hadde investert sitt økonomiske overskudd i en leilighet hun betalte ned ved å leie den ut til ”snille svensker”, som hun sa.

Dette fikk oss til å tenke at stortingsrepresentantenes avvisende holdning til leietakeres ønsker om rimeligere husleier, kunne ha en enklere forklaring enn vi hadde ventet å finne. Vi forsto også at vi som tidligere innehavere av ”det store vinnerloddet” var definert som en gruppe som ikke fortjente forståelse eller sympati, selv om vi befant oss i en vanskelig eller umulig situasjon. Om vi nå hadde et boligproblem, skyldtes det en feil ved oss – at vi ikke hadde fulgt med i timen – og ikke markedet eller leieprisene.<sup>4</sup>

Tilsvarende holdninger til leietakere, og til leietakere i husleieregulerte boliger spesielt, ble vist oss i behandlingen av husleietilskuddet i Bystyret den 16. desember 2009. Her ble Helse- og sosialkomiteens enstemmige vedtak om å gjenoppta samtaler med Stortinget om å utsette

---

<sup>4</sup> Om holdninger til boligrelaterte spørsmål i befolkningen og aktører i boligsektoren, skriver historikeren Jardar Sørvoll bl.a.: ”Avreguleringen og kommersialiseringen har også satt sine spor i befolkningens holdninger til boligrelaterte spørsmål. Før den kommersielle vendingen var antakelig folk mer tilbøyelige til å betrakte boligsektoren med politikens og etikkens briller. (...) Folks holdninger har blant annet en tendens til å være situasjonsbestemt, de bytter gjerne standpunkt når de endrer posisjon på boligmarkedet. (...) Kvalifiserte observatører i samtiden var imidlertid sikre på at befolkningens holdninger til boligmarkedet endret seg fundamentalt i løpet av 1980- og 90-tallet. Rettferdighetens og politikens briller hadde blitt skiftet ut med markedets logikk. (...) OBOS-sjef Martin Mæland formulerte seg på denne måten i en lederartikkel fra 1989: Tidligere fantes det en ”oppfatning om at det var litt ufint å tjene penger på folks bolignød. I jappebølgens kjølvann er det blitt slik at man nærmest må være litt dum hvis man ikke prøver å tjene penger på boligmarkedet” (OBOS-bladet 4/1989). Jardar Sørvoll (2011); *Norsk boligpolitikk i forandring 1970-2010. Dokumentasjon og debatt*. NOVA, Rapport nr. 16/11 : 215 – 216

dereguleringen og ordningen med husleiestøtte til saken var nærmere utredet, satt til side av bystyrets flertall. Forslag fra partier som hadde engasjert seg spesielt sterkt i saken (forslag til endringer av paragrafer i forskriften som kunne gjøre husleietilskuddet varig og mer romslig, forslag om å finne ordninger som kunne sikre botrygghet for dem som ville falle utenfor ordningen og forslag om fornyet kontakt mellom kommunen og statlige myndigheter), fikk ikke tilslutning. Ett nytt punkt ble likevel stemt inn: ”5. Bystyret ber byrådet følge situasjonen nøye, og vil fremme en sak for bystyret i løpet av 2014.”<sup>5</sup>

I en nyhetssending på TV uttalte daværende kommunal- og regionalminister Magnhild Meltveit Kleppa at leietakerne som nå ikke kunne betale ”gjengs leie”, hadde hatt ti år på seg på å flytte. Leietakernes boligproblem etter dereguleringen skyldtes med andre ord at de ikke hadde flyttet i tide.

Tilsvarende formulering står å lese i Midlertidig forskrift om husleietilskudd etter opphør av husleiereguleringen i Oslo kommune (Byrådssak 235/09): ”Husleietilskuddet er tenkt å være en overgangsordning i fem år for å ivareta en gruppe leietakere som ikke har klart å finne en annen bolig i løpet av de nesten ti årene som har gått siden Stortinget vedtok å utfase husleiereguleringen. Dette er en gruppe leietakere som det kommunale tjenesteapparatet hittil i liten grad har hatt kjennskap til.” (s. 6).

Episodene og dokumentene vi har vist til her, uttrykker etter vår mening mangel på interesse for leietakeres problemer ved stigende priser på det å bo. Vi mener å se en arrogant holdning til mennesker som ikke eier, men som leier sitt hjem, og i særdeleshet leietakere i tidligere husleieregulerte boliger. Lettbente, tabloide spissformuleringer om husleieregulering (”teppebombing”) ser ut til å ha blitt en slags sannhet som gjør kunnskapsformidling og diskusjon overflødig. Holdningen til leiepriser som er basert på annet enn markedet, uttrykkes også ved formuleringen om at det ikke skal gis subsidier til betong, men til personer – til dem som trenger det mest. Holdningene viser (en villet?) mangel på kunnskap om husleiereguleringen slik den fungerte, om norsk boligpolitikk og om boforhold i Oslo i nær fortid. Leietakere med lang botid i førkrigsgårder kan ha bodd i samme leilighet siden 1930-1940-tallet, da en leilighet var en bolig man leide, og før det ble mulig å eie leiligheter (Sørvold 2011, s. 217 – 226). Å eie en leilighet ble først mulig fra sent 1970-tall og tidlig -80-tall. At leiligheter i gamle bygårder har vært bebodd av de samme familier i flere generasjoner, syntes nå å være en av flere begrunnelser for at beboerne skulle tvinges til å flytte ved å prises ut.

Hvor boligene er lokalisert, tror vi kan forklare holdninger. Flest husleieregulerte førkrigsgårder var i Oslo vest, og dertil i bydelene med landets høyeste boligpriser; Frogner, Majorstua og St.Hanshaugen. Vi tror holdningene til problematikken hadde vært annerledes

---

<sup>5</sup> Sak 108 Midlertidig forskrift om husleietilskudd etter opphør av husleiereguleringen i Oslo kommune – Byrådssak 235 av 26.11.2009 {09/02378}

dersom den hørte hjemme i Groruddalen eller i Agderfylkene, for eksempel. Magnhild Meltveit Kleppa kommer fra en region med mange hjemmekjære eldre.<sup>6</sup>

LO og Arbeiderpartiet ser ut til å ha sitt boligpolitiske engasjement i Oslo knyttet til bydeler med en yngre bebyggelse. Vi har fått meddelt at det er tungt for Oslobenken på Stortinget å fremme Oslo-saker. Vi er også blitt fortalt at Kommunal- og regionaldepartementet er mer interessert i distrikt enn i by. Og i distriktene er eierskap – og dermed eierlinja-  
uproblematisk. I Oslos bydeler med yngre bebyggelse, er disposisjonsformen borettslag og sameier, noe som kan gjøre at spørsmål om langtidsleie og leiepris er mindre aktuelt.

I begynnelsen av desember 2009 arrangerte Oslo kommune ved Helse- og velferdsetaten to åpne møter i Høyres hus for alle beboere i husleieregulerte boliger. Fra et høyt podium ble godt voksne mennesker med et langt yrkesliv bak seg eller fortsatt i jobb, fortalt om vilkårene for å kunne søke husleietilskudd. De som av ulike grunner ikke kom inn under ordningen på grunn av for høy inntekt eller formue, eller fikk for lite å leve av dersom husleia oversteg ”husleietaket” som var satt til 14.500 kroner måneden, ble henvist til sosialkontoret. Det ble redegjort for vilkårene for å få sosialhjelp.

Informasjonsmøtene definerte oss på en måte som var egnet til å frata oss ”det samfunnsmessige grunnlaget for selvrespekt”.<sup>7</sup>

Sosialhjelp skal ikke gis til folk med alminnelig lønnsinntekt eller trygder gitt etter mange år i arbeidslivet. Alternativene vi fikk; den behovsprøvde husleietilskuddet eller ingenting, var et slag i ansiktet. Kriteriene for å få husleietilskudd inneholdt et underforstått skille mellom verdige og uverdige trengende. Underlig nok ble det bare behov for én ambulanse til Høyres hus.

Vi skriver om disse hendelsene og opplevelsene fordi vi mener de viser følger av ”Eierlinja” og ”Den boligsosiale vendingen” for langtidsleietakere som bor i storbyer og pressområder.

Vår erfaring er at den sosiale boligpolitikken tar oppmerksomheten bort fra det som skaper vanskeligstilte; nemlig boligmarkedet, dets aktører og mekanismer. Det springende punktet; prisen på det å bo, blir mindre vesentlig enn fattigdomsbekjempelsen. En søker å gjøre noe med symptomet, den relative fattigdommen, men lar årsakene i fred. At husleier er på et nivå som er for høyt for alminnelige lønnstakere og som ikke kan betales med en gjennomsnitts trygd, ser vi som et politisk problem mer enn som et problem ved enkeltpersoner og grupper.

Vårt eksempel viser at den boligsosiale vendingen og eierlinja rekrutterer nye ”vanskeligstilte”, og det blant folk som (for de eldste gjennom krig og fred) har satt sin ære i å være selvhjulpne.

En side av ”eierlinja” vi har fått merke, er at eierskap er ukrenkelig. Det viser seg ved at enkelte eiere i fred og ro kan handle i en juridisk gråsoner og/eller behandle leietakere som

---

<sup>6</sup> Helset, A og Solem, P.E. (2004): *Eldreombud og omsorgsombud i kommuner. Evaluering av et forsøk 1998-2002*. NOVA Rapport 5/03

<sup>7</sup> John Rawls sitert i Hilde Bojers utredning for Boligutvalget; *Prinsipielt om boligpolitikk: Bolig, velferdsstat og rettferdig fordeling*:.8.

annenrangs borgere. Eierlinja har vist oss en arrogant eierside og en leiesektor som blir stadig mer marginalisert; der alminnelige mennesker stigmatiseres og får opplevelse av å være tapere fordi de ikke eier bolig.

I all beskjedenhet drister vi oss til å foreslå at det etableres en ny, politisk styrt ”vending” i boligpolitikken, tuftet på andre hensyn og verdier enn de som er dominerende i sosial boligpolitikk; både dagens- og den som er tenkt for framtiden.

\*\*\*\*\*

## **Så, etter en lang ”bakgrunn”, høringsuttalelsen:**

Boligutvalget har arbeidet ut fra mandatet de tolker som ”et oppdrag om å gi anbefalinger om tiltak for å bedre situasjonen for vanskeligstilte på boligmarkedet.” (s. 13) Ut fra oppgaven de har fått, mener vi at Utvalget med NOU 2011: 15 har gjort et godt arbeid. Vi har få eller ingen innvendinger mot forslagene som er framsatt, gitt premissene i mandatet.

Nedenfor har vi brukt Boligutvalgets foreslåtte tiltak vist i tabellene 13.1 til 13.6, s. 142 – 147 for å kommentere noen av temaene og tiltakene i kapittel 6 til og med kapittel 13, også her med bakgrunn i våre erfaringer som leietakere i tidligere husleieregulerte boliger.

### **Til Kapittel 6. Vanskeligstilte på boligmarkedet**

Foreslåtte tiltak: *Styrke bostøtten for barnefamilier, Justering av nivået på bostøtten etter bolig- og leieprisutviklingen, Lik dekningsgrad i statlig bostøtte, Styrke tilskudd til tilpasning i bolig.* (Tabell 13.1., s.142)

Mange leietakere ville nok ønske at leiepriser i Oslo og andre byer og tettsteder ble stabilisert, slik at behovsprøvde støtteordninger kunne avvikles. Støtte til et slikt syn finner vi i Hilde Bojers påpekning av at ”Hensynet til borgernes selvrespekt tilsier størst mulig grad av universelle virkemidler i fordelingspolitikken, og færrest mulig ordninger med inntektsprøving. Ingen skammer seg over å motta barnetrygd. I denne sammenhengen er det også et moment at stønader det må søkes om, ofte blir underforbrukt.” ( Bojer, ibid. s. 13). Ikke-bruken av husleietilskuddet illustrerer riktigheten av dette.

I sitt bidrag til boligutvalget påpeker Bojer også at: ”...den lave boligbeskatningen sammen med rentefradraget (er) likeverdig med et universelt subsidium til alle som eier egen bolig.” (s. 4). Forslaget om å styrke bostøtten kan kanskje ses som et tiltak for å gjøre offentlige overføringer også til leiesektoren mer universelle. Imidlertid er dette avhengig av vilkårene for å få slik støtte, og om det oppfattes stigmatiserende eller ydmykende å motta støtten, selv om den er rettighetsfestet.

Husleietilskuddet hjelper i dag barnefamilier og pensjonister som før dereguleringen greide seg med sin lønn og trygd. Det er nødvendig at også ordningen med husleietilskudd blir justert etter bolig- og leieprisutviklingen. Så lenge den finnes, ønsker vi en mindre stram

behovsprøving for ordningen, og at mottakerne som fortsatt er igjen, blir sikret videre hjelp ut over de fem årene husleietilskuddet skal gjelde.

I Byrådets behandling av husleietilskuddet (Byrådssak 235 av 26.11.2009), står det: "Bystyret ber byrådet følge situasjonen nøye og komme tilbake til bystyret med forslag om ytterligere skjønnsmessige bestemmelser dersom det viser seg at det er behov for dette." Det samme understrekes i Midlertidig forskrift vi har nevnt ovenfor. Da bevilgningene til husleietilskuddet ble halvert etter ett år fordi ordningen var lite brukt, ba vi om at noen av de ubrukte midlene kunne nyttes til en undersøkelse av leietakernes levekår og livssituasjon etter 1.1. 2010. Dette er ikke skjedd.

Boligutvalgets ønske om mer kunnskap om vanskeligstilte og deres boligbehov, kunne stått med uthevet skrift (kapittel 6.4.3., s. 51). Særlig ville undersøkelser som følger folk over tid, kunne gi kunnskap som er egnet til å lage tiltak som er best mulig for den enkelte. Vi ber om at husleietilskuddet blir evaluert, og at en slik evaluering undersøker forholdene for mottakerne av støtten og de som har søkt, men fått avslag. Også de som ikke har søkt eller meldt sitt behov for hjelp og de som har flyttet som følge av høye leier, bør også bli forsøkt tatt med i evalueringen av husleietilskuddet.<sup>8</sup>

Dereguleringen har økt relativ fattigdom. Livsoppholdsgrensen i vilkårene for husleietilskuddet er 7000 kroner for enslige og 11 000 kroner for husholdninger med to personer. Pensjonister som mottar tilskuddet (som har inntekt lik eller under 250 000), kan kjenne det bittert å måtte leve på et minimumsbudsjett etter et langt yrkesliv. (Til sammenlikning var Namsmannens norm for livsopphold i 2009 kr.10 169 for enslige og kr.18 790 for par). De som ikke mottar husleietilskudd; uføretrygdete og pensjonister, men også de som er i jobb, har med "gjengs leie" eller markedsleie en økonomi som utelukker mye av det som regnes som nødvendig for å opprettholde en alminnelig, nøktern levestandard; det å ha gjester, gå til tannlege, kjøpe gaver til barn og barnebarn, delta i samfunnet.

Vi ber om at middelaldrende og eldre leietakere i tillegg til barnefamilier blir gitt spesiell oppmerksomhet i det videre boligpolitiske arbeidet, uansett om de tilhører gruppen vi representerer eller ikke. Ansvar for barn og unge, så vel som økende alder, betyr sårbarhet. Det er viktig med forutsigbare rammer i hverdagen. Terskelen for å flytte er høy på grunn av sterk tilknytning til leiligheten og nærmiljøet, og fordi det er her en kjenner seg trygg. Flere, eldre som yngre, bruker derfor oppsparte midler eller selger det de har av formuesgjenstander for å kunne beholde hjemmet lengst mulig.

I kapittel 6.5.4. (s. 52) understreker Utvalget behov for å styrke tilskuddet til tilpasning i bolig. I tillegg til det som nevnes, foreslår vi at bydelene kommer inn for å se hva som trengs av oppjustering i gamle gårder. Leietakere har tidligere selv hatt råd til å bekoste utbedringer i leiligheten. Med leier langt over smertegrensen og med høy alder, er det ikke like lett å sørge for tidsmessig strømanlegg og godt nok lys til å forebygge fallulykker, for eksempel. Av frykt for ytterligere leieøkning, kan leietakere vegre seg mot å spørre eier om utbedringer eller nødvendig vedlikehold. Ergoterapitjenesten og altmuligmannstjenesten i kommuner og

---

<sup>8</sup> I notat til et møte med KRD den 10. mai 2010 leverte Aksjonsgruppa forslag til forskningsspørsmål. Vi mente at flere departementer burde stå bak en slik undersøkelse. Forslaget ble avvist som uaktuelt av politisk rådgiver som møtte oss på vegne av ministeren.



bydeler kan ha en oppgave her, gjennom oppsøkende virksomhet til eldre, men også til andre leietakere.

## Til Kapittel 7. Eierlinja

Foreslåtte tiltak: *Startlån med risikodempende tiltak, Boligtilskudd som rente- og avdragsfritt lån, målrettet politikk for leie til eie.* (Tabell 13.2., s. 142)

Mange av dem som fortsatt er leietakere i Oslos førkrigsgårder har aldri fått tilbud om å kjøpe hjemmet sitt, selv om de etter loven skulle hatt det ved seksjonering av gården. Andre som i sin tid fikk tilbudet, ble frarådet å kjøpe, eller de fikk et pristilbud de mente de ikke hadde råd til.

Leiligheter i gårdene kan blitt solgt til investorer til en pris som ville gjort det mulig selv for minstepensjonister å bli eiere. Slike salg kan ha blitt gjennomført mot ”lovens bokstav og intensjon” i henhold til lov om eierseksjoner. For å skjule lovbrudd og pris, har selger og kjøper unnlatt å tinglyse handelen, slik vi har et eksempel på.<sup>9</sup> Aksjonsgruppa har sett at leietakere er blitt den tapende part når det er begått urett; ved seksjoneringen av leiegårder til

---

<sup>9</sup> Eksemplet kan dokumenteres fordi forholdet det siktes til i sin tid ble utredet av stortingsmann Gudmund Restad etter henvendelse fra en leietaker som kjente seg forbigått. I et brev til Finansdepartementet datert 8. juli 1996, som gjengis i sin helhet nedenfor, skriver han følgende: (vi har satt personnavn og adresse i parantes<9

”Jeg viser til Deres brev av 10.5.96 m/ bilag.

På bakgrunn av foreliggende opplysninger vil jeg uttrykke forbauselse over at saken ikke synes å skulle få noen som helst konsekvenser til tross for at:

1. Det foreligger åpenbart brudd på § 10 fjerde ledd i lov om eierseksjonering fra så vel selgers som kjøpers side, jfr. brev av 3.4.96 fra Kommunal- og arbeidsdepartementet.
2. Kreditkassen trolig ville kunne oppnådd en høyere pris for seksjonene ved å selge dem til beboerne på lovlig vis enn ved å selge dem til (NN) på ulovlig vis.
3. Mislighetskomiteen ble ikke orientert om at en nær bekjent av kjøperen, (NN), arbeidet i eiendomsseksjonen i Kreditkassen.

Jeg er overrasket over at Kommunal- og arbeidsdepartementet, etter å ha gitt en fortolkning av § 10 fjerde ledd i lov om eierseksjonering som åpenbart må føre til den konklusjon at salget av de aktuelle 29 seksjonene i (tre tidligere leiegårder) var ulovlig, ikke foreslår noen forføyning overfor verken kjøper eller selger, men nøyer seg med å opplyse at den aktuelle bestemmelsen er foreslått opphevet i Ot.prp. nr. 33 (1995-96). Hvilket bidrag er dette til folks respekt for vedtatte lover?

Jeg har merket meg at Kredittilsynet ikke finner grunnlag for å kritisere CBK for å ha solgt de 29 seksjonene for 4.5 mill.kr. til (N) – dvs til en pris på vel 150 000 kr. pr. stk. Det er ikke innhentet opplysninger om hvilke vilkår som ble stillet da beboerne av de aktuelle seksjonene fikk tilbud om å kjøpe seksjonene senest i 1992. Ifølge opplysninger som jeg har mottatt fra beboere var prisen satt til mellom 800.000 og 1.000.000 kroner – avhengig av seksjonens størrelse. Det er grunn til å anta at hvis beboerne hadde fått tilbud om å kjøpe sin seksjon til en pris selv 2- 3 ganger høyere enn den prisen (N) måtte betale, så ville mange av beboerne benyttet seg av tilbudet. Dermed ville banken fått mer for seksjonene og beboerne – som flere av dem har bodd i leilighetene hele sitt liv – ville sittet langt tryggere i sine hjem.

Jeg har personlig ikke noen som helst interesser å ivareta i denne saken, og kan således ikke anses som part. Min rettferdighetssans anfektes imidlertid sterkt av det som er kommet fram. Jeg ber derfor departementet revurdere om det som er skjedd skal passere uten andre reaksjoner enn det som hittil er kommet til uttrykk.”

I svarbrev fra finansministeren av 5. september 1996 og fra Kommunal- og arbeidsdepartementet av 22.10. 1996, blir det redegjort for hvorfor myndighetene ikke foretar seg noe i denne saken.

eierleiligheter på 1980-tallet, salg fra banker til investorer under bankkrisen på 1990 tallet, og ved dereguleringen av husleiene etter 2000.

Med alder blir tersklene Utvalget nevner for å kunne bli boligeier, høyere; (økonomi-, kompetanse- og tilgjengelighetsterskelen, kapittel 7.2.1., 7.2.2. og 7.2.3., s.55 – 56). Ikke alle har fysisk og psykisk helse til å bære gjeldsbyrden som må til for å kjøpe bolig, selv om de vil kunne betjene en moderat boliggjeld, og selv om det å eie økonomisk og sosialt kan være bedre enn å leie. Blant de unge-eldre i Aksjonsgruppa, er folk med inntekt over 400 000 blitt nektet boliglån i bank. Bare to hushold i vår gruppe har fått innvilget søknad om Startlån.

For folk som av ulike grunner ikke kan eller ønsker å eie sitt hjem, mener vi det bør finnes gode, forutsigbare og varige alternativer som prismessig står i forhold til inntekten og som ikke virker stigmatiserende. Slike alternativer mener vi bør finnes i bygninger som allerede er oppført, for eksempel i førkrigsgårder. Løfter om bygging av rimelige leieboliger ser ut til å være vanskelig å realisere. Slike boliger vil uansett komme for sent til å hjelpe mange av oss som i dag strever med å kunne bli boende.

Særlig middelaldrende og yngre kan ha ønske å eie leiligheten de bor i. Vår erfaring er (med ett unntak!) at eiersiden i det private leiemarkedet ikke har vilje til å selge. Vi ber om at en videre behandling av leie- til eiemodeller (kapittel 7.4.6., s. 60), også kan omfatte leietakere i det private leiemarkedet. Husleietvistutvalget, NAV og Husbanken ser vi som mulige instanser i arbeidet med en slik ordning. Vi tror imidlertid at eierinteressene er så sterke, og eiendomsprisene i Oslos sentrumsnære strøk så høye, at det vil være vanskelig, om ikke umulig, å få dette til. Vi vil likevel fremme ønsket om at myndighetene legger til rette for at leietakere med lang botid i privateide leiligheter kan få rett og mulighet til å kjøpe sitt hjem dersom de ønsker dette. Dereguleringen og markedsleien har på dramatisk vis endret vilkårene for å bo for vår gruppe, uten at dette er tatt hensyn til fra lovgivernes side.

## **Til Kapittel 8. Det private leiemarkedet**

Foreslåtte tiltak: *Utrede modeller for utleie med sosiale formål, Flere studentboliger, Utvide Husleietvistutvalget til flere kommuner, Styrket leieboerorganisering, frivillig sertifiseringsordning for utleiere. Økt kunnskap om useriøse leiere og uegnede utleieobjekter.* (Tabell 13.3., s.143)

Til dette kapitlet vil vi omtale våre erfaringer slik:

Dereguleringen har medført *tap av rettigheter*, først og fremst tap av retten til å bli boende i våre hjem. Høye leier har gitt reelle, men uformelle og usynlige oppsigelser. Stilt overfor leiekrav som overstiger inntekten, og uten ordninger som gjør det mulig å bli boende, er det ikke annet å gjøre enn å flytte, eller flykte, som vi har sett noen gjøre. Eiers henvisning til ”gjengs leie”, og en stadig stigende sådan, blir et effektivt redskap for det som i realiteten er en utkastelse.

I språkdrakt hentet fra økonomifaget kan en si at ”boligkonsumet” i slike tilfeller blir justert i overensstemmelse med husholdets økonomi, kanskje også etter husholdets behov, sett utenfra. Vi mener slike betraktninger ikke er legitime når de siktes til, er leietakere med sterk

tilknytning til et hjem der en har bodd i svært mange år, og der en har sin familiehistorie og identitet.

Terskelen kan være høy i forhold til det å forsvare seg mot urett i et leieforhold. Vi har sett at eldre leietakere har sanert sitt hjem og flyttet etter å ha fått et urimelig leiekraft, og uten å ha bestridt kravet. Enkelte leietakere som selv har pusset opp og vedlikeholdt boligen gjennom mange år, betaler høyere leie etter dereguleringen enn det som nye leietakere betaler, som flytter inn i nyoppussete leiligheter av samme størrelse i samme bygård. Leiligheter blir stående tomme lenge etter at de gamle leietakerne er flyttet ut. Noen sier at de nå bor i en "spøkelsesgård", med få eller ingen andre beboere.

Etter 2010 er noen av oss blitt presset eller overtalt til å bytte en gammel, tidsbestemt kontrakt med en ny kontrakt for tre år. For noen er et slikt bytte blitt etterfulgt av skriftlig oppsigelse. Leietakere kan ha "byttet" den gamle kontrakten med en ny på tre år mot en lavere leie enn hva eier ellers hadde forlangt. Eiere kan også velvilligst kreve en lavere leie enn "gjengs leie" fram til neste justering om tre år, i 2013. Etter dette vil leien bli satt "i henhold til loven", sies det. Dette er i tråd med rådet fra Huseiernes landsforbund til sine medlemmer ved årsskiftet 2009/2010; å vise moderasjon de første årene, for siden å få full uttelling i form av markedspris ved neste justering av leia.

Ved ett tilfelle venter leietaker i disse dager på et gjeldsbrev som vil bli satt opp, slik at eier kan gjøre krav i boet den dagen leietaker dør. Dette som kompensasjon for differansen mellom det, leietaker betaler (som er under leietaket for husleietilskuddet), og det, utleier mener leietaker skulle ha betalt etter hva som er "gjengs leie".

Vår erfaring med HTU, Husleietvistutvalget, er at instansen i liten grad kan ivareta prisvern, om et slikt vern kan sies å eksistere. Utgangspunktet for prisfastsettelse i en tvist, er "gjengs leie", som kan være for høy for et trygdet par, men også for dem som lever av én inntekt. Et problem med "gjengs leie" er at det ikke finnes gode statistikker som HTU eller aktørene i markedet kan stole på og bruke som utgangspunkt for å fastsette leie. Statistikken som nyttes mest, styres av en av Oslos største gårdeiere, Oslo kommune. Den Rivertzke beboerforening på Sagene og andre har tidligere fremmet ønske til KRD om en ny og bedre leieprisstatistikk. Vi vil anmode om at arbeidet med dette prioriteres.

Vi mener Husleietvistutvalget er et godt alternativ til domstolene på grunn av behandlingstid, kostnader og juristenes spisskompetanse. Imidlertid er det viktig at en instans som skifter mellom parter i konflikt og der styrkeforholdet er så ulikt som det vi har erfaring for, blir evaluert.

Halvannet år etter dereguleringen, tror vi det er eiersiden som er kommet heldigst ut av husleietvister. Aksjonsgruppa mener å ha sett en tendens til at HTU i den senere tid er blitt strengere mot leietakerne. I tilfeller der leietaker har fått medhold i HTU, kan eier ha kvittert med oppsigelse i etterkant eller med å overtale eller presse leietakeren til å tegne en ny, treårig kontrakt. Leietakeren mister da botryggheten ved at hjemmet gjøres midlertidig.

Å styrke leieboerorganiseringen, slik boligutvalget foreslår, er nødvendig for å beskytte leietakeres rettssikkerhet. De fleste vil verken ha råd eller mot til å søke hjelp hos advokat i en

husleiekonflikt. Leieboerforeningen og OKL må styrkes som lavterskeltilbud for leietakere i private og kommunale utleieboliger.

Ut fra det vi her har skrevet er det ikke overraskende at vi støtter Utvalgets siste foreslåtte tiltak: Økt kunnskap om useriøse utleiery og uegnete leieobjekter. Et springende punkt er hva som blir kalt useriøst, og hvilke sanksjoner som knyttes til det at leietakere ikke (lenger) kan kjenne trygghet for sitt hjem fordi markedet fungerer på utleiers premisser og til utleiers fordel.

### **Til Kapittel 9. Kommunal utleie**

Foreslåtte tiltak: *Flere egnede boliger for personer med rusavhengighet, alvorlige psykiske lidelser og dobbeltdiagnoser, Rammer for bedre vedlikehold, Forlenget nedskrivningstid på tilskudd til utleieboliger, Forvaltningskole og veileder, Styrke forvaltningen av tilskudd til utleieboliger, økt fleksibilitet i bruken av tilskuddene.* (Tabell 13.4., s. 144)

Få leietakere i tidligere husleieregulerte, privateide boliger blir tildelt kommunal bolig. Selv om vi tilfredsstillr kriteriene for tildeling, har vi fått vite at Oslo kommune har for få boliger til at vi kan komme i betraktning. Andre grupper har større behov. To av dem som har fulgt Aksjonsgruppa har fått tilbud, men takket nei fordi de så at de ville komme til å mistrives. Den ene personen i vår gruppe som har søkt og fått kommunal bolig, regner den som permanent og som et godt tilbud. Boligen er i en kjent bydel og bomiljøet er godt. Det er av betydning at det nye hjemmet ikke regnes som midlertidig. (jfr. Kapittel 2.2.2., s. 16).

### **Til Kapittel 10. Arbeid mot bostedsløshet**

Foreslåtte tiltak: *En samordnet innsats for unge, Beretskapsplan for bostedsløse barnefamilier, En samlet statlig innsats, Oppfølgingstjenester i bolig, Bolig som del av behandlingen.* (Tabell 13.5., s. 145)

Vi støtter utvalgets foreslåtte tiltak her, med særlig vekt på barn og ungdom. Husleietilskuddet er til hjelp for barnefamilier, oftest med enslig forsørger i jobb, i tidligere husleieregulerte boliger. Her minsker tilskuddet fattigdom, men gir liten trygghet på lengre sikt. Enslige foreldre savner informasjon om hvordan tilskuddet utregnes og frykter for dagen da den tidsbegrensede støtteordningen faller bort.

Selv om temaet bostedsløshet oftest rommer en annen problematikk enn vår, har vi sett at flytting hals over hode som følge av høye leiekraav kan ses som en situasjon med akutt bostedsløshet. Eldre mennesker har søkt tilflukt i sommerhytter og midlertidige kjeller/sokkelhusvære som neppe kan kalles egnet bolig. I forkant er så godt som alt inventar i det gamle familiehjemmet kastet på Grønmo. En annen forlot hjemmet etter mer enn 60 års botid slik det sto og flyttet til utlandet. De eldste kan ha mistet boligen ved at yngre familiemedlemmer ikke har sett annen råd, enn å ta dem hjem til seg for å la dem bo der.

Tabellens siste punkt, "Bolig som en del av behandlingen", bør også kunne gjelde for mennesker uten den problematikken som det ellers siktes til; rus, psykiatri og opphold i fengsel eller på institusjon. I vårt tilfelle vil vi understreke at det å kunne beholde hjemmet en har hatt lenge, er av stor betydning for å forebygge sykdom og skader, og tap av selvstendighet og privatliv. Følelsen av å lide urett og bekymring for hjemmet, for hvor en skal gjøre av seg og hva som vil skje den dagen en ikke kan betale husleia, har ført til alvorlig sykdom, til økt bruk av alkohol og medikamenter og for noen til for tidlig død, slik vi har sett ved å følge deltakere i Aksjonsgruppa over en periode på fire år.

Funksjonshemmede, yngre som eldre, er spesielt utsatte om de mister boligen. En eldre, svaksynt dame som har fulgt Aksjonsgruppa greier seg selv i hjemmet hun har hatt i over 50 år. I en annen bolig vil hun bli avhengig av hjelp i det daglige. Økonomisk hjelp fra pårørende gjør at hun inntil videre kan bo i leiligheten.

## **Til Kapittel 12. Rollefordelingen mellom stat og kommune**

Foreslåtte tiltak: *Husbanken som statlig samordner, Styrke boligsosialt kompetansetilskudd, Lovfeste det kommunale ansvaret for å skaffe bolig til vanskeligstilte, rett til nødvendig bistand til å få et forsvarlig botilbud, Tydliggjøre ansvar for forsvarlig bosituasjon som del av kommunens ansvar for helse- og omsorgstjeneste, Boligsosialt arbeid som del av velferdsutdanningen, bedre datagrunnlag for å vurdere måloppnåelse.* (Tabell 13.6., s. 146-147)

NOU 2011: 15 omtaler boligpolitikken som et anliggende for mange departementer. Aksjonsgruppas erfaringer viser nødvendigheten av at boligspørsmålet eies av flere fagdepartementer. I eierlandet Norge har kanskje særlig leietakere behov for økt interesse og støtte fra myndigheter med ansvar for pris og lovverk, og myndigheter som forvalter rammer for helse og velferd og forholdet mellom generasjonene. Vi har ingen synspunkter på om det er Husbanken eller annen instans som bør samordne den statlige innsatsen i den sosiale boligpolitikken.

Vi støtter forslaget om å styrke det boligsosiale kompetansetilskuddet, og håper det vil bidra til å gi bedre tjenester. Aksjonsgruppa foreslo i sin tid oppsøkende virksomhet, særlig til de eldste. Dette krever kyndige kommunalt ansatte og at det finnes hjelpeordninger å tilby.

Vi mener det er viktig at leietakere får ta del i arbeidet med å utforme og evaluere boligpolitiske tiltak. Fordi lovverk har innvirkning på – men også avspeiler normer og verdier, støtter vi forslaget om å lovfeste det kommunale ansvaret for å skaffe bolig til

vanskeligstilte, og at det gis rett til å få et forsvarlig botilbud. Vi mener en eventuell lov om dette også må omhandle hjelp til å beholde en bolig man allerede har, og som man ønsker å bo i; om man eier eller leier.

Vi støtter de to tiltakene som er nevnt: Boligsosialt arbeid som del av velferdsutdanningen og Bedre datagrunnlag for å vurdere måloppnåelse. Erfaringen vår er, slik boligutvalget uttrykker, at ”det er behov for mer kunnskap om hva som kjennetegner situasjoner som gjør at personer kommer i en vanskelig situasjon på boligmarkedet. Dette er kunnskap som kreves for å kunne drive et godt forebyggingsarbeid.” (s.136).

Vi ønsker en tilføyelse i kapittel 12.5.5. Tydeliggjøre ansvar for forsvarlig bosituasjon som del av kommunens ansvar for helse- og omsorgstjenester, (s. 135), der det uttrykkes ”..bistand til å få bolig” og ”...hjelp til å skaffe et forsvarlig botilbud til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet”. Her ønsker vi at det å kunne *beholde* boligen man allerede har, men står i ferd med å miste, blir tillagt vekt.

\*\*\*\*\*

## Avsluttende betraktninger

Vi ønsker oss undersøkelser av leiefastsettelse i større byer og pressområder som supplerer begreper som ”boligkonsum” og ”utleieobjekter” med begreper som fanger kvalitative, velferdsmessige sider ved det å bo.

Vi mener myndighetene må ha større interesse for mekanismer og aktører som virker prisdrivende innen boligsektoren. Det må komme tiltak som hindrer boligspekulasjon og som gjør synlig hvordan sterke aktører tar seg til rette.

Våre erfaringer som gamle leietakere i Oslo viser dessverre at eierlinja er ført på leietakeres økonomiske, helsemessige, rettslige og sosiale bekostning.

Som nevnt innledningsvis, foreslår vi at ”den kommersielle vendingen” og ”den boligsosiale vendingen”<sup>10</sup> blir etterfulgt av en ny og politisk styrt ”vending” i boligpolitikken, med vekt på etiske aspekter. En slik ”vending” må rettes inn på lovgivning og tiltak som søker å stabilisere prisen på det å bo. Dette må være lover og tiltak som:

- Aktivt motarbeider grådige aktørers utnyttelse av folks boligbehov
- Sikrer respekt for menneskers tilknytning til sitt hjem, om de eier eller leier en bolig
- Gir unge og gamle frihet til å velge om de ønsker å eie eller leie.

Med dette går vi mot boligpolitikken slik den er utformet i dag og Boligutvalgets forslag om økt satsing på eierlinja. Utvidelse av bostøtten, startlån, spesialsydde låneordninger og tapsfond, tror vi er tiltak som øker forskjeller (og opplevelsen av forskjeller) og bidrar til at folk som ellers hadde vært selvhjulpne blir avhengige av hjelp fra fellesskapet. Vi ser at hensikten med slike ordninger er at flere skal få ta del i eierlinjas goder. Vi mener likevel at prisdrivende ordninger<sup>11</sup> for hjelp til ”vanskeligstilte” kombinert med sterkere satsing på ”eierlinja” vil være til ugunst for fellesskapet og for ubemidlede enkeltpersoner og familier. Men det vil gi økt fortjeneste og profitt til dem som eier, om dette er banker, boligselskaper eller private.

---

<sup>10</sup> Sørvoll, vedlegg 2 i NOU 2011:15, s.171 til 180, og Sørvoll 2011:213 f.

<sup>11</sup> ”Lav boligbeskatning, rentefradrag og Husbankens subsidier var ment å redusere husholdningenes boutgifter, men disse ordningene var også prisdrivende. I en artikkel fra 1984 beskriver han (forsker Lars Gulbrandsen, vår tilføyelse) dette som et stort paradoks:

I etterkrigstidas sosiale boligpolitikk har høye boligpriser hele tiden vært et av de viktigste onder denne politikk skulle motvirke, noe som inntil ganske nylig har legitimert prisregulering. Det store boligpolitiske paradoks er imidlertid at det samtidig med en ganske bred politisk oppslutning om å holde boligprisene i sjakk, har vært like bred oppslutning om tiltak som gjennom direkte og indirekte overføringer til boligsektoren har bidratt til å presse boligprisene oppover. Den sosiale boligpolitikk har altså hatt iboende, prisøkende elementer (Gulbrandsen 1984a:108).”

Jardar Sørvoll (2011); *Norsk boligpolitikk i forandring 1970- 2010. Dokumentasjon og debatt.* NOVA, Rapport nr. 16/11 : 195.