

LEIEBOER
FORENINGEN
BERGEN



POST ADRESSE: POSTBOKS 94
SENTRUM 5804 BERGEN.

KONTOR ADRESSE: CHRISTIAN
MICHELSENSGT 1-3 , 2 ETG

EMAIL:

POST@LEIEBOERPORTALEN.NO

NETTSIDE:

WWW.LEIEBOERPORTALEN.NO

TELEFON : 55316500

FAKS: 55316501

*EN LANDSDEKKENDE ORGANISASJON
FOR LEIEBOERE.*

ORG, NR: 984 584 792

Kommunal-Regional departementet.

Akersgata 59,
Postboks 8112 Dep,
0032 Oslo

Høringsnotat

Rom for alle – en sosialbolig politikk for fremtiden.

Leieboerforeningen Bergens utvalg på 3 personer har utarbeidet tilsvar til høringen.

Forord.

Leieboerforeningen Bergen har over mange år vært opptatt av den sosiale bolig politikken landet har ført til ulike tider. Historisk så har Husbanken alltid vært et redskap på flere måter til å fremskaffe boliger med rimelige lån og supplerende prosjekter for å bedre og ballansere ut en sosial boligbygging med sosiale tilskudd.

Landets leieboere har over mange år måtte ta til takke med både dårlige boliger, en privat leiesektor med ulike utfordringer og ulike tvisteorgan. De vanskeligstiltes situasjon er nok en utfordring som er vanskelig om en er på boligjakt. Den sosiale boligpolitikken i Norge har aldri klart å imøte komme behovene for å gi tilstrekkelig med boliger på kommune nivå.

Det har alltid vært en kø, med mangel på kommunale utleieboliger, lang ventetid og der en krever mer eller mindre at en skal søke på nytt fordi en ønsker på kommunale nivå å på en måte måle antallet søkere over lengre tid. Dette viser seg at en skaper store mørketall og det er flere medvirkende årsaker som bidrar dette.

Vårt arbeid de siste 15 årene har gått fra krav om bedre utleieboliger til å bekjempe utkastelser pga manglende betalingsevne hos flere og flere. Spørsmålet er om boligpolitikken er så tjent med pågående overopphetede leiepriser og boligpriser generelt. Mange advarsel har over år vært signalisert fra ulike faglige og politiske hold om overoppheting og boligbobler.

Del 1 Mandat, innledning og sammendrag

Bolig og velferd.

Leieboerforeningen Bergen er stiller seg uforståelig til boligutvalgets framstillinger om eielinje når de bruker leiemarkets politikk på en stigmatiserende og marginaliserende måte for å utvide eierlinje begrepet.

Det at alle kan bo er ikke et sterkt nok begrep for sånne er ikke boligmarkedene med dagens politikk, noe boligmarkedene i mellom linjene seg uttrykker.

Det er politikken regjeringer har ført og fremsatt lovmessig som skaper utfordringer og vansker på leiesektoren og eiesektoren.

Når boligutvalget mener at det å skaffe seg bolig er en personlig sak, er vi dels uenig i den oppfatningen. Slik boligmarkedene er så blir flere økonomisk ekskludert med tiden og yngre som skal ha bolig ser det som vanskelig å skaffe seg et sted å bo.

Det at 8 av 10 eier bolig må nok baseres mer på SSB sin boligtelling. Der ca 24% leier bolig og man skal ikke se bort fra at dette har økt endel de siste 10 årene.

Det har vært bygget mange boliger med utleie enheter til utleie, både i og rundt storby kommunene som sokkel og loftsrom.

Vi har også i Bergen sett en økning på oppkjøp av leiegårder til leie de siste 10 årene, mens i begynnelsen var der også endel salg av samme type leiegårder. I 2001 ved forrige boligtelling var der i Bergenhus bydel bort imot likt med både utleieboliger og eieboliger.

Det å treffe og gjøre en sosialboligpolitikk mer velfungerende beror på om en er økonomisk ekskludert eller ikke.

Det beror også på om boligformene har en god nok tilførsel av boliger til de ulike boformene og når leiesektoren ikke får nok utleieboliger skaper det økende leiepriser og sosial ekskludering. Da er spørsmålet om en skaper eller vil bedre leiemarkedet hvor en kan med tiden få botrygghet, og der forutsigbarhet råder.

Boligutvalget mener at man skal bruke den sosialeboligpolitikken for å legge en demper på de uheldig boligsosialeutfordringene på leiemarkedet og forsåvidt eieboliger. Om regjeringer vil subsidiere og betal for markeder som ikke fungerer, så må regjeringene måtte betaler mer og mer i framtiden.

Del 2 Bolig og velferd

Utvalgets vurderinger

Leieboerforeningen Bergen mener at boligmarkedet ikke er velfungerende overfor etterspørsel og tilbud av boliger fordi aktørene/boligpolitikken legger tilrette et marked med prisdrivende føringer og effekter.

Det er som en ønsker bevisst å ligge på etterskudd med boligbyggingen for å opprettholde en kontinuerlig prisvekst. Leiesektoren har liten tilvekst av boliger i forhold til at det kan være dekkende for en sosialbolig profil. Tilveksten har vært i små prosjoner der det har vært bygget eneboliger med en hybel til leie eller tilførsel av studentboliger.

Det virker på oss at boligutvalget ikke har forutsatt økonomiske nedgangstider når de utarbeidet denne rapporten. Den lovgivende forsamling bør absolutt komme med føringer overfor utbyggere om både utleieboliger og studentboliger i prosjektene, men vi må innse at private ikke legger tilrette for en sosialprofil. Vår vurdering er at boligvelferden svekkes betraktlig om ikke der legges føringer om at en prosentandel av nybyggingen skal være utleieboliger.

Boligvelferd handler mer om at en legger tilrette for ett mangfold av både utleie og eieboliger med tanke på å dempe prisveksten. Når dette skaper uønskede og ustyrige prisantydninger må en styre markedet og ikke la det gå for langt som vi ser idag. Når private utleiere på eget vis bare kan legge på husleiene uten at en har foretatt forbedringer eller økt leieverdien på noen måte, så får vi et lite velfungerende leiemarkedet.

Da skaper en fattigdom både hos foreldre og barn fordi en legger direkte politisk tilrette for det igjennom dagens husleielovgivning. Mange leieboere blir lei av å selv måtte påkoste utbedringer og «øke utleiers leieverdi» for så å få økt husleie eller at en følger normal prisstigning vedsiden av å fornye leieavtaler med markedsleie.

På denne måten så tyner en leieboerne over på å bli «ufrivillige eiere av bolig». Om noen forteller fra fest taler om velfungerende leiemarkedet, så blir det mer en stigmatiserende tale. Leieboerforeningen Bergen mener at boligutvalget skyver problematikken på feil kurs om deres oppfatning av sosial ekskludering og økonomisk utestengelse fra boligmarkedene skal få bli stående som idag.

Forutsetningen fra å de-regulere og endre husleielovgivningen i 1999 er totalt feil slått. Vi har fått et leiemarked som idag er langt verre og lite fungerende av flere årsaker. Man la tilrette for markedsleie og gjengs leier for at utleierne skulle bruke mer av husleien til å holde boligene vedlike, her sliter store deler av leieboerne med å få utleier til å utbedre mangler.

Leieboerne sliter på flere felt overfor en lovgivning som skaper uforutsigbare leieforhold der en ikke for fornyet leieavtaler om en klager på rotter i huset, muggsopp eller er uenig med utleiers urimelige krav. Det er mer at en er uønsket som leieboer som får leieboerne til å flytte på seg og da flytter de til en dyrere bolig. Å legge tilrette for å eie bolig er uopnåelig om en skal spare til egen kapital.

En sosial boligpolitikk for fremtiden

Leieboerforeningen Bergen kan ikke si seg enig med boligutvalgets betegnelse av en sosial boligpolitikk. «– At en skal legge til legge til rette for at alle har mulighet til å skaffe seg og opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon.»

Det må være en menneskerett å ha en bolig og et bolig tilbud som dekker alle borgerne behov for et hjem. Det er ikke sånn at noen bare kan ta seg tilrette for å få seg bolig, til det har landets politikk på dette feltet vært mangelfullt.

Om det er 600 ledige utleieboliger i Oslo, så betyr ikke det at vi ikke har et sosialbolig behov. Der kan være over 2000 som er økonomisk ekskludert fra leieprisene som kreves for boligene står ledig så lenge en politisk ser på det å leie som et kortsiktig behov og ikke et langsiktig.

De økonomiske ekskluderte er ikke engang å beregne som boligsøker fordi kortsiktige leieavtaler som avsluttes gir rom for søkere med en bedre økonomisk mulighet til å leie boliger ikke andre har råd til. Dette er sosial ekskludering som samfunnet aldri har klart å imøtekomme.

Leieboerforeningen Bergen kan si seg enig i deler av forslaget for en sosialboligmodell for framtiden. Det vi ikke ser oss enig med er at faren med denne linjen er at en havner opp med en stor sosial sektor med boliger for vanskeligstilte som ikke kommer seg opp og fram i livet fordi ikke alle kommunene klarer å dekke disse behovene i lik grad.

Der finnes mange gode tiltak hos kommuner som satser på den boligsosiale delen, mens tilpassingen og oppfølgingen ikke er målrettet nok overfor enkelt individene. Ellers er disse behovene og tiltakene som boligutvalget framtoner her et resultat av den ordinære boligpolitikken som skaper forskjeller og utfordringer.

En sosialboligmodell må ikke være sånn at kortsiktige leieforhold skal være ensbetydende med at en går igjennom et boligprosjekt for å kurse vanskeligstilte med å bo. At noen trenger opptrening eller oppfølging kan være mål til, men mange har heller et behov for et godt langsiktig leieforhold med og uten behovs oppfølging.

6 Vanskeligstilte på boligmarkedet

Hvem er vanskeligstilt på boligmarkedet?

Definisjoner

«Beregningene viser at rundt 150 000 personer ikke har en tilfredsstillende bosituasjon.»

Dette er et resultat av den ordinære boligpolitikken som har vært ført etter de-reguleringene fra 1999 ved ny husleielov til flere de-reguleringer i ettertid. Man skaper da forskjeller og et klasse skille mellom svake grupper med ulike lave inntekter og boforutsetninger.

Dette viser seg ikke bare på hva husholdningene har av inntekter, men også bostandard.

Mange bor dårlig til en husleie som ikke er i nærheten av boligverdien. Man tar det man får for det man har eller muligheter til å få i både inntekt og bostandard.

Husleielovgivningen regulerer på papiret med fine ord, mens i praksis utvikler en forskjeller, større fattigdom og flere som ligger på grensen av å falle utenfor. Er dette en boligpolitikk av sosial karakter som en politisk ønsker?

Hva er en tilfredsstillende bo situasjon?

«En tilfredsstillende bosituasjon kjennetegnes ved at man bor godt og trygt. Å bo godt innebærer å ha en bolig som er tilpasset husholdets behov og økonomi. Å bo trygt innebærer at husholdet har et stabilt og forutsigbart tilknytningsforhold til boligen, og at husstanden har tilgang til en fast bolig og ikke står i fare for miste den.»

Det har vært mange festtaler om at alle bor godt å trygt, mens dette oppleves ikke på leiesektoren for de utsatte gruppene. Å bo godt handler om en god bolig og hvor en er tilfreds med omgivelsene, mens utleiere flest ikke bidrar med annet enn å legge på husleiene og motstå vedlikehold og istandsetting av boligen.

Tryggheten beror på overkommelig økonomi og forutsigbare leieforhold. Også her finnes der liten botrygghet med tidsbestemte leieavtaler og for svake forhold rundt leieprising overfor boligens leieverdi. Dette er fordi husleielovgivningen gir ikke gode nok vilkår og tilretteleggelse for de overnevnte flotte ord.

Ellers er utkastelseslovgivningen også for tvingende slik at mange mister boligen fordi øker slik at de offentlige støtteordningene ikke strekker til.

Det er svært forstemmende at her bidrar NAV i noen tilfeller med å «regulere» leiene ved å be leieboerne finne en rimeligere bolig. Og utelir husleiestøtten er de hjemløse.

Da har vi to offentlige instanser som bidrar til utkastelse. At mange leieboere går under teppe å ikke tørr å åpne konvolutter er ikke av likegyldighet, men fordi de ikke ser noen mulighet til å innfri kravet og bor seg ut på gaten.

Leieboerforeningen Bergen er kritisk til måten man måler antallet hjemløse og bostedsløse i landet. Vi stille spørsmål ved begrepet i den forstand av følgende årsaker der kommunene medvirker til et lavere antall. Man kan dele de hjemløse inn i grupper, men definisjonen er uten egen bolig.

Vi har en gruppe som bor på midlertidige tiltak som hospits og kommunale løsninger som er kortsiktig. Denne gruppen har man et tall på og kan måles. Denne gruppen ser vi utgjør ca 6000 uten egen bolig, da dette er målbart.

Så har vi en annen gruppe som bor hos venner og familie. De som bor hos familie har gjerne en hytte eller et rom de kan bo på. Dette til de finner et tilbud på det private leiemarkedet for det er få som stiller seg opp i den kommunale køen, det er denne gruppen gått seg lei på.

Årsaken er at kommunene setter opp sperrer mellom kommune grensene om at de må ha bodd i kommunen i flere år før de får rett til både kommunal bolig og kunne stå i køen. Dette er stigmatiserende og knusende politikk fordi mange flytter mellom kommunene for hjemløse er alltid på leit etter bedre levevilkår og muligheter enn der de først bodde.

Når det gjelder storby kommunenes boligkøer så går en aktivt inn for å lage køen så liten som mulig ved å stille strenge krav til å bli søker og att en må søke på nytt og på nytt. For enslige er ventiden på flere år, hvem vil da stå i køen? Skal de hjemløse stå der for å tilfredstille målingene eller for å få bolig?

De fleste vil bli tvunget til å søke midlertidige løsninger hos familie og venner med en sånn ordning. Hospits løsningene er svært dårlige og kommerlige boenheter, mye rus og det forringer livskvaliteten til de fleste. Barn blir også boende på sånne tiltak for tak over hodet går foran utfordringene med å klare seg uten egen bolig.

Med denne lokal politikken så skaper man store mørketall for man vet knapt hvor mange som sover på gaten for de kan ikke telles og man vet også at denne ordningen gjør det hele udokumenterbart overfor de nevnte gruppene hos venner og kjente. Fattighusene og mat tilbudene til de vanskeligstilte fra de større organisasjonene har mange brukere som er sammensatte grupper.

Der finnes alle papirløse med innvandrers bakgrunn, der finnes rusavhengige og der finnes vanskeligstilte som ikke klarer å dekke kostnader til å kunne klare seg selv etter husleiene er betalt og her finnes yngre fra fosterhjem og gjeldsslaver som har mistet det meste, både bolig og familie. Leieboerforeningen Bergen er forundret over boligutvalgets mer «festligdende» notat i denne sammenheng.

Leieboerforeningen Bergen kan si seg enig generelt på boligutvalgets skisse, men det er ikke den lave inntekten alene som tar knekken på økonomien til fattige leieboere, det er nok de gjentakende økende husleiene og strøm som utgjør hovedtrykket på fattige husholdninger.

Boligutvalget må innse at fattige borgere ikke har den tilgangen til å øke inntektsevnen med mindre man har god helse. Leieboerforeningen Bergen mener at husleiene må styres politisk om en ikke skal betale for det frie markedet som er uanstendig prisdrivende.

Om man mener at det er enkelt å gå ut i arbeid for de med lave inntekter, så blir politikken feil slått fordi stor parten av alle som leier er i denne gruppen. Dette er politisk skapt enten en liker det eller ei over de 10 -12 siste årene. Selv bostøtten er presset og for lav i pressområdene og det er stort sett i sentrale storby strøk hovedtyngden av utleieboliger finnes.

En gjengse oppfatning av folkets bortgifter menes å være ca 27% av inntektsgrunnlaget. Mens en snitt uføretrygd ligger på rundt 13700 pr mnd. Leieboerforeningen Bergen mener at der bør iverksettes en inntekt og bortgifts kartlegging på leiesektoren.

Vi frykter at alt for mange har bortgifter som går over 50% av inntekten og må ha supplerende sosialhjelp eller bor seg ihjel på det de har. Dette fordi leieprisene har steget dramatisk de siste 6 årene i byene. Man må her også undersøke ny-fattigdommen der stadig flere får betalings vansker og blir kastet ut fra boligen.

Leieboerforeningen Bergen mener at utkastelse er en for primitiv løsning overfor det at det skal ikke så mye til før en kan ved sosiale tiltak kan redde leieforholdet. At boligene har en lav standard og med høy leie sier seg selv at det medfører at leieren ikke har råd til å pusse opp boligen en leier.

Leieboerforeningen Bergen er enig i deler av boligutvalget syn på dette avsnitt. Når det gjelder vårt inntrykk av flere hundrevis av leiepris saker, så betyr leiepris endringer, økninger i bortgiftene.

Leieboerforeningen er enig i at tidsbegrensede leieavtaler nødvendigvis er det ideelle for leietakerne. Om en ser på SSB sine leiepris variasjoner så går snittet opp fra år til år. Når en så stor tyngde går opp vil dette merkes mer i byene. Boligpolitikken er sådan usosial overfor leietakerne som gruppe.

Det er vanskelig å kome seg opp og frem og en må legge opp til å leie langsiktig. Korttids leie er det som opprettholder prisdrivende effekter på leiemarkedet. Ny etableringen på leiesektoren er også en betydning for handlingsrommet for å kunne bo.

Når det legges tilrette for korttidsleie så vil utleierne dele opp større boliger til mindre husrom. Dette begrenser tilbudet til barnefamilier som skal leie bolig. På en annenside så har vi grupper som studenter som opptar boligene som bokollektiver eller hybler.

Flere inntekter på en husleie overfor en inntekt skaper langt mindre handlingsrom i leiemarkedet. Dette må da henstilles mer til studenter som leier i studietiden overfor alene foreldre eller familier som har en eller to inntekter på husleiene.

Den empiriske tilnærmingen

Leieboerforeningen Bergen er enig med fremstillingen til boligutvalget i dette avsnittet.

Omfang og sammensetning

Bolituvalget har hatt en sterk fokus på inntektsiden, mens utgift siden er mer fraværende. Leieboerforeningen Bergen har da den oppfatning at utvalget ønsker at det sosiale bolig begrepet er ensbetydende med stadig å pålegge staten å øke inntektene til de vanskeligstilte, mens boutgiften stiger mer enn det offentlige støtteordninger klarer å bevilge.

Om en ønsker at de 150 000 som en antar er uten å få løst sin bo utfordring må en ha mer fokus på leieprisutviklingen overfor de muligheter de vanskeligstilte har.

Om bare en part skal bidra til å betale for seg og stå der med eget ansvar for den boligpolitikken landet har, vil flere enn 150 000 få vansker de neste 3 til 5 årene. Omfanget vil bare øke fordi vi tror at en ennå ikke har den fulle og hele oversikten over det boligutvalget tar opp i dette avsnittet.

Startlån

Leieboerforeningen Bergen ser på startlån som gunstig for de som har både inntekt til å betjene lånet over lengre tid. Dette til å velge en løsning der en eier bolig og har en trygg betalingssevne til det dvs inntekt i lønnet arbeid eller tilpasset vedvarende god trygdeordning.

Når det gjelder startlån til å finansiere egenkapital siden for å eie bolig er vi betenkelig av flere årsaker. Det politiske vedtaket for å innføre egenkapital var for at lånesøker ikke skulle låne til over pipa og hel finansiere boliglånet. Det er også ment som en buffer for at en har klart å spart seg opp til å kunne få et boliglån.

I disse tider strammer også bankene inn ved å øke egenkapitals beløpet til 10-15% av låne rammen. Dette er også betryggende overfor en kommende betalingsevne enn å supplere med startlån. Derfor går Leieboerforeningen Bergen imot at startlån skal anvendes som låne søkers egenkapital for å få boliglån.

Kjødesløs startlåns anvendelse overfor vanskeligstilte må vi i Leieboerforeningen Bergen advare imot for når en ikke makter å dekke bostøttene med egen inntekt, blir det bare galt å pålegge denne gruppen som har det tøffest fra før større økonomiske utfordringer. Det å etablere seg i egen bolig har en stor risiko med seg som kun virker glansfullt i gode økonomiske tider, mens i nedgangstider kan det gå galt.

Det at en satser på at vanskeligstilte skal kunne etablere seg stiller vi oss uforstående til. Boligutvalget sin optimisme overfor prosjekter er noe annet enn at en bare skal sende vanskeligstilte til å ta opp boliglån på millioner. Grunnlaget må da være at lånesøkeren er i en stabil god jobb med fat inntekt.

Samspeillet mellom virkemidlene

Leieboerforeningen Bergen ser at de vanskeligstilte kan tilbys både bostøtte i tillegg til de gode ordninger det å eie bolig har som f.eks. skattefradrag. Men i all den tid ikke dette blir selvfinansierende og at en må ha offentlige støtteordninger for å eie, så blir risikoen dess større overfor de individuelle behovene de enkelt har.

Det er også store utfordringer overfor den svakeste gruppen som boligutvalget ikke fokuserer på som blir for ustabil overfor å betjene boliglån. Da er veien kort til gjeldsbelastning over flere år og livet ut. Virkemidlene er der, mens vi mener at bostøtte primært må være et supplement overfor dagens leiemarked.

Flere må få en bedre bosituasjon

Leieboerforeningen Bergen er enig i deler av boligutvalgets vurdering. Utgangspunktet er vi enig i at nevnte grupper som er representert som vanskeligstilte med lave inntekter, dette gjelder også i de andre større byene generelt. Oslo er ikke alene om ha ulike grupper som er vanskeligstilte med lave inntekter over tid.

Det menes fra foreningens side at skal en legge tilrette for en bedre bo situasjon må en gjøre noe med boligpolitikken slik at den blir velfungerende. Det er hovedsaklig boligpolitikken som er årsaken til at flere og flere får en ustabil og utfordrende bo situasjon.

De statlige virkemidlene

Leieboerforeningen Bergen er enig med utvalgets oppfatning av de statlige virkemidlenes funksjon og effektivering overfor de vanskeligstilte og leieboere generelt som kan ha krav på det. Vi er også enig med boligutvalgets oppfatning overfor de grupper som kan falle utenfor bostøtten pga fattigdoms grensene.

Vi må her påpeke at utgiftstaket på bostøtten bør endres og bli mer justert etter leieprisutviklingen slik at ikke mottakere må betale mer i husleieandel slik at de kan bli kastet ut pga manglende betalingsevne.

Bostøtten er god for alle de som er fanget inn av ordningen og gir for flere en god botrygghet.

Kunnskap om vanskeligstilte og deres boligbehov

Vi kan si oss enig i boligutvalgets krav om mer kunnskap om årsaksforholdene rundt hvorfor og hva som medvirker til at en blir vanskeligstilt og kommer i økonomisk uføre.

Leieboerforeningen Bergen har over mange år dannet oss et bilde av hvordan flere og flere faller utenfor leiemarkedet eller kommer i vansker med å klare å mestre husleienivået.

Hovedårsaken til denne utviklingen er at leieboere med lave inntekter med en markedsbasert husleie som har andre primære utgifter for å leve, får vansker. Den prisdrivende politikken rundt markedsleie og gjengs leie blir for utforutsigbar for den enkelte som mange tror de klarer.

Politikken som har vært ført etter de reguleringen av leiesektoren har over flere år nå vist seg å skape store utfordringer. Antallet som har vansker på leiesektoren har økt dramatisk og det hele blir for uoversiktlig politisk å fange opp.

Virkemidlene som finnes klarer ikke å støtte opp om barnefamilier på leiemarkedet fordi den type bolig behov med 3 til 5 rom har en leie på kr 10 000 og mer i tettbebygde strøk og nærmere 20 000 pr mnd i stor byene. Derfor presses denne gruppen ut av student byene til utkant strøk der leiene er mer overkommelig.

Om politikken skal gjenspeile at statlige støtteordninger og økende trygdeordninger skal løfte en opp, så må en også innse at boutgiftene vil følge etter en inntektsøkning. Markeder som er velfungerende der alle klarer seg og der prisene er nedadgående eller stabile kan være en ønske tanke, men slik har ikke de norske boligmarkeder vist seg å være.

Utvalgets tiltak

En bedre bostøtte for barnefamilier

Leieboerforeningen Bergen sier seg enig med boligutvalget utredning om bostøtten til barnefamilier og forslagene om at utgiftstaket settes med kr 10 000.- i byene pr person i husrommet. Men vi advarer samtidig med at bostøtte er en indirekte subsidie av husleien på leiers sin side.

Nå er bostøtten med velfungerende i boligsektorer med forutsigbare boutgifter som har små endringer. Vi foreslår her at både NAV og Husbanken kan samordnes overfor alle de grupper som har en trygdeordning slik at en kan nå flere med bostøtten enn i dag.

Instrumentet bostøtte kan bli enda mer smidig om en hadde kunne kartlagt både markedsleie og gjengsleie istedet for en snitt leie på leiesektoren. Da kunne en vært enda mer målrettet overfor den gruppen som tidligere har søkt og fått avslag.

Lik dekningsgrad i bostøtten

Vi trer støttende til boligutvalgets forslag i dette avsnittet om å oppjustere bostøtten til en for både kommunale og de som mottar bostøtte ellers.

Styrking av tilskuddet til tilpasning i bolig

Leieboerforeningen Bergen er i utgangspunktet enig i utvalgets forslag i dette avsnitt. Vi vil legge til at fokuset på ene rom har vært for stor fordi mange eldre som er gift ønsker å bo sammen så lenge de klarer det og vil også bo sammen på syke og alderhjem.

Leiemarkedet huser også en økende andel eldre slik at det legges til rett for en økning av andelen utleieboliger. Når en nå ser en ny bølge med eldre, innvandring og nye som velger å leie, så må leiesektoren styrkes med flere utleieboliger for å trygge boligvelferden.

Eierlinja.

Boligutvalget sin oppfatning av det «norske» ved å eie bolig er rett beskrevet. Leieboerforeningen Bergen er ikke imot boformen å eie bolig og vi ser at man favoriserer det å eie og gir fordeler framfor å leie.

Vi ser heller på boformene sin struktur og likheter fordi et mangfold av både eie og leie skaper den beste boligvelferden, med færre på tung langsiktig gjeld og mindre press på statlige budsjetter for holde rentene lave.

Om man politisk kunne se på boformene så må en som leier betale sitt vederlag for å bo og eier av bolig må betale både lån og renter til en bank. Mange andre land ser totalt annerledes på dette enn vi her i Norge og det med god grunn.

Boligfesten i dette landet handler om verdistigninger og en målrettet fest ved at eiesektoren skal stadig økes i pris. Det samme kan en si har hendt på leiesektoren med økende leier over 10 års tid som vi knapt har opplevd i dette landet.

Dette skaper konsekvenser som boligbobler og sosiale utfordringer som vi nå sitter med her i landet. Risikoen for å eie i disse dager er mer eller mindre fatalt for alle med boliggjeld som er svært høy og tyngende.

USA fører også i en stor grad en eierlinje med bedre boligsosiale vilkår enn Norge ved at bankene sitter med låneansvaret, mens eierne kan flytte ut uten å bli etterfulgt med tyngende gjeldsordning resten av livet.

I Norge så er det verre for her er det namsmannen som dømmer hvem som får offentlig gjeldsordning eller de som får andre ordninger. Med de låne rammene som i dag beskrives blir dette fatalt og katastrofalt ved en boligkrise der makedet kollapse.

Hus og hjem blir solgt på tvangssalg, familier oppløst, partene sitter igjen med gjeldskrav som noenganger havner i retten. Med de leieprisene som vi har idag kan det bli vanskelig å få seg bolig fordi det er for få utleieboliger og fordi leiemarkedet tåler ikke så mye mer press enn i dag med høye husleier.

Eie modellen med den økonomiske krisen som rår i EU og i deler av vesten kan være i en startfase. Om en skal klare å komme forebygge en sånn krise må en fort sette i gang med bygging av utleieboliger som er regulert på pris. Dette for å skaffe boligløsninger til alle hjemløse som tidligere var boligeiere med en svært tyngende gjeld som for flere vil vare livet ut.

Nå er det også sånn at når eiesektoren faller mye i pris så vil deler av de som leier vurdere å etablere seg i eid bolig. Så en viss etterspørsel kan det bli underforutsetting av at bankene har låne muligheter eller har stramme kår. Da vil også mange hus og boliger stå tomme som er tilfellet i USA.

Leieboerforeningen Bergen er ikke enig at det å eie er den beste bolig politikken og kun satse på det. Det er heller ikke så rose rødt som boligutvalget vil ha det til for en ser riskoen og hvordan det kan gå. Leieboerne står ikke der med en tung gjeld etter seg etter å ha leid bolig.

Norge er heller ikke egnet for å huse flere hundretusener på campingplasser eller i telt, i krise tider. Værforholdene og utfordringene blir svært vanskelige i forhold til syd statene i USA i 2008. Historisk sett så vil verden bli utsatt for økonomiske kriser som rammer frie boligmarkeder en 4 til 6 ganger i løpet av 100 år.

Leiesektorene i Europa og i flere land er prisregulerte, de har en større andel sosiale utleieboliger enn Norge og det å leie er langt mer en fordel enn å eie. De skaper en trygghet rundt det å ha mer oversikt over pris og utgiftsnivå, de har bedre betingelser på forkjøpsett og andre lovmessige handlingsplaner for at leieboerne skal bo godt og trygt.

Når man i Norge på en måte setter to boligmarkeder opp imot en annen skaper man det vi ser her hjemme som gir oss store sosiale utfordringer. Leieboerforeningen Bergen har over flere år advart imot den utviklingen som vi ser i dag og ofte til bekymringer rundt leiepriser og hvordan få anstendige leiepriser.

Leieboerforeningen Bergen foreslår at en revurderer boformene ved å likestille fordelene slik at ikke som vi har sett over tid at leieboere føler ser mer presset over til å eie, ved å ta opp store tunge boliglån. Det er store utfordringer på den private leiesektoren, mens den profesjonelle er enklere å froholde seg til overfor tvister og løsninger.

Vi alle må betale enten leie eller boliglån for å bo og bankene er langt mindre «snillere» enn en sint utleier som ikke får husleien sin. Om dette er så mye bedre er mer eller mindre uforstående for oss leieboere.

Fordeler og ulemper med boligeie **Rimeligere å eie**

Leieboerforeningen Bergen er uenig med boligutvalget i å strekke eierlinja ytterligere som om en vil omfatte alle. Om det er rimeligere å eie kan fort snu seg til det motsatte. Nå er det sånn at om en politisk likestiller de godene en har overfor eiesektoren og leiesektoren så er det nokså like prisforutsetninger.

Leieprisene er forskjellige og sterkt varierte overfor de ulike forholdene ved å leie hos venner og kjente er ofte ikke så høy leie, men 3-4000 for to rom og 4-5000 pr mnd for 3 rom. Mens profesjonelle utleiery krever noe lavere leier enn de med en eller to utleieboliger.

Dette beror på utleiers utgifter og forutsetninger for å leie ut. Vi ser også en utvikling der utleiemeglere driver opp leieprisene fordi en vil ha bort dårlige betalere og en ønsker leieboere som er i jobb, men de blir det færre av for de føler seg tynnet over til å eie for å slippe presset ved å leie.

I mange land så er langtidsleie normalt fordi forutsetningene i boligpolitikken legger tilrette for det. Jo mer presset leiemarkedet er dess kortere bor en også, denne modellen er ikke gunstig på leiesektoren. Leieboerforeningen ber om at man gir leieboerne skattefradrag på husleien og gir leier forutsetninger til å bli en mer akseptert boform politisk.

Om en mener at det er rimeligere å eie bolig må en også forstå at de fleste som leier bolig ikke er pr i dag som leier ikke har en styrket husholdningsinntekt til å kunne eie bolig. Det er pr i dag bort imot 800 000 som er beboere i leiet bolig i følge SSB. Og deler av leieboerne er i jobb, men ønsker denne boformen også de uten jobb på trygd har vi en gruppe som ønsker ikke å eie bolig og utsette seg for tung lang gjeld.

Så har vi en gruppe som går lei av å bli marginalisert på bekostning av et lite velfungerende leiemarked og blir eiere, dette er stort sett et par med to inntekter.

Når en har et leiet hjem så blir mange der fordi de liker godt naboskap og trives, når dette endres flytter de på seg og noen blir eiere. Folk har andre oppfatninger enn politikere og forskere tror for overfor leietid og politikken som gjensker seg i leieforholdet.

Rimeligere å eie må en her ta hensyn til verdisvinginger og risiko leieboerne ikke har som trygger en imot kommende gjeld over mange år. Alle i gruppen som leier hos venner og kjente føler ikke på kroppen det å bli leie for å eie bolig. Alle fordeler ved å eie gjør det også rimeligere enn å leie fordi en ikke har lagt til rette for politisk å behandle boformene likt.

Oppbygging av egenkapital i bolig over tid uten avdragsbetalinger.

Leieboerforeningen Bergen syntes det er fint at det å eie bolig har gode ordninger og kan oppnå dette. Men om vi er langt mer opptatt av å trygge boligvelferden.

Stabile og trygge boforhold

Vi er forundret over boligutvalget at en slår mynt på leiesektorens manglende botrygghet ved å sette det å leie privat opp imot at det er tryggere å eie et hjem. Klar det er tryggere med den boligpolitikken en fører overfor tidsbestemte avtaler og utleiery som bruker fastlagte årsaker der en heller gjerne etter å ha fått leieboeren ut for å oppnå en høyere leie.

Det er mye udokumentert på leiesektoren og dette betyr heller at en har mye politisk og lovmessig å rett på overfor det private leiemarkedet enn at en bruker seg på hvordan det er å leie bolig. Leieboerforeningen Bergen ønsker stabile leieforhold og trygge leieforhold, men når en politisk ikke vil ha dette og bare mener at leiesektoren er velfungerende så blir dette fen feilslått politikk.

Vi har ikke noen imot et trygt eiemarked hvor boforholdene er gode, det er bare flott.

Sosiale gevinster

Nå er der mange gode beboerforeningen hos oss i Leieboerforeningen Bergen, med godt naboskap, med demokratiske valg, der vi gir råd i leiespørsmål og der leieboerne fremmer samlet krav om dugnader.

Der vi opprette gode kontakt linjer mellom utleier og beboerforeningene og der det er vaktmestertjenester letter dette på bomiljøene. Det er i de leiegårder hvor dette ikke finnes

det finnes utfordringer som vi kunne ha løst og forbedret, men dette har ikke så mye ved at en leier bolig. Dette har mer med om utleieren er profesjonell nok anlagt til å imøtekomme og skape dette i felleskap med leieboerne for å skape gode naboskap og utvikle et gode ordninger.

Vi skulle håpe at leieboerforeningen kunne få utvikle dette mer og stiller oss positive at dette skjer i økende grad på eiesektoren. Vi tror ikke dette er et tema som man her skal anvende imot alle leieboerne som ikke har dette for mye går an. Hoved problemet er nok utleiere som tilstedighet legger på husleiene på bekostning av leieboernes gode vilje, det demper en god del på sånne tiltak.

Bedre og rimeligere vedlikehold

Leieboerforeningen Bergen vet at vedlikehold er en plikt på leiesektoren, men her hos leieboerne så har dette også med forvetninger til utleier som krever en høy husleie. Man krever normalt mer når en betaler dyrt for å leie som en politisk over år har lagt til rette for. Nå er det meste på grunn av byggeforskriftene anlagt på den måten at det meste kreves å utføres av faglig kompestanse.

Det er ikke mye av det vedlikeholdet som lovgivningen legger opp til som er lov for leieboerne å utføre uten svært høye kostnader som mange ikke har råd til.

Vi har hatt saker med utvidet vedlikehold på flere hundre tusen kroner som utleier krever av leieboerne i leietiden. Om dette er så rimelig som utvalget for boligeiere, så stiler vi oss undrende over at en krever dette av de som leier bolig.

Bare flott at eiere av bolig bare kan opprette forsikringer med rimelige egenandeler, men å få utleierne til å utføre faglige vedlikeholds arbeider er ikke så enkelt. Vi mener at dette er urettferdig fordi en ikke politisk vil vedlikestille vilkårene mellom det at leieboerne som har en lavere inntekt skal bli utsatt for dyre måter overfor vedlikehold av eiers bolig.

Ulemper ved boligeie

Vi i Leieboerforeningen Bergen syntes at vi må si oss enig med boligutvalget der en mener at denne gruppen ikke egner seg for å bli boligeiere. Dette er en dårlig boligmodell som en ser at utfordringene er mange og omfattende. Det beste om en skal trygge forholdet mellom risiko gruppen overfor vanskeligstiltes økonomi, så ville det beste være å gi boliger gratis til vanskeligstilte som en julegave. Enn å utsette de fare for større gjeld og mer tyngende forringelse av liv og boligkrise er en større ulempe enn i leie bolig.

Vi har mer omsorg ved å si at det å leie må likestilles med de gode boligeie har og en må styre boligmarkedene mer politisk enn før « å ri på en hest uten styretau» fører ofte på galeveier langsiktig. Vi stiller oss undrende til at en tror at det å eie bolig er så rosenrødt at dette skal være den eneste løsningen.

Utvalgets vurdering av fordeler og ulemper ved boligeie.

Det er bare bra at eiesektoren har mange stabile eieforhold, men når tvangssalgene rammer så er det de med lavest inntekt som faller først utenfor med en stor gjeldsordning etter seg. Dette er også et varsel om at eiesektoren ikke er så trygg for alle, men at en bør fatte tiltak for å forhindre at flere havner ut i lang gjeld.

Leieboerforeningen Bergen mener at eiesektoren står i fare for at de private bankene må øke renten og da vil tvangssalg ramme langt flere. Bankene bør stramme mer inn i være forsiktig med å gi boliglån, samt stramme inn på det å tilby re-finansiering av boliglån. Man bør også politisk bidra til å strammen for å kjøle ned eiesektoren slik at prisnivået stabiliseres bedre.

Leieboerforeningen er imot å ytterligere utvide eierlinjen og tvert imot bygge opp en ikke kommersiell sektor ved å øke antalle utleieboliger med delmål 30% av bolig antallet i landet. Om boligboblen som nå råder sprekker blir det katastrofalt for boligeiere og blir det større kvanta med hjemløse fra eiesektoren, frykter vi det ikke er boliger på leiesektoren. Leiemarkedet er svært presset pr idag og leieprisene er svært høye i pressområdene.

Leiesektoren vil få et sterke press og leieprisene kan da skyte fort langt over det vi har idag, kortsiktige leietider har satt fart på leieprisene ved politisk å skape en stor gjennomtrekk på leiesektoren. Vi frykter konsekvenser der leiemarkedet kollapser og leiemarkedet får enorme leiepris stigninger for at utleiere skal få dekket renteøkninger, verdifallet og ha en buffer for å kunne klare seg.

Leieboerforeningen Bergen kan ennå ikke se at det å eie er som mye bedre enn det å leie et hjem. Leiesektoren er derfor langt mer boligsosial enn eiesektorens store fatale risikoer der store andeler har re-finansiert boliglånet og har dette lånet livet ut. Vi mener her at regjeringen kan fatte tiltak og vurdere bedre løsninger enn at familier kastes på gaten av banken som får følger med familie oppløsninger og sosialnød.

Vi er enig med finanstilsynet oppfatning av at det er i strid med forsvarlig utlåns praksis og man har over flere år sluppet kjøp og salgsesten for mye løs der banker har tilbud med både boligsalgs avdeling og utlånsavdeling på samme sted, de har bidradd med bukken og havresekken. Mange har boliglån til over evne og det får konsekvenser som er verre enn alle festtaler om eie og verdistigninger. Mens vi vet at det er svarte økonomiske skyer i Europa og i vesten generelt som kan ramme landet.

Vanskeligstilte bør ikke få boliglån og startlån, de har verken utdanning og havner lett i en lav inntektsgruppe. Bostøtten om en skal ta en jobb ned lavere lønn gjør at en velger bostøtte i stedet for å slite for pengene. Ellers kommunale leieboere ser lite til bostøtten som blir motregnet husleien.

Det private leiemarkedet

Utvalgets vurdering

Leieboerforeningen Bergen sier seg enig at det er for mange leieboere gunstig å leie overfor det å påta seg stor tung langsiktig gjeld. Mange på leiemarkedet ser det som ugunstig å ta på sånne lån. Når det gjelder boligutvalgets oppfatning av skattefradrag er det fordi det å eie og leie forskjellsbehandles for en kan fort innføre samme ordningen på husleie.

Vi er langt på vei enig med boligutvalgets oppfatninger av forskjellen mellom private og profesjonelle utleiere.

Nå skal en ikke være for generaliserende overfor private som leier ut til venner og slektninger for de leieforholdene er i det store og helle mer velfungerende.

Når det gjelder diskriminering kan det skje hos alle utleiere for det beror mer på utleievirksomhetens oppfatning av enkelts personers bakgrunn og utleiers generaliserende oppfatninger.

Det vi ser i denne sammenheng er mer skjult stigmatisering av vanskeligstilte som går med på om de har økonomisk sosialhjelp fra NAV eller da en bankgaranti der i fra. Økonomisk ekskludering er ikke så uvanlig på leiesektoren fordi utleiere på generaliserende vis har vært uheldig overfor krav overfor depositum og når sosialhjelpen går over satsene som kommunene har satt som norm for å dekke boutgifter til de vanskeligstilte.

Når det gjelder diskriminering av homofile er det mer nedadgående og skjeldent for det pleier i mindre grad være noe utleiere bevisst om før utleie utvelgelsen. Det skjer som regel under leieforholdet når det oppdages av utleier, men dette det mindre av.

Når det gjelder diskriminering av de med minoritetsbakgrunn og innvandrere grupper går det ofte på etnisitet og religiøs bakgrunn.

Utleier velger disse bort når de velger bort ved ny utleie og denne gruppen kan gå i lang tid uten å få seg bolig, ofte blir dette med kommunal bolig. Når det er sånn så allierer utleiere med samme bakgrunn og gir disse boliger til leie. Kommunene i de større byene har et for lavt antall to rommere som gjør at de ikke har et godt nok tilbud.

Vi i leieboerforeningen har laget en nøytral boligsøknad for å styrke språk og kommunikasjons vansker for denne gruppen boligsøkere.

Leieboerforeningen Bergen er enig med utvalget i å styrke de vanskeligstilte på leiesektoren og da med målrettede tiltak som en økt bostøtte med bedre utvidede rammer enn i dag og tilby like gode økonomiske betingelser som det å eie bolig har. Da med skatte messige fordeler som kan gi de vanskeligstilte og andre som leier fordeler.

Det å få på plass en ikke-kommersiell sektor med lovgivning, så kan en lette leiepris trykket for vanskeligstilte ved å subsidere profesjonelle utleier, studentsamskipnader, kommunal utleie og andre ikke private boligtiltak.

Leieboerforeningen Bergen er imot boligutvalgets oppfatning av tidbesegrensing på leieforholdene, dette fordi dette har vi erfart over 10 år er ugunstig og svekker botryggheten og rettighetsforpliktelser leier har overfor utleier. Vi kan ikke se at der er noe uklart ved å fjerne adgangen til tidsbegrensingen på leietid, da tidsbestemte gir partene adgang til oppsigelse fra leieforholdet starter til det avsluttes fra utleier eller leier.

Det vil også gi gunstigere leiepriser på sikt fordi en slipper da blir det mindre som vandrer fra ett kort leieforhold til ett annet og som øker etterspørselen og leieprisene. Nye som skal inn på leiesektoren er stort sett unge og da må der satses bedre på ikke kommersielle ungdomsboliger for den gruppen. Å fjerne tidsbestemte leieavtaler rammer ikke utleier på noen måte i all den tid de har adgang til å si opp leier på et tidspunkt.

Utleiere generelt som har korttidsleie gjør dette for da kan de ta markedsleie ved på en enklere måte kreve en høyere leie. Profitt jagets tid kan da dempes en del slik at det blir flere utleiere som innser at de må utbedre boligen og sette den i en god stand for å få leieboere. Mange utleieboliger er ikke i en standard som står i stil til leieverdien og bolig søkende må ta det de får.

At private utleiere som leier ut en bolig og bor i samme hus har lite med leietid å gjøre, det har med holdninger til både lovgivning og hvordan en handtere leieboere. Også for sokkelboliger eller loftstrom har leietidsavgrensing noe effekt over utleiers valg av leieboere for det går på de en føler seg trygg på å leie til.

Det beste er at partene står mer frie til å velge når det er tid for å kunne si opp leieforholdet slik at en har valgfrihet. Oppsigelsesvernet er viktig er som det er for å beskytte leieboer for urettmessige leieavslutninger. Vårt ønske er å finne frem til en løsning der partene ikke blir begrenset. Nå har leieboeren to måter å komme seg ut av leieforholdet og det er å si opp, bryte leieavtalen på avtalerettslige prinsipper og eventuelt heve leieforholdet pga drøyning med retting av mangler. Utleieren kan si opp, heve leieavtalen, gå til tvangsfravikelse og ha tidsavgrensning i tillegg er urimelig.

Rett til fornyelse av leiekontrakt?

Om en velger en løsning med avtale frihet til å kunne si opp fra en av partene faller boligutvalget utredninger rundt dette bort. Løsninger med å få en ubetinget rett til å fornye leieavtaler det det foreligger en første rett når leieforholdet går imot tidavslutning er som å begi seg ut på mellomløsninger overfor å gi valgfrihet til partene.

Vi har utleiere som har forsøker å omgjøre 3 års leietid til ett år av gangen, med rett til fornyelse men det står da lite om en ubetinget rett. Mange leieboere flytter da ut i god tro på at dette er lovlig. Derfor om dette skal være en slags løsning så må alle leieavtaler gi leieren en ubetinget rett til fornyelse. Årsaken til dette er markedsleie kontra gjengsleie om hvilken rett da utleier har til å anvende disse begrepene til å drive opp leieprisene.

Leiefastsettelse og leieprisstatistikk

Nå har boligutvalget kommet med en oppsiktsvekkende utvikling over at der er 150 000 vanskeligstilte, økonomisk ekskluderte og som sliter med boutgiftene, så støtter de seg fortsatt til hovedårsaken til denne utviklingen.

Leieboerforeningen Bergen er forundret over at en politisk ønsker et fortsettene leiemarked der fler og flere falle utenfor og blir økonomisk ekskludert for å kunne ha en leie. Leieprisverne er ikke noe vern som utleiere forholder seg til, de skal ha mest mulig og tyne mest mulig penger ut av nye leieboere som langsiktige leieboere.

Gjengsleie forholder også få private utleiere seg til fordi de regner det som samme leiepris som ved ny utleie. Dette er en svært prisdrivende politikk som direkte skaper mer og mer fattigdom. Det er ikke de små linjene i husholdningsbudjettene til vanskeligstilte som gjør de fattig, men hovedlinjene som husleien som spiser opp store andeler av inntekten.

Vi ber heller at en politisk nå styrer leieprisene på leiesektoren og strammer inn dette før vi neste gang seg 150 000 hjemløse som resultat. Anstendigheten på husleier er totalt fraværende og leieøkningene blir for uoversiktlig for vi har ingen målinger som er gode nok på markedsleier og hva gjengsleie er.

Styrke vanskeligstilte leiere.

Leieboerforeningen Bergen er i utgangspunktet enig med boligutvalget i og tilby en bedre utvidet bostøtte og vi mener at skattefradrag på husleie også er et virkemiddel. Dette vil ikke legge noen demper på leienivået.

Vi må også fremhevet at det får da også være grenser for hva det offentlige skal finansiere indirekte og direkte et fritt marked som ikke på noen måte er velfungerende. Det er ikke mer enn to år siden bostøtten ble utvidet og to år senere må en se på ytterligere utvidelser.

Kunnskapen om bostøtte er mer eller mindre utvitende for mange leieboere at finnes. Mange leieboere vet knapt at en kan søke på nytt etter å fått avslag på tidligere bostøtte søknader. På en annenside ser vi at pr idag har mangler der en andel som har krav på bostøtte men ikke søkt av de berettigede.

Bomestring eller botrening er noe som anvendes og handler om å lære å mestre på det å bo. Blandt minoritets gruppene er ikke dette særlig utbredd, de fleste vet hvordan det å bo fungerer. Blandt vanskeligstilte så har de erfaringer fra tidligere og trenger mer skrevet kunnskap om dette. Vi mener at det kan virke stigmatiserende å kreve at vanskeligstilte skal lære å ha det ryddig og kunne vaske.

Vi har så mye dokumentasjon at vanskeligstilte med rus relaterte behov har det mer ryddig og trivelig enn mange andre ordinære leieboere. Diskriminering blandt vanskeligstilte er ikke på boevne, men går på økonomisk ekskludering og i retning av å påføre disse fordommer som de nødvendigvis ikke har. Vi har sett prosjekter der de bygger boliger og inredning i stål, så håpløst kan det bli.

Når det gjelder å ha kontroll på egen økonomi så går det mer på at forholdet til NAV om dekning av husleier og eks strøm, noen må ha en ordning der NAV betaler dette direkte til utleier og det er for mange velfungerende. Når det gjelder mat og primære ordninger så kan det være at noen har behov for hjemme hjelpstjeneste der deler av livsoppholdet anvendes.

Smidige ordninger for noen, men for de fleste er dette for overflødige tiltak. Svært mange vet hvilke utgifter som prioriteres som boutgifter, mat og klær. Når flere må oppsøke fattighusene og frelesarmeen for å søke om mat etter husleien er betalt sier det mye om leiepris utviklingen og politikken som skaper sånne nedverdige forhold.

Økonomisk stigmatisering er vi enig med boligutvalget om og da må en finne løsninger på dette. NAV har oversikt over alle vanskeligstilte som ikke lever på lønn, derfor må en finne ordninger som ikke stempler boligsøkende som økonomisk ekskludert i fra å leie bolig. Dette går også på tvangsfravikelse som kan unngås ved å styrke utleiers varsel til NAV om husleiene uteblir. Vi mener at dette må være ubetinget før en kan begjære tvangsfravikelse.

Sosialt lån er ikke en løsning som er god overfor depositum, det setter leieren i større økonomiske vansker overfor kommunene når leieren ikke får ut depositumet etter endt leieforhold. Der foreligger også i økende grad rettslige tvister fordi utleier ser på depositum som et leieavslutnings gode. Da settes de vanskeligstilte i økonomisk forelegenhet overfor kommunene. Det må heller være slik at kommunene gir dette som et tilskudd og begrenser depositumet til det som er mer vanlig 1 til 3 mnd's leie.

Fremme gode utleieforhold

Leieboerforeningen Bergen er delvis enig med boligutvalgets intensjoner om å anvende profesjonelle utleiere i å leie ut til lav inntekts grupper. Om det her menes midlertidige tiltak så ser vi alt for mye uoversiktlige leieforhold. Døgnleier og svært dårlig standard hos en rekke profesjonelle utleier som leier til midlertidige leie med kommunene.

Om en her mener leieavtaler som følger husleielovgivningen er den langt bedre løsning enn midlertidige hospitsløsninger. Her må vi presiserer at oppbevaring av mennesker på små rom med dårlige levekår og personlig forringelse er ødeleggende for de som bor på sånne alternativer og bør ikke forekomme.

Nærmere om subsidiering av utleie med sosiale formål

Susidiering av utleiere er en dårlig løsning og blir for uoversiktlig og på en måte lite virkningfullt uten krav om regulering av leienivå. Her tror vi boligutvalget distanserer seg på alle måter overfor utviklingen som skjer på leiesektoren.

Reguleringer er absolutt ikke noe rigid og det er heller ikke noe nytt at utleiere ikke ønsker det. Nå har vi i Norge hatt en husleieregulering fra 1939 til 1999 og vi ser resultatene ved å de-regulere leiesektoren i ca 11 år.

Det var mange og stabile med utleie under reguleringene, mens det er mer uoversiktlig overfor utviklingen med tilførsel av utleie boliger. På begynnelsen av 20 tallet så vi en økning i seksjonering til eie på leiegårder, så en skulle tro utleierne var mer skremt over å leie ut på markeds prinsipper.

Utvalgets tiltak

Utrede modeller for utleie med sosiale formål

Leieboerforeningen Bergen er delt enig med boligutvalgets forslag, men ønsker primært en ikke kommersiell sektor overfor leie boliger. Dette har vært regjeringens mål i Soria Moria erklæringen. Utfordringen er nok tilførsel av utleieboliger for å dekke de 150 000 leieboere, så stor satsing må til.

Regjeringen kan også innføre en husleieregulering som vil forenkle politikken med mindre kostnader enn å begynne med storstilt boligbygging. De fleste nasjoner har en annerledes politikk enn Norge og har langt tryggere leiesektorer enn i Norge.

De boligsosiale utfordringene er langt bedre stilt også for utleiere der en gir støtte til vedlikehold og rehabiliteringer der vi kan anvende husbanken som instrument.

Flere studentboliger

Norge har en svært dyr og utfordrende måte å bygge studentboliger på. Det går mye på for tettning og manglende arealer og klattvis bygging. Andre land har bygget store campuser som blir en engangsinvestering og langt rimeligere for studentvirksomhetene og regjeringene som må ut med små store summer fra år til år.

Fordelene ved campuser er at da følger boligen med studieplass og man får studenter bort fra det private leiemarkedet. Det vil også lette på presset nivå og gjøre leiesektoren mer tilgjengelig for vanskeligstilte. Det er vel som en finner rom til alle og ikke en politikk som skaper flere vanskeligstilte.

Studenter bruker i dag bort imot hele studienlånet til husleier og strøm, det forteller utviklingen blandt studenter. Med dagens modeller så må studentene leie lengre og må utvide studietiden pga svært høye boutgifter, der de må ta deltids jobb. Det utvikler seg klasse forskjeller blandt studentene overfor foreldrenes økonomi til finansiere deler eller hele studie tiden. Andre må arbeide og bruker lengre tid på studiene og får det økonomisk usikkert ved nedgangstider og økende arbeidsledighet.

Styrket leieboerorganisering

Leieboerforeningen Bergen er enig med boligutvalget i å styrke leieboerforeningene og leieboerorganiseringen. Nå er både Leieboerforeningen Bergen og Leieboerforeningen i Oslo begge landsdekkende, mens Oslo Kommunale Leieboerorganisasjon i det store og hele dekker deler av de kommunale leieboerne i hovedstaden og landet ellers.

Leieboerforeningen Bergen og foreningen i Oslo er begge landsdekkende der de fanger opp samlet ca 5000 leieboere på nasjonalt lan samlet. OKL som tidligere hadde de fleste leieboerne på kommunale utleiesektor i Oslo har blitt svekket.

Leieboerforeningen Bergen har et ønske om å opprette et forbund på nasjonalt plan, men vet lite hvordan Leieboerforeningene i Oslo stiller seg til det.

Vi tror at en økonomisk styrking gir rom og muligheter for et samlet nasjonalt forbund som kan bidra til økt organisering. Det er ca 450 000 leieforhold i Norge, svært liten sektor både med utleiere og leieboere. Det er for få utleiere og for få leieboere enn det burde ha vært. Botryggheten vil styrkes ved at leieboerne organiserer seg og leieboer demokratiet løftes opp på et bedre nivå.

Det er mange leieboere som ikke vet om leieboerforeningene fordi de er små og for få resurser til å bli mer synlig. Leieboerforeningen Bergen leverer til tider saker til mediene og blir derved mer synlig for at vi finnes. Vi gir ved brosjyrer som leieboerne tar med hjem og legger i postkassen til naboene og flere søker medlemskap.

Økt kunnskap om useriøse utleiery og sanksjonsmuligheter

Leieboerforeningen Bergen er enig med boligutvalgets forslag i dette avsnittet.

Kommunal utleie

Utvalgets vurdering

Leieboerforeningen Bergen er enig med boligutvalgets vurderinger av kommunal utleie. Vi må fremheve at der bør satses på 2 romere slik at enslige slipper lange køer. Leieboerforeningen Bergen mener også at det er feil slått å kreve søker som står lenge må søke på nytt og bli ny søker. Dette gjør søkerne hjemløse og fortvilet for de har ikke et bo alternativ.

Vi mener også at bomiljøene må bli bedre tilpasset beboerne og at når søker gruppene blandes skaper det mindre gode leieforhold mellom naboer med ulike behov. Vi er imot at leieboere i denne gruppen pålegges å eie med mindre inntektene endrer seg til å kunne betjene et boliglån uten startlån. Å bruke den kommunale bolig massen vil skape færre boliger og større køer, det vil sette boligvelferden på en hard prøve.

Leieboerforeningen Bergen er imot at når det offentlige gir tilskudd til bygging av kommunale utleieboliger må det være en betingelse at kommunene ikke selger ordinære kommunale boliger eller tar overskuddet inn i kommune kassen. Alle tilskudd til bygging av denne type boliger må skje med tydelig betingelser om å ikke selge eller bruke overskuddet til annet enn å bygge flere kommunale boliger og holde en bedre bolig standard.

Kommunen må heller ikke ha noen utvidet rett til å kaste ut leieboerne, men ved tilførsel av boliger kunne omplassere og styrke leieboernes økonomiske forutsetninger for å leien. Leieboerne her bør få en tryggere hverdag der de ikke blir også økonomisk ekskludert fra det kommunale leiemarkedet. Ett sted bør en skape trygghet og forutsigbare leieforhold for kommunene leier i det store og hele ut de de fattigste og de meste vanskeligstilte.

Det å søke bolig mens man er i ferd eller er hjemløs for så å bli kastet ut også fra kommunen er en dårlig løsning. Leieboerforeningen Bergen mener klar at kommunene ikke må anvende kommunale utleiepraksis med kun tidsbestemte leieavtaler, vi har en andel i Bergen som har leiet der i over 40 år. Disse trenger langsiktighet og forutsigbarhet og kommunene må ikke kunne kaste ut barn til leieboere som når de 18 årene for omplassere familien.

Leieboerforeningen Bergen er ellers enig med boligutvalgets innstillinger om kommunal utleie.

Arbeidet med bostedsløshet

Utvalgets vurderinger

Leieboerforeningen Bergen har over flere år fulgt leieboere som ble hjemløse og aldri kom seg til bakte i egen bolig. Det er for uoversiktlig og man vet ikke hvor mange som er hjemløse ut fra de kategorier som betegner hjemløse. Det er ingen gode måle instrumenter fordi den største gruppen ikke kan telles fordi der finnes ingen registrerings anvendelser som er gode nok.

Kommunene sin måle praksis er svært uoversiktig og begrenset, man har målinger og de på midlertidige tiltak og man har en kø av søkere til kommunal utleiebolig. Men her er store grupper ikke med fordi man i praksis ikke ønsker lengre og fullstendige køer. Leieboerforeningen Bergen antallet er det dobbelte av hva en måler i disse undersøkelsene.

Når storby kommunene ikke har et reelt botilbud til de hjemløse og køer så svekker dette målingene. Når kommunene også krever at søkere skal søke på nytt etter få måneder gir mange opp og en vet lite om de har bolig eller går på gaten. Det som er mest vanskelig er leieboere som flytter mellom kommunene hvor da har satt op flere års boforhold i den nye kommunen om de skal søke kommunal bolig.

Dette svekker grunnlaget for å en mer oversiktig målings instrument for de hjemløse. Det vi opplever når familier, alene foreldre og enslige står uten bolig i storbyene er at de søker aldri bolig hos kommunene. De med barn orker ikke urolige naboer og kriminalitet i området og andre ønsker trygghet hos familie og venner midlertidig til de får råd til å leie bolig på nytt.

Derfor bør der opprettes en offentlig registrering av hjemløse som søker andre alternativer enn det offentlige kan fange opp. NAV bør anvendes i økende grad der de fanger opp leieboere som bor midertidig hos venner, slekt og kjente. Det er ikke gode løsninger alltid hos disse midlertidige boalternativene for det blir trangt. Noen bor på fritidshytter, på rom i boligen, noen sofaer osv.

Leieboerforeningen Bergen mener at et registrerings nettsted fra det offentlige kan være et tiltak, da mange kan få tilgang på pc ved at eks offentlige kontorer tilbyr gratis bruk av pc. At Leieboerforeningene får anvende et registrerings skjema som sendes inn når noen står uten bolig slik at en bedre får fanget opp flere.

Boligsosialt arbeid i kommunene

Utvalgets vurderinger

Leieboerforeningen er enig med boligutvalgets innstilling overfor boligsosiale tiltak. Vi vil legge til at ulike organisasjoner på boligsektoren bør i økende grad kunne anvende Husbanken. Dette vil også kunne styrke leieboerforeningen både faglig og utvikle foreningene. Der bør legges føringer for at egnede unike prosjekter kan utvikles av interesse organisasjoner.

Rollefordelingen mellom stat og kommune

Utvalgets vurderinger

Leieboerforeningen Bergen er enig med boligutvalget. Vi vil legge til at kommunikasjon og styrking av husbanken er en nødvendighet.

Sammendrag av høringen.

Rom til alle.

Leieboerforeningen Bergens utvalg har gjennom gått hele hørings rapporten og finner mange gode tiltak, men også mener vi at den svekker boligvelferden på flere felt. Dette spesielt overfor de 150 000 vanskeligstilte på leiesektoren får ikke noe trygghet med lav inntekt og ta opp store langsiktige lån.

Å utvide eierlinjen vil svekke nasjonen ved boligkriser der mange havner ut i tung gjeldsordning og da kanskje resten av sin levetid. Når en mister en eid bolig er det ikke lett å komme seg over på en liten leiesektor som i krisetider vil være langt dyrere fordi utleiery vil da sikre seg økonomisk.

Dette resulterer som i USA under sist boligkrise store andeler på langsiktig hjemløshet. Man må da forebygge dette ved at staten går inn å kjøper opp eiendommene fra bankene for at folk kan bo der på gjeldsordning til leie. I USA nekter mange å flytte i noen delstater for å bo der vil noen holde boligene i det minste vedlike så banken kan selge et som ikke har forfalt.

Leieboerforeningen Bergen er av den oppfatning av bostøtten er den største og viktigste utgiften leieboere har generelt. Men også den mest tyngende som tar store andeler av de vanskeligstiltes lave inntekt. NAV, Husbanken og kommunene bør her samarbeide slik at bostøtten kan settes mer i system der flere blir fanget opp.

Når det gjelder eierlinjen slik den er i dag så har mye gått galt for vi har fått en trykkende boligboble med stadig overprising av eiesektoren, dette er ikke gunstig og skaper en styrket forståelse av at risikoen er tyngre enn noen gang tidligere. Derfor må en være meget forsiktig med å utvide ordningen til å fange opp de vanskeligstilte.

Vi har ikke så mye imot eie som boform og mener at både eie og leie i grunnen er to boformer med grunnleggende likhetstrekk. Det gjør at begge boformene utvikler fattigdom ved at vi ser en økende tendens til tvangssalg og vanskeligstilte. Dette viser at landet har en oppgave å trygge boformene bedre og bygge flere utleie og eieboliger.

Leieboerforeningen Bergen mener at leieboerne bør få like fordeler som eiesektoren har, at en har så store forskjelle behandling av boformene skaper et trykkende leiemarkedet som skaper mer fattigdom og flere som må kastes ut av namsmannen. Skal alle både leieboere bo godt og trygt må like vilkår og forståelse av at en kan ikke ha en nasjon der leiemarkedet lever på bekostning av eiemarkedet, det skaper økende sosial nød.

Leieboerforeningen Bergen 2011.

