

# SingelSammen!

Rambergveien 15, 3115 Tønsberg - Org.nr: 994 463 578  
Web: www.singelsammen.no - Telefon: 48 22 18 20

24. november 2011

## **Høringsuttalelse til NOU 2011:15 Rom for alle – en sosial boligpolitikk for fremtiden**

SingelSammen! viser til høringsinvitasjon av 23. august 2011 fra Kommunal – og regionaldepartementet, og takker for muligheten til å gi våre innspill til høringsinnstillingens analyser, vurderinger og forslag.

NOU 2011:15 Rom for alle – en sosial boligpolitikk for fremtiden, omhandler foreslåtte endringer for den framtidige boligpolitikken. Blant annet er det foreslått at flere vanskeligstilte på boligmarkedet bør få mulighet til å eie bolig, at det kommunale ansvaret for å skaffe til veie boliger for vanskeligstilte lovfestes samt at kommunens ansvar for å gi bistand til bolig tydeliggjøres.

SingelSammen! har særlig konsentrert seg om aleneboendes utfordringer og har lagt disse til grunn for vår høringsuttalelse.

### **Del 1. Generelle kommentarer - oppsummering**

Et trygt og egnet sted å bo er en forutsetning for helse, utdanning, arbeid og samfunnsdeltakelse, og en forutsetning for å ta del i velstandsutviklingen i vårt samfunn.

Enkelte grupper har imidlertid ikke fått ta del i den generelle velstandsutviklingen som har kommet de fleste andre til gode, deriblant aleneboende. Statistisk sentralbyrås undersøkelse Aleneboendes levekår fra 2006 viser at det er systematiske skjevheter i levekår mellom single og par på en rekke områder. Aleneboende sliter mer enn samboende med vanskelig økonomi og svakere inntektsutvikling, høyere bokostnader, dårligere boforhold, dårligere helse, psykiske plager og ensomhet. Det er også en betydelig større andel aleneboende som leier bolig og som har store vanskeligheter med å komme seg inn på boligmarkedet, som følge av høye bokostnader.

### **Boligmangel rammer aleneboende hardt**

Til tross for at den generelle boligforsyningen ikke er en del av mandatet for utredningen, vil vi understreke at sammenhengen mellom den demografiske utviklingen og takten i boligbyggingen framover er særdeles viktig. De siste årene har leieprisene og boligprisene steget betydelig, blant annet som følge av at boligbyggingen ikke har stått i forhold til befolkningsveksten. Det gjelder spesielt i de store byene.

SingelSammen! mener at et viktig poeng for å få på plass en romsligere sosial boligpolitikk er å få på plass flere små boliger, tilpasset aleneboende, slik at prisveksten kan dempes og flere enslige kan få

tilgang til boligmarkedet. I Oslo, hvor aleneboende er i flertall, mangler det over fem hundre boliger. I følge OBOS er det nå svært få små leiligheter å oppdrive, og nesten ingen boliger til salgs i 1 til 1, 5 millioner kroner i de største byene. Det medfører at mange aleneboende og enslige forsørgere selv med dagens lave rentenivå har så lav låneevne, at de har vansker med å kjøpe bolig i de store byene i Norge (OBOS Fakta og analyse 2011).

Jo flere boliger som er tilgjengelig på markedet, jo lavere blir prisene. Vi ser imidlertid at det er målkonflikter i boligbyggingen, med behov for mange små og rimelige boliger raskt, og boliger som er tilrettelagt for funksjonshemmede og redusert energibruk. SingelSammen! har tidligere år henvendt oss i et brev til Statsministerens kontor og Kommunaldepartementet, hvor vi gir uttrykk for at de nye kravene til boligbygging vil gjøre det dyrere og enda vanskeligere for aleneboende å komme seg inn på boligmarkedet. Over 300 single har signert brevet, som kan leses [her](#).

SingelSammen! etterlyser en helhetlig politikk vedrørende single generelt sett, og spesielt i forhold til boligbygging og singles tilknytning til boligmarkedet, inkludert leiemarkedet. Vi mener at det store og stadig økende antallet single i større grad må tas med i betraktningen i planlegging og utforming av politikk som berører målgruppen.

### **Høye bokostnader tvinger ressurssterke single ut i fattigdom**

Boligmarkedet er en sentral kilde til ulikhet, og det kan virke som om de tradisjonelle skillelinjene mellom rik og fattig, i økende grad markerer seg som et skille mellom aleneboende og samboende.

Et viktig mål for NOU 2011:15 Rom for alle, er å få flere vanskeligstilte eiere av egen bolig. SingelSammen! mener det er et godt utgangspunkt som vil kunne favne de mange vanskeligstilte aleneboende. SingelSammen! mener likevel at vanskelighetene normalt ressurssterke aleneboende møter på boligmarkedet, i sterkere grad burde vært belyst i utredningen. Vi mener at 850 000 aleneboende og deres særskilte utfordringer ikke blir problematisert godt nok i rapporten. Ikke minst konsekvensen av betydelige merkostnadene for aleneboere, som beløper seg til 40 – 50 000 i året, hvis ikke mer.

De utfordringer som normalt ressurssterke aleneboende har med å skaffe seg en egnet bolig, enten på leie- eller eiermarkedet, er på mange måter er underkommunisert. I de store byene er små leiligheter til en overkommelig pris knapt å oppdrive og de få som er tilgjengelig må skaffes til veie i konkurranse med par. Det medfører at aleneboende som oftest kommer til kort, og tvinges til å leie mindre egnede og dyrere leiligheter, uten å få ta del i den generelle verdistigning samt økonomiske og velferdsmessige gevinst, et eierskap gir. Også prisene på leiemarkedet har steget enormt, samtidig som bokostnadene har økt i form av høyere strømpriser, urettferdige fastavgifter og stadig høyere offentlige avgifter. Konsekvensen blir at stadig flere **normalt ressurssterke single tvinges ut i fattigdom** og ender opp som vanskeligstilte på boligmarkedet.

### **Dereguleringen av boligmarkedet uheldig**

Dereguleringen av boligmarkedet på 90-tallet må ta sin del av ansvaret for dette. Før dette ga Husbanken subsidierte lån til boligbygging og regulerte husleien i borettslagsektoren og i det private leiemarkedet. Målet var å skaffe hele befolkningen sosialt tilpassende boliger til priser som var relatert til inntektene. Fra midten av 90-tallet ble Husbankens subsidieprofil lagt om. Heretter ble

den sosiale profilen vektlagt med hovedfokus på vanskeligstilte på boligmarkedet.

SingelSammen! mener denne vridningen har vist seg svært uheldig for en stor andel enslige, som ville hatt større muligheter til å etablere seg på boligmarkedet i et subsidiert og prisregulert marked. Nettopp denne gruppen kunne dra nytte av en mer generell subsidieprofil knyttet til pris- og rentefastsettelse samt husleieregulering.

### **Enklere tilgang til bostøtte og startlån**

I lys av dette mener SingelSammen! at det er viktig å finne fram til tiltak som kompenserer for tapet av disse ordningene. Vi støtter derfor utvalgets forslag om mer fleksible tilskuddsordninger gjennom en mer fleksibel bruk av startlån, bostøtte og boligtilskudd. Aleneboende faller som det påpekes ofte mellom to stoler. Mange aleneboende er etter dagens ordning for ressurssterke til å få bostøtte, men har for liten økonomisk evne til å få startlån.

Vi mener at startlånet bør favne større grupper aleneboende, og at kommunene i større grad bør sørge for å låne ut mer av startlånkapitalen som de får tildelt. I dag blir ikke disse midlene benyttet i tilstrekkelig grad. Vi syns utvalgets forslag om å spre kommunenes risiko gjennom tapsfond, utvidet lånetid og fastrente, vil være gunstig for låntaker.

Vi mener imidlertid at det er et problem at bostøtten i hovedsak fungerer som et fattigdomstiltak. I lys av de generelt høyere bokostnadene enslige har, mener vi at bostøtten bør være et tiltak som når flere aleneboende. Etter vår mening bør det vurderes om bostøtten kan styrkes og gis som en mer generell tilskuddsordning til *alle* aleneboende for å imøtekomme faktiske merutgifter ved å bo alene.

### **Anbefalte tiltak**

For å sikre aleneboende flest en rimeligere og enklere tilgang til boligmarkedet, mener vi følgende forutsetninger må ligge til grunn for videre arbeid:

- Stimulere (subsidiere) til økt boligbygging av mindre og rimeligere boliger for aleneboende i sentrale strøk, og utsette regler om særkrav som fordyrer boligbyggingen.
- Øke tilskuddet til byggingen av flere studentboliger, for å minske presset på leiemarkedet.
- Styrke de generelle mulighetene for å få startlån og boligtilskudd for aleneboende.
- Bedre rammebetingelsene for lån gjennom gunstig rentefastsettelse, utvidet nedbetalingstid osv. Motgå finanstilsynets krav om 15 % av boligens verdi i egenkapital for tildeling av startlån.
- Vurdere særskilte støtteordninger som skal dekke opp for merutgiftene ved å bo alene, som for eksempel en mer generell og utvidet bostøtte til alle aleneboende eller et skattefradrag for faktiske merutgifter ved å bo alene.
- En stortingsmelding om aleneboeres levekår, som vil gjennomgå bosituasjonen og levekårene for single i dag.

## **Del 2. Spesifikke merknader til utredningen**

Nedenfor gis SingelSammens merknader til de kapitlene i utredningen som vi har spesifikke kommentarer til.

### **Kapittel 4. Boligmarkedets rammer for en sosial boligpolitikk**

#### **4.1 Boligmarkedets betydning for tilbud og fordeling**

Et dårlig fungerende boligmarked, eller et boligmarked under sterkt press, vil ramme de vanskeligstilte hardest, og også føre til at flere blir vanskeligstilte

##### **SingelSammens merknader:**

Aleneboende har et stort «handicap» på boligmarkedet ved at de skal bo og leve helt og holdent på en inntekt. De konkurrerer om boliger med samboende, også de minste boenhetene, som normalt er beregnet til en person. Det medfører at de skvises ut av markedet, og er den gruppen som rammes i størst grad av et dårlig fungerende boligmarkedet. Det gjelder ikke bare vanskeligstilte aleneboende, men aleneboende som i utgangspunktet er ressurssterke mennesker med stabil inntekt. Dagens ekstreme bokostnader tvinger stadig flere aleneboende ut i fattigdom, slik at flere aleneboende ender opp som vanskeligstilte på boligmarkedet.

##### **4.2.1 Eiermarkedet og leiemarkedet**

Bolig er en sentral årsak til velstandsutviklingen og formuesoppbyggingen for store deler av befolkningen. Boligmarkedene er samtidig en kilde til ulikhet mellom eiere og leiere, mellom generasjoner, mellom ulike deler av landet. *.. og mellom aleneboende og samboende (vår tilføyelse).*

##### **SingelSammens merknader:**

Vi ønsker et sterkere fokus på at en viktig kilde til ulikhet er de ekstreme forskjellene i bokostnader mellom aleneboende og samboende, som hindrer aleneboende likeverdig tilgang til eiermarkedet. Åtte av ti eier sin egen bolig i dag, mange færre single.

Fordelene ved å eie sin egen bolig er mange, både skattemessig og gjennom verdiutviklingen ved boligen, men verdien av å eie sin egen bolig gjenspeiles også sosialt gjennom mer tilhørighet til nabolaget. Aleneboende er overrepresentert på leiemarkedet, og har store vanskeligheter med å komme seg inn på boligmarkedet som følge av høye boligpriser, knapphet på boliger, konkurransen med par om boligene samt vanskeligheter med å få lån.

I utvalgets innstilling er målet at flest mulig skal eie sin egen bolig. For å oppnå det trengs et sterkere fokus på aleneboeres utfordringer samt flere generelle tiltak som kan bedre enslikes muligheter for å komme seg inn på eiersiden på boligmarkedet. Stimulere til byggingen av flere små boliger i sentrale strøk, lettere tilgang til lån og bedre betingelser samt særskilte støtteordninger for aleneboende ev fradrag på skatten for aleneboende, er tiltak som bør vurderes i den sammenhengen.

### **Kapittel 5. Den sosiale boligpolitikken**

#### **5.1.1 Den boligsosiale vendingen**

Boligpolitikken har gjennomgått en kraftig omlegging i formål, virkemåte, organisering og

virkemiddelbruk. Bolig har alltid vært en del av velferdspolitikken, men fra å handle om boligforsyning til befolkningen som helhet, har boligens betydning i velferdspolitikken blitt mer eksplisitt. Samlet kan endringene i politikkkfeltet sies å ha styrket boligens betydning i den smale velferdspolitikken, i betydningen en behovsprøvd og individuelt tilpasset tilnærming.

#### **SingelSammens merknader:**

Boligpolitikkenes vridning til en smalere velferdspolitik rammer etter vårt syn normalt ressurssterke aleneboende. Nettopp denne gruppen kunne dra nytte av en mer generell subsidieprofil knyttet til husleie, rentefastsetting og prisfastsettelse.

SingelSammen! mener at den boligsosiale vendingen har medført at flere normalt ressurssterke tvinges til å konkurrere med samboere i en markedsstyrt boligarena, hvor de har store vanskeligheter med å skaffe seg en egnet bolig til en nøktern pris. Når dagens høye boutgifter skal dekkes på en inntekt svekkes levekårene for mange aleneboende. I praksis fører det til at mange aleneboende presses ut i fattigdom, men med dagens behovsprøvde ordninger er det likevel ikke sikkert at de vil få den hjelpen de trenger. Det er både stigmatiserende og lite samfunnsøkonomisk nyttig.

#### **5.3.1.2 Sårbare overganger**

Mange problemsituasjoner på boligmarkedet er knyttet til overganger som oppstår som følge av hendelser i arbeidslivet og privatlivet, som oppsigelser, oppløsning av parforhold og sykdom. Dette kan være starten på en marginaliseringsprosess, hvor individet kommer i en posisjon i ytterkanten av samfunnet og blir ytterligere sårbare.

#### **SingelSammens merknader:**

Rundt 50 % av alle ekteskap går i oppløsning i dag, og for mange oppleves det som om man skiller seg til fattigdom. Statistikker viser også at stadig flere er single i lengre perioder av sitt voksne liv. Det gjenspeiler seg blant annet i Oslo, hvor aleneboende er i flertall (54 %). En trygg og god bolig til en økonomisk overkommelig pris er essensielt. Å kjøpe eller leie seg en bolig på en inntekt med dagens ekstremt høye bolig- og leiepriser, kan medføre økonomisk sammenbrudd og videre svekket helse, psykiske lidelser, isolasjon, som vi vet flere single sliter med i forhold til samboere.

SingelSammen! vil derfor foreslå at aleneboere inkluderes som ett av de statlige innsatsområdene definert i kap 5.3.2 (i tillegg omsorgstrengende, flykninger, fattige og unge i etableringsfasen). Det er viktig å forhindre at aleneboere marginaliseres ytterligere. En stortingsmelding om aleneboeres levekår, hvilket vil inkludere bosituasjonen, bør etter vår mening vurderes som et første tiltak for bedre å ivareta denne gruppens særskilte utfordringer på boligmarkedet.

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

### **Kapittel 6.2.1 Flest aleneboende**

Aleneboende er overrepresentert blant gruppen vanskeligstilte(51 pst.) sammenlignet med befolkningen generelt (21 pst.) Særlig sliter yngre aleneboende i aldersgruppen 18-44 år. Nær 60 pst. av de vanskeligstilte er leiende, sammenlignet med 18 pst. i befolkningen for øvrig.

Husstandens sammensetning har betydning for dens økonomiske robusthet. Større husstander har stordriftsfordeler, og husstander med flere inntekter er mindre utsatt for konsekvensen av for

eksempel arbeidsledighet. Fattigdomsforskning viser at en viktig årsak til at personer og hushold får lave inntekter er samlivsbrudd, mens overgangen fra en til to voksne i en husstand ofte er en årsak til at inntekten bedres.

### **SingelSammens merknader**

SingelSammen! mener konsekvensene av aleneboerskap og det å skulle håndtere bokostnadene på en inntekt, er så store at det bør utredes hvorvidt dette faktisk er årsaken til at aleneboende ender opp som vanskeligstilte på boligmarkedet. Et viktig spørsmål her er å analysere de økonomiske konsekvensene av et samlivsbrudd og vurdere hvilke endringer bruddet får for faktiske levekår.

Vi mener at det trengs mer kunnskap om aleneboeres levekår generelt sett og spesielt konsekvensene for enslige av et ekstremt presset boligmarked og høye boutgifter. Som nevnt i merknadene til kapittel 5 vil vi derfor foreslå at utvalget anbefaler at det gjennomføres en stortingsmelding om aleneboeres levekår, hvor dertil egnede tiltak utredes.

### **6.3 Betydningen av de statlige virkemidlene**

De statlige boligøkonomiske ordninger som er rettet mot enkeltpersoner er bostøtte, startlån og botilskudd til etablering og tilpasning. Alle er behovsprøvde.

### **SingelSammens merknader**

Aleneboende faller gjerne mellom to stoler, når det kommer til tildelingen av bostøtte og startlån. På den ene siden har de for høy inntekt til å få bostøtte og på den andre siden for lav inntekt til å få startlån. SingelSammen! mener derfor at de foreslåtte virkemidlene i større grad bør ta hensyn til den økonomiske ubalansen mellom aleneboere og samboere, og legge til rette for mer universelle ordninger for aleneboende, for å imøtegå ensliges særegne vanskeligheter på boligmarkedet.

### **Bostøtte**

SingelSammen! er glad for at bostøtten, som skal fungere som et sikkerhetsnett når boutgiftene øker og/eller inntektene faller, er åpnet for alle typer husstander. Vi mener likevel at det er uheldig at bostøtten kun fungerer som et tiltak for de aller fattigste, noe utvalget også påpeker i sin utredning. Vi støtter derfor forslaget om at inntektsgrensene for å motta støtte forhøyes, slik at flere vanskeligstilte aleneboende kan få hjelp.

Vi mener imidlertid at bostøtten bør være et tiltak som når enda flere aleneboende, som følge av de faktisk høyere bokostnadene enslige har. SingelSammen! vil derfor foreslå at en mer generell og utvidet bruk av bostøtten. Etter vår mening bør det vurderes om bostøtten kan styrkes, og gis som en generell støtteordning til alle aleneboende for å imøtekomme merutgiftene single har i bokostnader, som er anslått at til mellom 40 – 50 000 mer i året. Det kan vise seg å være samfunnsøkonomisk lønnsomt både i forhold til ensliges økonomi, helse og generelle levekår, og minske stigmatiseringen ved ordningen som den er i dag.

### **Startlån**

SingelSammen! støtter utvalgets konklusjon og mener at startlånet kan gjøres mer fleksibelt. Det er en gunstig låneordning for personer som har problemer med å skaffe til veie egenkapital til å etablere seg på boligmarkedet, hvilket ofte er problemet for aleneboere. Vi mener imidlertid at det bør legges til rette for å tildele startlån til en betydelig større gruppe aleneboende enn hva tilfellet er

i dag, gjerne sammen med et tilskudd til etablering og bostøtte. Vi mener at det er en alt for stor andel av startlånet på 20 mill årlig som ikke blir benyttet hensiktsmessig av kommunene.

Vi mener det er gunstig for aleneboere at startlånet i større grad bør gis som fastrentelån og løpetiden utvides til 50 år, som foreslått. Vi anbefaler imidlertid også at lavere rente i større grad benyttes som et virkemiddel for å sikre bedre lånebetingelser, noe som spesielt vil komme enslige til gode.

Vi ser imidlertid med stor uro på Finanstilsynets forslag om krav til 15 prosent av boligens verdi i egenkapital for framtidige boligkjøpere, en regel som også skal gjelde for tildeling av startlånet. Det vil i praksis si kroken på døra for enslige boligkjøpere, og i særdeleshet for unge, førstegangsetablerere og nysingle som må etablere seg på nytt etter et samlivsbrudd.

## **Kapittel 7: Eierlinja**

### **Kapittel 7.4 Mulige strategier for å bosette flere i eid bolig**

I følge Novas beregninger av eierpotensialet (Boks 7.1) hele 64 pst. For aleneboende i aldersgruppen 51 – 66 år, og 29 pst. for yngre aleneboende som leier i ikke-kommunale leiligheter.

#### **SingelSammens merknader**

Novas beregninger viser at eierpotensialet for aleneboende er høyt, og vi mener det i størst mulig grad bør tilstrebes eierskap for den single gruppen. SingelSammen! mener at strategiene og tiltakene som er foreslått for å få flere over i eid bolig vil være gunstige, men mener ytterligere fokus bør rettes mot å få flere single boligeiere ved en utvidet bruk av virkemidlene for et større antall aleneboere, som påpekt i merknadene til kapittel 6.

## **Kapittel 8: Det private leiemarkedet**

### **8.3.2. Trekk ved leietilbudet som kan forsterke boligproblemer**

Det er trekk ved det leiemarkedet som gjør at det kan være vanskelig å finne gode og stabile botilbud. Å leie over tid blir ofte ulønnsomt, kortvarige leiekontrakter dominerer og de fleste leieboliger er små og av dårlig kvalitet.

#### **SingelSammens merknader**

Prisene på leiemarkedet har steget enormt de siste årene, særlig i de større byene. Svært mange single befinner seg på det private leiemarkedet, og mange aleneboende har ikke mulighet til å komme seg over i eid bolig, med de begrensede lånemulighetene og høye boligprisene som er i dag. Derfor er det viktig, som det påpekes, at startlån i større grad brukes til å hjelpe flere enslige leiere inn på eiermarkedet.

SingelSammen! mener også at bostøtten bør etableres som et tiltak for å hjelpe flere aleneboende på leiemarkedet til å håndtere ekstremt høye boutgifter. Da må imidlertid grensene for å motta bostøtte økes betraktelig, som påpekt i merknadene til kapittel 6.

SingelSammen! støtter forslagene til kontroll av useriøse utleiere på leiemarkedet i utredningen. Tiltak for å redusere den stadige økningen i leiepriser på det private markedet er også svært viktig. SingelSammen! mener det vil være spesielt viktig å bygge flere små og rimeligere boliger for aleneboende framover. Flere studentboliger vil også bidra til å dempe presset på leiemarkedet og gi rom for flere aleneboende, som utvalget påpeker.

#### **Øvrige kapitler**

SingelSammen! har ingen merknader til utredningens øvrige kapitler.

**Med vennlig hilsen**

**Live Lepperød**

**Daglig leder SingelSammen!**