



DET KONGELEGE
KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENT

St.meld. nr. 16

(2000-2001)

Om verksemda til Statens Husbank 1998-99

Tilråding frå Kommunal- og regionaldepartementet av 8. desember 2000, godkjend i statsråd same dagen.

1 Innleiing

Kapittel 2 i denne meldinga gir ei oversikt over hovudtrekka i utviklinga i bustadsektoren i 1998 og 1999, mens kapittel 3 gjer greie for bruken av låne- og tilskotsordningane i perioden. Husbankens gjennomgang av resultat og røynsler for dei seinare åra syner at banken har makta å gjennomføre dei bustadpolitiske oppgåver han har hatt ansvaret for. Dette gjeld rolla som medhjelpar til bustadetablering, og som verkemiddel for bustadbygging til å prøve å tilpasse bustadbygginga til byggjeressursane dei siste åra. Talet på lån og tilskot har auka i perioden, og den sosiale profilen på utlån og tilskot treffer godt dei målgruppene som er prioriterte.

I kapittel 4 er det ein nærmare omtale på Husbankens finansiering av omsorgsbustader og sjukeheimar. Husbanken har spela ei aktiv rolle i arbeidet med å etablere fleire omsorgsbustader og sjukeheimsplassar. Åra 1998 og 1999 var prega av ei sterk opptrapping av satsinga på bustader for eldre gjennom bruk av tilskots- og låneordningar til omsorgsbustader og sjukeheimar.

Hausten 2000 vart det gjennomført ei utvalsundersøking om husleiger i omsorgsbustader og kommunale utleigebustader. I kapittel 5 blir det sett nærmare på denne kartlegginga, i tillegg er det ein omtale om kommunale bustøtteordningar og kostnadsdekkjande husleige.

Kapittel 6 har brei omtale av bustøtteordninga, både hovudtal frå 1998 og 1999, regelverksendringar og resultatmål. To forskningsrapportar blir omtalte: ein om forholdet mellom bustøtte og sosialhjelp, og ein om bustøtte og bustadkonsum.

Den norske Bankforening tok i 1995 opp med overvakingorganet til EFTA, ESA, om lånegjevinga til Husbanken er i samsvar med EØS-avtala. Kapittel 7 tek for seg gangen og utfallet av denne saka.

Kontrollkomiteen i Husbanken godkjente årsmeldinga og rekneskapen for 1998 i møte 23. mars 1999, og tilsvarande for 1999 i møte av 5. april 2000.

2 Hovudtrekk i utviklinga i bustadsektoren 1998-1999

Tabell 2.1.: Nokre hovudtal for utviklinga i bustadsektoren dei siste åra

	1995	1996	1997	1998	1999
Bustadinvesteringar i mrd. kr	26,5	26,1	31,3	31,8	32,0
Volumendring frå året før ¹	9,1%	- 0,1%	7,4%	- 0,9%	- 2,2%
Igangsette bustader	20 011	18 743	21 259	19 646	20 492
Gj.snittleg bruksaral (m ²) - igangsette bustader	125	130	130	128	124
Marknadsrente - bustadlån (per 31.12) ²	6,69%	5,73%	5,43%	9,82%	7,19%
Byggjekostnadsindeks for einebustad	5,0%	1,0%	2,0%	2,9%	2,5%
Årleg prisvekst for nye einebustader	8,2%	5,1%	4,4%	9,0%	9,1%
Årleg prisvekst for sjølveigde bruktbustader	7,6%	8,5%	8,6%	9,0%	9,9%

¹ Det vil seie at endringar måles i faste prisar, i dette tilfellet 1997-prisar

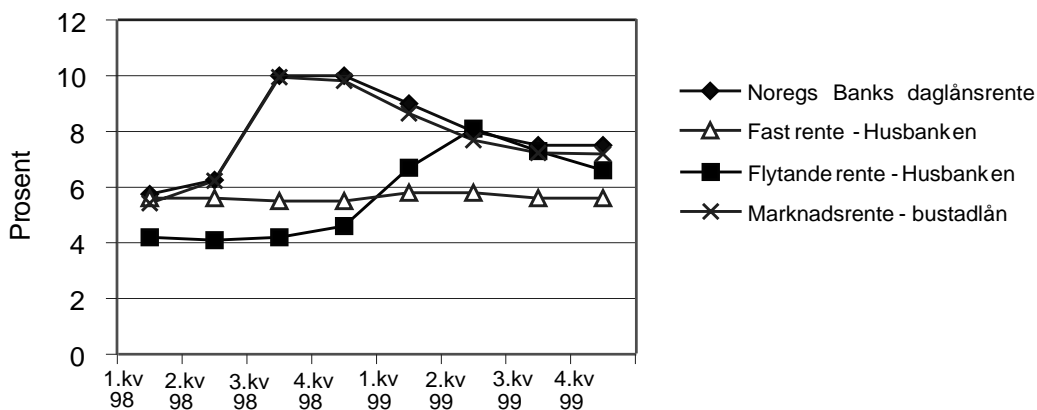
² Renteindikator for bustadlån basert på eit utval på 9 forretningsbankar og 41 sparebankar

Kilde: Kjelde: SSB og Cicero Informasjon AS

Utviklinga i bustadinvesteringar og bustadbygging følgjer i hovudtrekk den generelle økonomiske utviklinga i landet, og særleg renteutviklinga, byggjekostnadene, forholdet mellom prisane på nye og brukte bustader og andre forhold som for eksempel lønsemda i bygg- og anleggssektoren og kapasiteten bygg- og anleggssektoren. 1990-åra starta med ein økonomisk nedgangsperiode, bankkrise og stigande arbeidsløyse. Det førte også til eit markert fall i bustadbygginga, som i 1992-93 nådde det lågaste nivået hittil, med 15 000-16 000 igangsette bustader pr. år. Under den sterke konjunkturoppgangen midt på nittitalet auka aktiviteten igjen innanfor bustadsektoren.

Dei samla bustadinvesteringane har dei to siste åra vist ei utvikling som har vore nokolunde parallell med den utviklinga vi har sett i bruttoinvesteringane i resten av fastlands-Noreg. Nominelt sett heldt bustadinvesteringane seg på same nivået som i 1997, men rekna i volum vart det ein mindre nedgang, jf. tabell 2.1. Det vart i 1998 sett i gang 19 600 nye bustader, eller 8 prosent færre enn året før. I 1999 vart det sett i gang 20 400 bustader. Talet auka altså, trass i nedgangen i bustadinvesteringane. Ein trur forklaringa dels ligg i at nye bustader har lågare bustadareal, og dels i at det er ein forbigående investeringspause for rehabilitering av større blokkprosjekt som er oppførte i den første etterkrigstida.

Rentefallet som hadde vara ved sidan 1992, snudde til renteoppgang hausten 1998. Presset mot den norske valutaen, initiert mellom anna av det kraftige oljeprisfallet i 1998, førte til at Noregs Bank dobla sine rentesatsar overfor bankane frå slutten av mars til midten av august 1998. Marknadsrentene på bustadlån fekk i 1998 eit markert oppsving i takt med daglårsrenta til Noregs Bank, men fall noko att utover i 1999, jf. figur 2.1.



Figur 2.1 Daglånsrenta til Noregs Bank¹, flytande og fast rente i Husbanken² og marknadsrente på bustadlån³ (1998-1999)

¹ Rentesats ved utgangen av kvartalet.

² Gjennomsnitt i kvartalet.

³ Innanfor 60 prosent av taksten.

Kilde: Kjelde: Cicero Informasjon as

I 1997 var det framleis ein positiv marknadssituasjon med fallande renter på bustadlån, mindre skilnad på prisen på brukte og nye bustader, og ordreservane av bustadbygg var ved utgangen av 1997 på det høgaste nivået på sju år. Ein venta derfor at det skulle bli bygd mange nye bustader. 1998 starta med klare veksttendensar for bustadbygginga, men etter kvart endra biletet seg markert, og resultatet vart altså at det vart sett i gang færre bustader enn i 1997. Truleg vart ein del prosjekt liggjande i ordrebeholdninga til utbyggjarane utan å bli igangsette. Årsaka kan vere forseinkingar i det kommunale saksarbeidet, mellom anna på grunn av den nye plan- og bygningslova som tok til å gjelde 1. juli 1997, eller mangel på arbeidskraft som følgje av at det framleis var høg aktivitet innanfor sektoren for yrkes- og forretningsbygg. Samtidig var den relativt sterke renteoppgangen med på å forsterke den negative trenden utover i andre halvår av 1998.

Parallelt med ein gradvis rentenedgang viste ordretilgangen på bustadbygg ein kraftig oppgang i andre halvår 1999, både for nybygg og rehabiliteringsprosjekt. Dette førte til at det vart sett i gang mange fleire nye bustader mot slutten av 1999, og resultatet vart til slutt 20 492 nye bustader eller om lag 850 fleire enn året før. Det vil seie at det vart sett i gang om lag så mange nye bustader som ein forventa i Nasjonalbudsjettet for 1999.

Som det går fram av tabell 2.1, fall gjennomsnittleg buareal både i 1998 og 1999, etter at arealet auka dei to åra før. Den store satsinga på omsorgsbustader i desse åra er ein vesentleg årsak til at gjennomsnittsarealet har gått ned. Eldresatsinga førte til at 3 400 omsorgsbustader vart påbegynte i 1998, og 4 200 i 1999. Det utgjorde snautt 20 prosent av det totale talet på nye bustader som vart igangsett i desse åra. Det inneber at ein mindre del av dei igangsette bustadene var einebustader, og indikerer ikkje nokon generell nedgang i arealstandarden på dei nye bustadene.

Prisstiginga på bruktbustader auka jamnt utover på slutten av 1990-talet. Særleg har prisveksten vore sterk for blokkhusvære. Det har samanheng med at prisane på brukte bustader har stige mest i byar og sentrale strøk. Etter-spørselen etter bustader har vore aukande i dei største byane, og det har ført til regional ubalanse i bustadmarknaden. Den sterke prisveksten på bustader dei siste åra har i hovudsak kome som ei følge av stor inntektsvekst i hushaldningane, samtidig som auka sparing gjorde hushaldningane mindre sårbar overfor auke i renternivået. Trass i auka sparing har høg bustadomsetning gjort sitt til at kredittvolumet auka kraftig på slutten av nittitalet. Frå utgangen av 1997 til utgangen av 1999 gjekk det samla utlånet frå finansinstitusjonane til bustadformål opp med om lag 92 milliardar kroner eller over 20 prosent. Spesielt stor var utlånsauken i forretnings- og sparebankane.

Generelt blir prisutviklinga på bustadmarknaden påverka av renteutvikling, inntektsutvikling, tilbodet på nye bustader og talet på etterspørjarar. Innanlandske flyttingar og ein sentraliseringstendens har også vore med på å auke prisane i storbyområde. Forhold som kan forklare prisstiginga, er trykket frå flytterørslar, høg inntektsvekst, utviklinga i renta og eventuelle flaskehalsar i produksjonen av nye bustader. Sjølv om det skjer ei omfattande bygging av nye bustader i ytterkanten av storbyområda, vil sentrumsnære bustader stige i verdi fordi det er relativt få av dei, og det gjer sitt til prisveksten. Ein langvarig auke i bustadprisane kan gi forventningar om at prisane framleis skal stige, uavhengig av utviklinga i dei fundamentale økonomiske forholda.

I kjølvatnet av relativt låg bustadbygging, særleg i Oslo-området, og dei høge og stigande bustadprisane, kjem naturleg spørsmålet om korleis folks buforhold har utvikla seg. Ved slutten av nitti-talet har det vorte vanskelegare for unge og vanskelegstilte å etablere seg i eigar- eller utleigebustad. Det er store skilnader mellom det store fleirtalet som alt bur godt, og eit mindretal som er bustadsøkjande eller som bur utilfredsstillande og dyrt.

Eit anna hovudtrekk på bustadsektoren på slutten av 1990-åra var at det skjedde fleire viktige endringar i bustad- og byggjelovgivinga. Som nemnt tok endringane i plan- og bygningslova til å gjelde 1. juli 1997. Bakgrunnen for endringane i lova var mellom anna det store omfanget av byggskadar, med årlege beløp på opptil 2,5 milliardar kroner for byggskadar som vart oppdaga etter at byggherren hadde overteke bustaden. Lovendringane innebar nye reglar mellom anna om at ansvaret skal plasserast direkte hos aktørane, om godkjenningsskrav for å få ansvar, oppretting av sentral godkjenningsordning, og dessutan nye reglar om kontroll.

Ny eigarseksjonslov tok til å gjelde 1. januar 1998. Den nye lova inneheld mellom anna føresegner om kjøperett for leigarane ved seksjonering. Ei viktig endring i den nye lova er at det no blir kravd løyve frå kommunen før ein eigedom kan seksjonerast.

Stortinget vedtok 26. mars 1999 ny husleigelov som tok til å gjelde frå 1. januar 2000. Husleigelova har som formål å regulere rettane og pliktene mellom partane i eit husleigeforhold. Lova slår fast at husleiga ikkje skal vere urimeleg høg samanlikna med marknadsleiga. Det tilseier at husleiga ikkje bør bli meir enn 15-20 prosent høgare enn marknadsleiga. Det er også gjort endringar i husleigereguleringslova av 1967. Mellom anna skal prisreguleringa av

privateigde, umøblerte førkrigsbustader i Trondheim og Oslo gradvis avviklast ved at leigeprisen blir opptrappa mot gjengs leie over ein periode på ti år.

I 1997 oppnemnde Regjeringa eit lovutval til å ta ein total gjennomgang av lov om bustadbyggjelag og lov om burettslag (burettsløvene). Utvalet har i NOU 2000 nr. 17 fremja forslag til nye lover om bustadbyggjelag og burettslag til erstatning for dagens burettsløver frå 1960. I 1998 vedtok Stortinget elles ei endring i burettsløvene som gjer det lettare for kommunane å kjøpe husvære i burettslag for framleige til vanskelegstilte. Endringa gjeld frå 1. januar 1999.

3 Nærmare om utviklingstrekk i verksemda til Husbanken

3.1 Innleiing

Husbanken er statens sentrale gjennomføringsorgan i bustadpolitikken. Banken forvaltar låne- og tilskotsordningar og fordeler bustøtte.

Husbanken gir lån og tilskot til bustadbygging, bygging av barnehagar og studentbustader, bustadfornying, bustadetablering, omsorgsbustader, sjukeheimar og fordeler bustøtte. Desse verkemidla nyttar Husbanken for å nå dei bustadpolitiske måla til Regjeringa som er utleia fra hovudmålet i bustadspolitikken om at alle skal kunne disponera ein god bustad i eit godt bumiljø:

1. God bustaddekning og ein godt fungerande bustad- og byggemarknad
2. God bustadfordeling
3. Butryggleik
4. Gode bustader, god byggkvalitet og godt bumiljø
5. Ei funksjonell og rettferdig organisering av eige- og leigeforholda

Målet om ei funksjonell og rettferdig organisering av eige- og leigeforholda blir teke vare på gjennom dei juridiske verkemidla i bustadpolitikken, og er derfor ikkje omtala i denne meldinga. Tabell 3.1 viser dei viktigaste verkemidla til Husbanken i forhold til dei nemnde bustadpolitiske måla. I tillegg gjer verkemidla det mogleg å nå fleire av dei andre måla.

Tabell 3.1: Husbankens verkemiddel i forhold til dei bustadpolitiske måla 1997-1999

	1997	1998	1999
<i>God bustaddekning</i>			
Oppføringslån, talet på ordinære bustader med tilsegn	8 512	7 515	8 530
Oppføringslån. Gjennomsnittleg storleik, m ²	114	107	110
Lån til omsorgsbustader og sjukeheimplassar, talet på bueiningar med tilsegn	1 657	1 325	1 402
Tilskot til omsorgsbustader og sjukeheimplassar, talet på bueiningar med tilsegn	2 482	5 616	6 285
<i>God bustadfordeling</i>			
Etableringslån, talet på saker med tilsegn	7 660	8 179	8 115
Bustadtilskot til etablering og utleige, talet på bustader med tilsegn	3 013	3 004	2 641
Av desse utleigebustader	926	838	1 185
Kjøpslån, talet på bustader med tilsegn	1 299	2 099	2 288
<i>Butryggleik</i>			
Bustøtte, talet på hushaldningar med støtte ¹	97 221	98 860	100 539
<i>Gode bustader, god byggkvalitet og godt bumiljø</i>			

Tabell 3.1.: Husbankens verkemiddel i forhold til dei bustadpolitiske måla 1997-1999

Oppføringslån, talet på bustader med tilleggskvalitetar	5 928	5 395	6 714
Tilskot til bustadkvalitet, talet på bustader med tilsegn	4 039	4 351	4 452
Utbeingslån, talet på bustader med tilsegn	8 891	7 017	9 999
Bustadstilskot til utbeiring, talet på saker med tilsegn frå kommunane	6 432	5 599	5 619
Lån til barnehagar og skulefritidsordning, talet på plassar	2 091	697	1 730
Tilskot til utvikling av bumiljø o.a., talet på prosjekt	63	52	116

¹ Ved hovudutbetaling for 2. termin.

3.2 Rammevilkår for Husbanken 1996-1999

I 1996 vart verkemiddelapparatet i Husbanken omarbeidd mykje. Rentestøtta på lån vart avvika, og subsidiane vart frå då av gitt i form av målretta tilskot.

Tabell 3.2 gir oversikt over dei viktigaste verkemidla som Husbanken disponerer i perioden 1996-1999.

Tabell 3.2.: Husbankens verkemiddel. Rammer for aktivitetsnivå 1996-1999. Millioner kroner.

	1996	1997	1998	1999
<i>Tilskotsrammer i alt</i>	2 005	2 626	3 766	4 144
Bustøtte ¹	820	1 314	1 507	1 576
Tilskot til byfornyng og bustadkvalitet	228	228	180	175 ²
Bustadstilskot til etablering, utbeiring og utleigebustader	510	447	434	494
Tilskot til utvikling av bumiljø, bustadforvaltning og bustadpolitikk	22	22	22	35,4
Tilskot til organisasjonane for funksjonshemma ³	8,4	8,4	8,4	
Oppstartingstilskot	367	607	1 535 ²	1 582
Kompensasjonstilskot ⁴			80	282
<i>Utlånsramme</i>	9 000	8 500	8 000	9 000
<i>Totalt disponert</i>	7 776	8 712	8 004	9 000
Oppføringslån - nye bustader ⁵	4 111	5 301	4 079	4 135
Lån til omsorgsbustader o.a.	1 231	1 063	890	963
Utbeingslån	801	735	676	1 168
Etableringslån	1 390	1 055	1 373	1 667
Kjøpslån	243	558	986	1 067

¹ Butilskotsordninga til Sosialdepartementet og bustøtteordninga til Kommunal- og regionaldepartementet blei slått saman i 1997.

² I 1998/99 blei løyvingssystemet på dei merka postane lagd om. I det nye løyvingssystemet er løyvingane knytta opp til kor mykje ein antar kjem til utbetaling i budsjettåret, i motsetning til tidligare hvor løyvinga svarte til gitte tilsagn i det enkelte budsjettåret.

³ Posten vart innlemma i tilskot til utvikling av bumiljø o.a. frå og med 1999.

⁴ Nytt tilskot i 1998.

⁵ Inklusive lån til barnehagar.

Tabellen viser den store satsinga på bygging av bustader for eldre med behov for pleie og omsorg frå og med 1998. Dette ser ein av auken i oppstartingstilskotet og innføringa av kompensasjonstilskotet i 1998. Ein nærmare omtale av dei enkelte låneordningane står i punkt 3.2-3.4.

I 1996 vart det innført ei ordning med marknadsbestemt flytande og fast rente for husbanklån. Renta i Husbanken er knytt til høvesvis 3 månaders statssertifikat (flytande rente) og 5 års statsobligasjonar (fast rente). Begge rentesatsane er tillagde ein margin på 0,5 prosentpoeng. Tabellen nedanfor viser utviklinga i Husbankens rentesatsar i 1998 og 1999.

Tabell 3.3: . Nominelle rentesatsar 1998-1999 (i prosent)

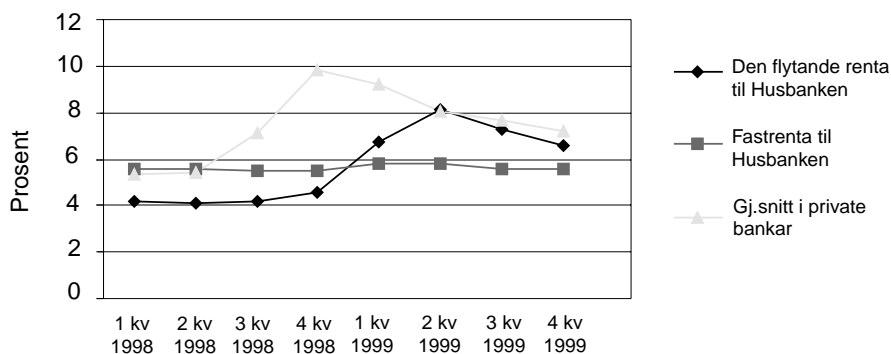
År	Kvartal	Flytande	Fast
1998	1. kvartal	4,2	5,6
	2. kvartal	4,1	5,6
	3. kvartal	4,2	5,5
	4. kvartal	4,6	5,5
1999	1. kvartal	6,7	5,8
	2. kvartal	8,1	5,8
	3. kvartal	7,3	5,6
	4. kvartal	6,6	5,6

Som tabellen viser, var den flytande renta svært låg i 1998, og ho var om lag 1 prosentpoeng lavere enn den faste renta.

Den flytande renta auka relativt kraftig fra 1998 til 1999. Mens den faste renta låg på om lag same nivå som i 1998. Det er derfor naturleg at dei fleste kundane i Husbanken har valt fast rente, og ved årsskiftet 1999-2000 var ca. 90 000 av 125 000 lån bundne til fast rente.

Husbankrentene har lege lågare enn tilsvarande tilbod i den private marknaden. Endringar slår seinare ut på grunn av systemet med observasjonsperioden i førevegen og verknadsperiode før iverksetjing. Det går fram av figuren nedanfor, som viser husbankrentene samanlikna med gjennomsnittet i private bankar for bustadlån innanfor 60 prosent av taksten.

Husbankrenta og gjennomsnittrenta i private bankar



Figur 3.1 Utviklinga i husbankrenta og marknadsrenta på bustadlån 1998-1999

Kilde: Kjelde: Husbanken og Cicero Informasjon

3.3 God bustaddekning - bustadlån til eldre og nye bustader

Åra 1998 og 1999 var prega av ei sterk opptrapping av satsinga på bustader for eldre gjennom bruk av tilskots- og låneordningane til omsorgsbustader og sjukeheimar. Frå 1999 omfatta tiltaka også bustader i tilknytning til opptrappingsplanen for psykisk helse 1999-2006, jf. St.prp. nr. 63(1997-98). Tilskots- og låneordningane skal stimulere kommunane til å opprette nye bustader som er tilrettelagde for pleie og omsorg (omsorgsbustader), og sjukeheims plassar. Til ordningane har Husbanken utarbeidd kostnadsnormer og retningslinjer for den fysiske utforminga av bustadene og sjukeheims plassane.

3.3.1 Omsorgsbustader og sjukeheims plassar

Husbanken løyvde i 1998 oppstartingsstilskot til godt og vel 5 600 bueiningar - fordelte med om lag 3 850 omsorgsbustader og vel 1 750 sjukeheims plassar, som er ein auke på heile 3 150 bueiningar i forhold til året før (jf. tabell 3.1). Talet på innvilga tilskot vart endå høgare i 1999, og totalt var det nærmare 6 300 bueiningar som fekk oppstartingsstilskot. I handlingsplanen for eldreomsorga var målet sett til 5 800 bueiningar i 1999. I tillegg skulle det bli gitt oppstartingsstilskot til 270 omsorgsbustader i samband med opptrappingsplanen for psykisk helse. Målet i eldreplanen vart altså nådd med solid margin, mens det trengst noko meir tid til å innarbeide denne tilskotsordninga i forhold til opptrappingsplanen for psykisk helse. Sjå nærmare omtale av desse ordningane i kapittel 4.

3.3.2 Nye bustader

I 1998 vart det sett i gang bygging av om lag 19 700 nye bustader. Husbanken gav same år oppføringslån til 7 515 nye bustader og tilsegn om oppstartingstilskot til om lag 3 400 nye omsorgsbustader.

Det inneber at 55 prosent av alle igangsette bustader oppfylte Husbankens kostnads- og kvalitetskrav. I 1999 var talet på igangsetjingar 20 500, og Husbanken gav tilsegn om oppføringslån til 8 530 nye bustader og tilsegn om oppstartingstilskot til om lag 4 200 nye omsorgsbustader. I 1999 var det 62 prosent av alle igangsette bustader som oppfylte kostnads- og kvalitetskravene.

Låneutmålinga i Husbanken vart merkbart redusert i forhold til 1997 og utgjorde i gjennomsnitt 63 og 61 prosent av anleggskostnadene i høvesvis 1998 og 1999. Årsaka til det er at det har vore ein relativt sterk kostnadsauke på nye bustader, spesielt i 1999.

Husbankens lån til oppføring av nye bustader har sidan gjenreisinga etter siste verdskrigen vore eit av dei mest sentrale verkemidla i norsk bustadpolitikk. Ved å gi lån med gunstig rente har staten ønskt å stimulere til bygging av fleire bustader med god kvalitet enn det ein elles ville ha hatt, utan at den gunstige renta førte til unødvendig prisstiging. For å få vite meir om i kva grad låna faktisk er med på å oppfylle desse bustadpolitiske måla, har Husbanken engasjert Norges byggforskningsinstitutt til å gjennomføre ein forstudie av låneordninga (Byggforsk, Notat 44, 2000). Hovudkonklusjonane i rapporten frå Byggforsk er at Husbankens lånefinansiering av nye bustader gir betre kvalitet, men at ho ikkje dempar kostnadene for ein bustad med ein gitt standard.

Husbanken påverkar kvalitet i nye bustader gjennom minstestandard, lånetillegg og tilskot. Alle ordinære nye bustader som blir finansierte i Husbanken, skal tilfredsstillе ein minstestandard. Minstestandarden fungerer som eit viktig tillegg til dei tekniske forskriftene i plan- og bygningslova fordi han definerer kvalitetar som det ikkje er teke omsyn til der. Lånetillegg blir mellom anna gitt dersom bustaden er tilpassa bruk av rullestol, det blir bygd heis i låghus, bustaden tilfredsstillер krav til helse, miljø og tryggleik - eller det er investert spesielt i gode uteareal. Kvalitativt gode bustader oppnår høgare lån enn mindre gode bustader.

For å dempe tomte- og byggjekostnadene har Husbanken operert med kostnadsgrenser og eit system for låneutmåling som premierer rimelege og nøkterne bustader. Både tomtemarknaden og marknaden for bygging av bustader fungerer i dag som ein fri marknad. I ein velfungerande marknad der bygherrane er utsette for konkurranse, er det lite sannsynleg at Husbankens kostnadsgrenser påverkar profitten til entreprenørane, står det i rapporten frå Byggforsk.

Byggforsk konkluderer med at Husbankens grenser for tomtekostnader pr. bustad truleg ikkje er med på å redusere tomtekostnadene, men i staden påverkar kva for typar bustader som kan byggjast på tomta. Det vil seie at det i strøk med høge tomtekostnader blir meir konsentrert husbygging. Byggforsk konkluderer vidare med at Husbanken i liten grad kan påverke byggjekostnadene for ein bustad med ein gitt standard.

Byggforsk har samanlikna bustader med og utan husbankfinansiering. Data viser at Husbanken truleg har vore med på å auke storleiken på dei minste blokkhusværa, mens storleiken på einebustadene er redusert (sjå tabell

3.4). Gjennom krava til øvre og nedre arealgrense har Husbanken vore med på å vri tilbodet av bustader inn mot eit meir gjennomsnittleg sjikt. Ut frå ein likskapstankegang må dette oppfatast som positivt.

Tabell 3.4.: Fordeling av bustadstorleik (m^2) etter hustype med og utan husbanklån

	Einebustad		Småhus		Blokk	
	Med husbanklån	Utan husbanklån	Med husbanklån	Utan husbanklån	Med husbanklån	Utan husbanklån
Gjennomsnitt	127	136	97	103	74	71
90-persentilen	180	210	130	150	100	100
Øvre kvartil	150	160	115	120	84	84
Median	120	120	100	95	70	69
Nedre kvartil	99	90	80	70	60	55
10-persentil	80	70	60	53	54	44

Undersøkinga viser også at stimulering til god bustadkvalitet gir fornøgde låntakarar. For gitt bustadstorleik er låntakarar i Husbanken i større grad «svært nøgde» med storleiken på bustaden sin. Byggforsk meiner dette resultatet kanskje kan kome av at Husbanken stiller krav om gode planløyser. Vidare er låntakarane i bustader med husbankfinansiering mest nøgde med forhold som trafikkstøy og trafikkisikring i bumiljøet. Prosentdelen som er svært fornøgd med tilgjenge til einebustaden eller småhuset sitt, er monaleg høgare blant dei som har husbanklån, og låntakarar i Husbanken som bur i småhus og blokk, er mest nøgde med lysforholda og uteareala. Husbanklåntakarar som bur i einebustad, er likevel mindre fornøgde med lysforholda enn andre.

3.4 God bustadfordeling - bustader til vanskelegstilte

Ei av dei viktigaste bustadpolitiske oppgåvene for Husbanken er å oppnå ei god bustadfordeling gjennom å finansiere og medverke til eigna bustader til vanskelegstilte husstandar og å gjere det mogleg for dei å bli buande i desse bustadene. Dette er husstandar med svak økonomi blant funksjonshemma, sosialt vanskelegstilte, flyktningar, unge førstegongsetablerande, eldre og barnefamiljar. Husbanken har i samarbeid med kommunane fleire ulike verkemiddel som gjer det mogleg å setje saman finansieringspakkar av lån, tilskot og eventuelt bustøtte tilpassa den evna husstanden har til å dekkje utgiftene sine til bustad og livsopphald.

Husbanken har gjennom St.meld. nr. 49 (1997-98) Om boligetablering for unge og vanskelegstilte, fått ansvar for å stimulere kommunane til å utarbeide lokale bustadsosiale handlingsplanar og rettleie dei i arbeidet.

Samarbeidet med kommunane fører til kompetanseutvikling sentralt og lokalt, og dei kommunale handlingsplanane kjem til å vere viktige i forhold til fordeling og vidareutvikling av verkemidla.

I år vart det også sett i gang eit utviklingsarbeid for å forebyggje og motarbeide bustadløyse i dei 5 største byane. Arbeidet, som er eit samarbeid mellom Sosial- og helsedepartementet, Kommunal- og regionaldepartementet og

Husbanken er ei oppfølging av Utjæmningsmeldinga (St.meld. nr. 50 (1998-99)).

3.4.1 Bustadtilskot til etablering og utleigebustader

Bustadtilskot til etablering er det verkemidlet som nyttast overfor dei som har størst behov for økonomisk hjelp. Dette verkemidlet er såleis sentralt i arbeidet med å skaffe fleire bustadløyningar for bustadlause og andre særleg vanskelegstilte. Generelt er målgruppa for ordninga husstandar med svak økonomi blant til dømes unge i etableringsfasen, funksjonshemma, sosialt vanskelegstilte, eldre, og flyktningar. Bustadtilskotet blir gitt til etablering i eigen bustad, til tilpassing av bustad for eldre og funksjonshemma, og til utleigebustader. Tilskot til etablering i eigen bustad og tilskot til tilpassing av bustad blir gitt gjennom kommunane og tilskot til utleigebustader frå Husbanken. Både nybygging og kjøp av brukte bustader kan få tilskot.

Tilskotet til etablering er differensiert for dei ulike målgruppene og utgjør normalt 10-30 prosent av kostnadene. I særlege døme kan tilskotet gå opp til 50-60 prosent av kostnadene, til dømes ved etablering av Ungbo-prosjekter for vanskelegstilte unge der det er tilknytta sosialfaglege tenester. Tilskot til utleigebustader blir normalt utmåla noko høgare enn tilskot til etablering i eigen bustad, dvs med 30 prosent av kostnadene mot 20 prosent.

Kommunane kan nytte opptil 20 prosent av tilskotet dei mottek til å dekkje tap på etableringslån, jf kapittel 3.4.2. Bustadtilskot til tilpassing er nærmare omtala under kapittel 3.6.4.

Bustadtilskot til etablering og utleigebustader vart i 1999 gitt til 2 641 bustader. Dette talet inkluderer 1 185 utleigebustader. I 1998 var det 838 utleigebustader som fikk tilskot. Inkludert i totaltalet for 1999 er også om lag 290 bustader til flyktninghushald frå Kosovo. Bustadene til flyktningane vart finansiert gjennom ei tilleggsloving på 75 millionar kroner. Også i 1997 og 1998 vart det gitt tilskot til om lag 3 000 husstandar, jf. tabell 3.1. I alt 541 unge under 35 år fekk bustadtilskot til etablering i 1999, mot 653 i 1998. Gjennomsnittleg inntekt for tilskotsmottakarane var på om lag 175 000 kroner i 1999, mot 137 000 kr i 1998.

3.4.2 Etableringslån og kjøpslån

Ordninga med tildeling av etableringslån til kommunane vart vidareført i 1998 og 1999. Formålet med ordninga er å medverke til at husstandar med svak økonomi og/eller spesielle behov får høve til å skaffe seg rimeleg topp- og tilleggsfinansiering når dei etablerer seg i nøkterne bustader.

Kommunane auka sine opptak av etableringslån med godt og vel 20 prosent frå 1998 til 1999. Den positive utviklinga har samanheng med at kommunane no satsar sterkare på dette verkemidlet. I tillegg har den auka handlefridommen til å bygge opp tåpsfond via bustadtilskotet vore med på å redusere risikoen ved å yte etableringslån til vanskelegstilte. Utlån frå kommunane utgjorde totalt 1 704 millionar kroner i 1999, mot 1 520 millionar kroner året før. I alt fekk 8 115 husstandar etableringslån av kommunane i 1999, eller omtrent det same talet som i 1998. Når talet på husstandar ikkje gjekk opp sjølv om kommunane tok opp meir etableringslån, kjem det av at låneutmå-

linga auka. Om lag halvparten av husstandane som fekk etableringslån i 1999, hadde ei inntekt på under 200 000 kroner.

I 1999 sette kommunane totalt av 33 millionar kroner av bustadstilkotsmidlane dei blei tildela for å dekkje eventuelle tap på utlåna sine, og ved utgangen av året hadde dei bygd opp samla tapsfond på i alt 105 millionar kroner. I 1998 realiserte kommunane 2,7 millionar kroner i tap på etableringslån. I 1999 var tapa på 4 millionar kroner.

Kjøpslån skal sikre grunnfinansieringa ved kjøp av brukt sjølveigd bustad til vanskelegstilte grupper. Dette gjeld nøkterne bustader som er tilpassa dei spesielle bustadbehova og økonomien til søkjaren. Låneordninga er behovsprøvd i forhold til inntekta og den generelle økonomiske situasjonen. Vanskar med å få lån i den private kredittmarknaden eller behov for rimelege lånevilkår kan vere eit utgangspunkt for å få kjøpslån.

Husstandar som fekk kjøpslån i 1998 hadde ei gjennomsnittleg husstandsinnkomst på 142 000 kroner, som utgjorde ca. 47 prosent av gjennomsnittleg inntekt i Noreg det året. I 1999 var gjennomsnittsinntekta 225 000 kr pr. husstand, og dette utgjorde 68 prosent av gjennomsnittleg inntekt. For funksjonshemma som har behov for spesielle bustadløyningar, er det inga økonomisk behovsprøving. Det var likevel ikkje nokon vesentleg skilnad på inntekta til funksjonshemma i forhold til gjennomsnittsinntekta til dei husstandane som fekk kjøpslån i 1998 og 1999.

Det var fleire enkeltpersonar i 1999 som søkte om kjøpslån enn enkeltpersonar som søkte om oppføringslån til ny bustad. Årsaka er at ordninga er opna for fleire unge i etableringsfasen. Av 1 950 lån som totalt vart gitt til personar i 1999, var 1 171 eller 60 prosent til unge under 35 år. Denne prosentdelen var om lag den same i 1998.

Prosentdelen av utlånsramma som er brukt til vanskelegstilte grupper, og fordeling på brukargrupper er vist i tabellane 3.5 og 3.6 nedanfor.

Tabell 3.5: . Kjøpslån og etableringslån som del av disponibel låneramme (1996-99; i mill. kr og prosent)

	1996	1997	1998	1999
<i>Låneramme i alt</i>	9 000	8 500	8 000	9 000
Del av ramma disponert, mill. kr	1 633	1 613	2 360	2 734
Disponert til kjøpslån	243	558	986	1 067
Disponert til etableringslån	1 390	1 055	1 374	1 667
Prosentdel av ramma disponert	18,2	19,0	29,5	30,4
Disponert til kjøpslån	2,7	6,6	12,3	11,9
Disponert til etableringslån	15,5	12,4	17,2	18,5

Tabell 3.5 viser at delen av låneramma som blir disponert til låneordningar retta mot kjøp av bustad til vanskelegstilte, har auka frå 18 prosent til 30 prosent i siste fireårsperioden. Det er spesielt kjøpslånet som har hatt ein monaleg auke frå 2,7 prosent i 1996 til 11,9 prosent i 1999. I nominelle tal er etableringslånsordninga den desidert største ordninga, men kjøpslånet har i perioden nærma seg denne i omfang. Totalt vart det gitt behovsprøvde, personretta lån til kjøp av bustad for 2,7 milliardar kroner i 1999. Kjøps- og etableringslån

har, saman med utbetningslån, høgast prioritet når det er lånekø. Det som er brukt til desse låneordningane, er såleis lite påverka av køsituasjonen i 1998 og 1999.

Tabell 3.6: . Godkjenning av kjøpslån og etableringslån fordelt på brukargrupper. Talet på bustader.

	Kjøpslån		Etableringslån	
	1998	1999	1998	1999
Talet på bustader i alt	2 099	2 288	8 179	8 115
Ungdom	846	805	3 395	3 430
Eldre	3	13	430	422
Funksjonshemma	383	225	693	741
Flyktningar	113	123	449	417
Andre vanskelegstilte	754	1 122	3 212	3 105
Gjennomsnittslån, kr	467 000	466 300	186 000	210 000

Det er vanskeleg å samanlikne brukargrupper i og med at så mange er plasserte under «andre vanskelegstilte». Det er også mange som kan høyre til fleire grupper. Fordelinga på kjøps- og etableringslån er likevel ganske lik mellom brukargrupper. Målt i talet på bustader dominerer etableringslånet. Dette er rimeleg når vi veit at lånet blir brukt til toppfinansiering. Ordninga er i tillegg større i omfang, men skilnadene i disponerte midlar til kjøpslån og etableringslån er sterkt redusert.

Av tabell 3.6 ser vi at gjennomsnittslånet for kjøpslån er meir enn dobbelt så stort som for etableringslån. Dette er rimeleg når vi veit at kjøpslånet er grunnfinansiering, mens etableringslånet kan vere både grunn- og toppfinansiering. Etableringslånet går i tillegg til kjøp også til oppføring og utbetring av bustad.

3.5 Butryggleik

Bustøtteordninga er saman med bustadslovene, eit sentralt verkemiddel for å nå målet om god butryggleik. Formålet med ordninga er å hjelpe barnefamiljar, alders-, uføre- og etterlatnepensjonistar med låge inntekter og høge buutgifter til å etablere seg eller bli buande i ein god bustad. Bustøtta skal også utjamne skilnader i levekår for pensjonistgrupper som følgje av skilnader i buutgifter.

Bustøtta er ei behovsprøvd ordning, og for å motta bustøtte stilles det krav til både husstanden og bustaden. Dersom desse vilkåra blir innfridd, vil forholdet mellom inntekter og godkjente buutgifter avgjere om det blir innvilga bustøtte. Det er ei fyldig omtale av bustøtteordninga i kapittel 5.

Tabellen 3.7 viser kor mange husstandar som har motteke bustøtte ein eller fleire terminar i 1998 og 1999. Totalt tilkjend bustøtte fordelt på husstandsgruppene viser kor mykje kvar enkelt husstandsgruppe har motteke i bustøtte på eitt år.

I 1998 var det 106 158 husstandar som fekk bustøtte i ein eller fleire terminar. I 1999 hadde talet auka til 109 136 husstandar. Den gjennomsnittlege bustøtta pr. husstand pr. måned var 1 206 kroner i 1998 og 1 280 kroner i 1999.

Dei totale godkjende buutgiftene til mottakaren var gjennomsnittleg 300 kroner høgare pr. månad i 1999 enn dei var i 1998. Buutgiftene som del av inntekta vart i 1998 redusert frå 50 prosent til 31 prosent ved hjelp av bustøtta. I 1999 utgjorde buutgifta 52 prosent av inntekta og 33 prosent etter motteken bustøtte.

Tabell 3.7.: Totalt tal på bustøttemottakarar i 1998 og 1999

	1998		1999		Prosentvis endring	
	Tal på dei med bustøtte	Mill. kr ubetalte	Tal på dei med bustøtte	Mill. kr ubetalte	Tal på dei med bustøtte	Mill. kr ubetalte
<i>Resultat:</i>						
Talet på husstander som mottok bustøtte	106 158		109 136		2,8	
Gj.sn.godkjend buutgift (over tak) i prosent av inntekt før bustøtte	50		52		4,0	
Gj.sn.godkjend buutgift (over tak) i prosent av inntekt etter bustøttebasert på følgjande gjennomsnittstal:	31		33		6,5	
- Gj.snittleg inntekt pr. månad hos mottakarane	6 300		6 596		4,7	
- Gj.snittleg godkjend buutgift (over tak) pr. månad hos mottakarane	3 146		3 450		9,7	
- Gj.snittleg bustøtte pr. månad hos mottakarane	1 206		1 280		6,1	
Tal på husstandar som mottok bustøtte, fordelt etter målgruppe	106 158	1 424,5	109 136	1 542,9	2,8	8,3
- Uføre > 65 år med barn	2 824	52,9	3 101	61,8	9,8	16,8
- Uføre > 65 år utan barn		363,2	27 432	388,5	3,1	7,0
- Eldre enn 64 år/alderspensionistar	53 021	633,3	52 077	637,1	-1,8	0,6
- Andre pensjonistar	1 536	23,2	1 507	24,2	-1,9	4,3
- Einslege forsørgjarar	14 375	229,5	16 724	285,8	16,3	24,5
- Barnefamiliar elles	5 020	29,1	5 344	104,5	6,5	13,5
- Andre med rett til støtte	2 785	30,3	2 951	41,0	6,0	35,3

3.6 Gode bustader, god byggkvalitet og godt bomiljø

Generelt blir det lagt stadig meir vekt på bustadkvalitet og miljøomsyn i bustad- og byggjesektoren i lys av måla om ei berekraftig samfunnsutvikling. Dette har mellom anna ført til at det treårige prosjektet *Berekraftig byggjeskikk* har vorte etablert i regi av Statens byggjeskikkutval. Prosjektet er nyleg avslutta. Eit eksempel på berekraftig byggjeskikk er klimatilpassa bustader. Sterkare krav om energiøkonomisering er eit anna bustadretta tiltak. Likeins er krava til inneklimate skjerp. Ei ny tilskotsordning som skal stimulere til tiltak som kan redusere radonnivået i bustader, vart derfor innført i 1999. Husbanken har frå 1. januar 2000 overteke det statlege arbeidet med å fremje god byggjeskikk etter at Statens byggjeskikkutval har forvalta denne oppgåva i 18 år.

Husbanken har fleire verkemiddel for å oppnå gode bustader, god byggkvalitet og eit godt bumiljø. Desse er omtala nedanfor.

3.6.1 Lånetillegg - oppføringslån

For å få Husbankens basislån til oppføring av ny bustad må ein ha oppfylt ein minstestandard, der det blir stilt krav til tomtetilpassing, funksjonalitet, lysforhold og fordeling av areal. Gjennom lånetillegg blir det oppmuntra til å velje auka kvalitet utover dette i form av tilgjenge, helse, miljø, tryggleik og utomhuskvalitetar. Det tradisjonelle og mest kjende av desse lånetillegga gjeld livsløpsstandard, som skal gjere bustaden eigna også for bebuarar med rørslehemningar. I 1998 vart det gitt lånetillegg for livsløpskvalitet til nesten 50 prosent av dei 7 500 bustadene som Husbanken lånefinansierte med oppføringslån. I 1999 fekk 48 prosent av 8 530 bustader lånefinansiert med oppføringslån lånetillegg for livsløpskvalitet. Prosentdelen har auka dei to siste åra og er no omtrent på same nivå som i første halvdel av 1990-åra.

Husbankens lånetillegg til oppføringslån for helse, miljø og tryggleik har vore eit prioritert område i 1999, og tillegget vart auka frå 25 000 til 50 000 kroner. Omfanget av ordninga har også auka, og meir enn halvdel av bustadene (4 536) fekk dette lånetillegget i 1999. I 1998 vart tillegget gitt til snautt 45 prosent av bustadene.

Lånetillegget til utomhuskvalitetar omfattar kvalitetar i uteareal, terreng og vegetasjon og tiltak for auka trafikktryggleik. Det blir gitt lånetillegg for kvart av dei tre områda. Ordninga har gitt auka kvalitet til 2 300 og 2 400 bustader til høvesvis uteareal og trafikksikring og til ca. 1 800 bustader når det gjeld terreng og vegetasjon. Aktiviteten på dette området har auka med rundt 20 prosent i forhold til 1998.

3.6.2 Tilskot til bustadkvalitet

Husbanken stimulerer til god bustadkvalitet gjennom finansiering av nye bustader og utbetring av eksisterande bustader. Både lån, lånetillegg og tilskot til bustadkvalitet er verkemiddel som blir brukte for å oppnå god bustadkvalitet. Intensjonen med tilskot til bustadkvalitet er å stimulere til god kvalitet ved oppføring av bustader og til fornying av bustader og bumiljø i byprega strøk. Tilskot til bustadkvalitet skal stimulere til gode kvalitetar, ofte fellesløsningar, som marknaden aleine ikkje ville ha realisert.

Tilskotet vart i 1999 gitt til om lag 4 450 bustader, eller 100 fleire enn i 1998. Rundt halvparten vart gitt til bustader innanfor fornying og fortetting av byprega bumiljø. Tilskot til fornying og fortetting vart gitt til installasjon av heis, utbetring og fornying av uteareal og samanslåing av leilegheiter. Installasjon av heis gav i 1998 betre tilkomst til 403 bustader i eksisterande bygningsmasse. I 1999 gav tilskotet betre tilkomst til 431 bustader. I 1998 fekk 643 nye bustader i lågbygg kvalitetstilskot for heis og for å ha oppfylt kriteria for livsløpsstandard. I 1999 var talet på bustader som fekk slikt tilskot 684.

Husbanken gir også tilskot til tilstandsvurdering av burettslag og sameiger. Tilskotet skal gjere sitt til at store utbetningsarbeid kjem i stand og blir utførte i tide, og at bustad- og bumiljøarbeid blir basert på ei samla vurdering av økonomi, miljø og teknisk tilstand. Tilskotet har i 1999 gått til vurdering av

bygningar og fellesanlegg over heile landet. Tiltaket omfatta nærmare 18 000 bustader, det vil seie 6 000 færre enn i 1998.

Tilskotet til tiltak mot radon vart innført i 1999. Tilskotsordninga skal stimulere tiltak som kan gi sunnare forhold i bustader der radonnivået ligg over ein viss grenseverdi (400 Bq/m³ i årsmiddelverdi). I alt vart det gitt tilskot til 48 bustader det første året.

3.6.3 Tilskot til byfornyning

Tilskot til byfornyning skal medverke til betre buforhold og levekår i område med særleg lav bustadstandard i dei største byane. Tilskotet skal oppmuntre til at fornyinga av bustader og bumiljø i definerte byfornyingsområde kan gjennomførast slik at ein oppnår god kvalitet og akseptable buutgifter.

Det vart i 1999 gitt tilsegn til byfornyning for ca 90 millionar kroner, eller om lag 34 prosent høgare enn i 1998 da det vart gitt tilsegn for 67 millionar kroner. Oslo og Bergen fekk rammer til prioriterte programområder i byfornyinga. Trondheim fekk tilskot til enkeltprosjekt.

I 1998 var programtilskotet til Oslo på 38 millionar kroner som vart nytta til full utbetring av 150 bustader og utbetring av gårdsrom for 111 bustader. Det ble også gitt tilskot til enkelttiltak for ca 1 000 bustader til bad/wc, brannsikring, etterisolering, m.m. Bergen fekk 17 millionar kroner som i hovudsak vart nytta på Nedre Nygård. Dei resterande midlane vart brukt til etablering av gatetun, lekeareal og opparbeiding av gateløp som kompensasjon for manglande gårdsrom. Trondheim fekk ca 10 millionar kroner i byfornyningstilskot som vart brukt til ulike miljøtiltak på Møllenberg og Lademoen.

Oslo og Bergen fekk også i 1999 eigne rammer til prioriterte programområde i byfornyinga, mens det i Trondheim vart gitt tilskot til enkeltprosjekt. Oslo kommune la stor vekt på den tunge byfornyinga i 1999, og nytta ramma på 60 millionar kroner til 123 tilsagn. Hovudsatsingsområda var å inngå utbetningsavtalar for bygningar og gårdsrom, men i tillegg har ein støtta enkelttiltak som kan bringe dårlege eigedommar opp i ønskt standard.

I Bergen vart tilskotet på i alt 19,5 millionar kroner, i hovudsak nytta til å opparbeide og utbetre offentlege areal, parkar og byrom. Det vart også gjennomført omfattande tiltak for brannsikring i indre by. Tilskota på i alt 10,7 millionar kroner, som Husbanken har gitt til Trondheim kommune i 1999, vart brukte til ulike miljøtiltak og -prosjekt.

3.6.4 Bustadstilskot til utbedring

Bustadstilskot til utbetring skal hjelpe til at eldre og funksjonshemma får ein bustad som over lengre tid fungerer godt i forhold til rørslevanskar eller anna funksjonshemming. Tilskotet går i hovudsak til mindre utbetringar og tilpassingar av bustader, men kan også nyttast til spesialtilpassing av ny bustad, garasje og utbetring av kommunale utleigebustader.

Ei evaluering av ordninga (Byggforsk 246/1998) konkluderte med at det var eit klart behov for tiltaket, og at det verka etter intensjonane. Rapporten peika på nokre forbetringpunkt som Husbanken har gjennomført i 1999: betre informasjon om ordninga til brukarane og offentleg tilsette som har kontakt med potensielle brukarar, og forenkling av regelverket for saksbehandling.

Kommunane gav 1999 bustadtilskott til utbetring til 5 619 bustader, omtrent like mange som året før da 5 599 bustader fekk tilskot.

3.6.5 Tilskot til utvikling av bumiljø o.a.

Til å fremje gode og trygge bumiljø har Husbanken ei tilskotsordning der ein gir tilskot til forsøks-, utgreiings- og utviklingsprosjekt og til informasjonstiltak. Ordninga skal vere med på å betre bumiljø, levekår og verkemiddelbruk på det bustadpolitiske området. Tilskotet til utvikling og informasjon kan bli gitt til utvikling av ny kunnskap om modellar og metodar for tiltak knytte til bustad- og miljøspørsmål og til utvikling av kompetanse og formidling av kunnskap.

Den årlege løyvinga til dette tiltaket vart auka frå 22 millionar kroner i 1998 til 35,4 millionar kroner i 1999. Det vart gitt tilskot til i alt 116 prosjekt frå denne tilskotsordninga i 1999. I alt 11 av desse prosjekta gjaldt etablering av lokale bustadsosiale handlingsplanar i kommunane. Gjennom målretta planarbeid for å få til ein heilskapleg bustadpolitikk kan kommunane betre hjelpe vanskelegstilte husstandar med å etablere seg i bustad og behalde bustaden. Kartlegging og vurdering av bustadbehov og verkemiddelbruk skal danne grunnlaget for dei strategiane og tiltaka kommunane legg opp til. Husbanken reknar med å ha etablert samarbeid med ca. 90 kommunar i løpet av 2001.

Prosjektet *Berekraftig byggjeskikk* er også finansiert over denne tilskotsordninga. I 1998 gav Husbanken denne typen tilskot til 52 prosjekt. Ti av desse prosjekta var innanfor området økologi og ressursforvaltning. Husbanken gir årleg ut ein katalog over prosjekt som er finansierte over ordninga, og driv eit omfattande informasjonsarbeid om resultata. Av løyvingane i 1998 og 1999 vart 4 millionar kroner og 5 millionar kroner i samsvar med budsjettproposisjonen diponert direkte av departementet for finansiering av bustadforskningsprogrammet «Bustader og levekår» under Noregs forskningsråd.

3.6.6 Utbetningslån

Utbetningslån skal vere med på å sikre gode bustader og gode bumiljø innanfor den eksisterande bustadmassen. Låneramma til utbetningslån er fordelt på personretta lån til enkeltpersonar og prosjektretta lån til bustad- og miljøtiltak og byfornyning. Den sistnemnde typen er lån som skal vere med på å betre levekåra i byfornyingsområde i dei største byane, der bustadstandarden skal bringast opp mot dagens nybyggingsnivå. Oslo, Bergen og Trondheim er prioriterte til fornying.

Om lag 7 000 bustader fekk i 1998 tilsegn om utbetningslån. Dette var ein nedgong samalikna med 1997 på 21 prosent i talet på bustader og ein nedgong på 7 prosent målt i kroner. Negongen hadde samanheng med at fleire utbetningsprosjekt i store burettslag var over. I 1998 var det fleire enkeltbustader og mindre prosjekt som fekk utbetningslån.

I 1999 tok etterspørselen etter utbetningslån seg opp, og Husbanken prioriterte ordninga høgt. Om lag 10 000 bustader fekk tilsegn om utbetningslån. Det er ein auke frå 1998 på heile 42 prosent rekna i talet på bustader og 68 prosent målt i kroner. Over 75 prosent av desse bustadene fekk prosjektretta miljølån til blokkbusetnad som hovudsakleg er frå etterkrigstida. Berre 15 prosent av låna vart gitt til enkeltpersonar på sosialt grunnlag. I Husbanken er det

sett i gang eit prosjekt med sikte på å forenkle både retningslinjene for utbetningslån og saksbehandlinga, slik at det blir meir attraktivt for enkeltpersonar å søkje om utbetningslån.

3.6.7 Lån til barnehagar og skulefritidsordning

Formålet med låneordninga er å dekkje behovet for gode barnehagar og skulefritidsordningar. Barnehagelånet har hatt ei utflating dei siste åra. Det er fleire årsaker til dette, mellom anna at Reform 97 er gjennomført. Seksåringane som før gjekk i barnehage fram til sjuårsalderen, har frå hausten 1997 gått inn i 1. klasse i grunnskulen. Lån til barnehagar gjekk markert tilbake i 1998, noko som kan ha hatt samanheng med innføringa av kontantstøtta, men kom opp på 1997-nivået att i 1999.

I 1998 vart det gitt tilsegn om lån til 697 barnehageplassar for til saman ca 42 millionar kroner. I 1999 fekk 1 730 plassar tilsegn om lån for 132 millionar kroner.

3.7 Låneforvaltning og administrasjon

3.7.1 Misleghald og tap

Det har vore ein samanhengande nedgang i talet på misleghaldne lån sidan byrjinga av 90-åra, men no synest denne utviklinga å ha stoppa opp. Både talet på misleghaldne lån og misleghaldne lån i prosent av total lånemasse, viste ein auke i 1999. Ved utgangen av 1999 utgjorde talet på misleghaldne lån 2,9 prosent av samla tal på utlån, mot 2,3 prosent ved utgangen av 1998. Sett i forhold til uteståande lån auka misleghaldet frå 1,4 prosent i 1998 til 1,8 prosent ved utgangen av 1999.

Ved utgangen av 1999 hadde Husbanken bokført eit samla bruttotap på 23,4 millionar kroner. Tapa er fordelte med høvevis 22,4 millionar kroner på personlege låntakarar og 1 million kroner på ikkje-personlege låntakarar. På personlege låntakarar var tapet det same i 1999 og 1998. Tap knytte til ikkje-personlege låntakarar har derimot gått ned, frå 3,3 millionar kroner i 1998 til 1 million kroner i 1999.

Tapa er framleis låge, men Husbanken ventar ein viss auke i åra framover fordi ein større del av låna går til økonomisk vanskelegstilte husstandar.

3.7.2 Administrasjon

Tabell 3.8: . Nøkkeltal for Husbankens administrasjon

	1998	1999
Talet på tilsette	358	356
Forbruk (mill. kr)	208 241	203 778
Lønn	116 451	119 397
Varer og tenester	87 335	81 131
Større utstyrsinnkjøp og vedlikehald	4 455	3 250

Husbanken starta i 1997 ei omorganisering av verksemda. Ny organisasjonsmodell var på plass i april 1998, og det vart oppretta to ny regionkontor for kundane frå Aust- og Sørlandet etter same modell som dei etablerte avdelingskontora. Avdelingskontora for aust og sør er samlokaliserte med hovudkontoret i Oslo. Ny organisasjon er evaluert, og konklusjonane er at den nye modellen jamt over fungerer bra, men at samarbeidet på tvers av organisasjonsstrukturen bør styrkjast.

Personalpolitisk har Husbanken profilert seg på seniorpolitikk for arbeidstakarar over 45 år. Seniorar får eigne tilbod om kurs, samlingar, milepålesamtalar og utviklingsplanar. I februar 1999 fekk Husbanken prisen for Årets seniorinitiativ av dåverande arbeids- og administrasjonsminister Eldbjørg Løwer.

Informasjonsteknologien er svært sentral for drifta av Husbanken når det gjeld saksbehandling, informasjonsverksemd og marknadsføring, analysar og rapportering. I 1998 vart det utarbeidd ein ny IT-strategi som la vekt på ein effektiv bruk av IT i Husbankens arbeid. Planlegginga av datavarehus starta også opp i 1998, og vart iverksett i 1999. Datavarehuset skulle samle alle data og statistikk på same stad og sikra at all statistikk blir laga ut fra same datagrunnlag. Vidareutvikling av datavarehuset har vore viktig for organisasjonen også i 2000 og vil bli vidareført i 2001.

Førebuingane av overgangen til 2000 starta i 1998 og var ei sentral IT-oppgåve i 1999. Risikoområde vart nøye kartlagde og vurderte, og det vart iverksett tiltak. IT-systema takla dermed overgangen til 2000 utan nemneverdige problem.

Internett har vore eit viktig satsingsområde i perioden. Husbankens nettsider er eit viktig strategisk verktøy og representerer eit stort potensial for kommunikasjon med kundar og andre eksterne aktørar. Bruk av Internett er derfor eit område som vil bli stadig meir sentralt for Husbanken framover.

Arbeidet med å setje kunden i sentrum har vore ei prioritert oppgåve i perioden og er styrande for utviklingsarbeidet i verksemda. Eksempelvis var målet om betre service ei viktig drivkraft i omorganiseringsprosessen og ligg til grunn for satsingar innanfor IT. Husbanken har i perioden lagt mykje vekt på saksbehandlingstider på låne- og tilskotsordningane, som ein resultatindikator for servicegrad. Datavarehuset er såleis eit viktig leiingsinformasjonsverktøy som mellom anna måler Husbankens saksbehandlingstid. I 2000 har banken starta arbeidet med serviceerklæringar, brukarundersøkingar og overgang til meir målstyring i saksbehandling.

Datavarehuset vil gje meir effektiv rapportering og statistikkproduksjon, og ein første versjon for betre og meir effektiv rapportering ble teken i bruk internt i banken i 1999. Det er venta at datavarehuset skal gi monalege effektiviseringsgevinstar ved at leiingsinformasjon blir tilgjengeleg raskare og i eit anna omfang enn tidlegare. Vidare kan ein del sentralt analysearbeid gjerast betre enn før.

4 Nærmare om omsorgsbustader og sjukeheimar

4.1 Nokre hovudtal

Tabell 4.1: Nøkkeltal for oppstartingsstilskot til omsorgsbustader og sjukeheimar 1998-99

	1998	1999
Tilsegningsramme (mill kroner)	1 535,0	1 582,0
Disponert (tilsegn, mill. kroner)	1 517,5	1 495,2
Innvilga søknader (bueiningar)	5 616	6 285
Nye bueiningar med innvilga tilskot	4 623	5 414
Utbetra bueiningar med innvilga tilskot	993	871
Sjukeheimar som oppfyller Husbankens kvalitetsnorm (prosent)	80,4	91,1
Av dette nye sjukeheimar	88,4	95,5
Av dette utbetra sjukeheimar	62,9	76,4

Husbanken gav i 1998 tilsegn om oppstartingsstilskot til i alt 5 616 bueiningar. I 1999 vart det gitt tilsegn til 6 285 bueiningar, inklusive 118 bueiningar etter opptrappingsplanen for psykisk helse, jf. tabell 4.1. I tillegg vart det i 1998 gitt lån til om lag 1 300 bueningar og om lag 1 400 bueiningar i 1999. 80 prosent av alle sjukeheimsrom som fekk tilskot i 1998 tilfredsstilte Husbankens norm for privatareal. I 1999 tilfredsstilte 91 prosent norma. Denne kvalitetsnorma føreset at privatarealet er på minst 24 m².

4.2 Handlingsplanen for eldreomsorga - Opptrappingsplanen for psykisk helse

For å styrkje tilboda til eldre med behov for pleie og omsorg la dåværande regjering fram St.meld. nr. 50 (1996-97) Handlingsplanen for eldreomsorgen, i 1997. I planperioden (1998-2001) skal det bli bygd 24 400 omsorgsbustader og sjukeheims plassar. Her er det medrekna både nybygging av omsorgsbustader og sjukeheimar, og større utbetringar av gamle institusjonar. Mellom anna er det lagt stor vekt på at kommunen skal kunne tilby einerom til bebuarar med varig opphald i sjukeheim. 19. mai i år vart Stortinget informert om resultatane av handlingsplanen gjennom St.meld. nr. 34 (1999-2000) Handlingsplanen for eldreomsorgen etter 2 år.

Siktemålet med Opptrappingsplanen for psykisk helse 1999-2006, jf. St.prp. nr. 63 (1997-98), er å leggje til rette for ei planmessig utbygging av tilbodet til menneske med psykiske lidningar. Det skal byggjast 3 400 nye omsorgsbustader til personar med psykiske lidningar frå 1999 til 2006.

Ved bygging, utbetring og kjøp av omsorgsbustader og sjukeheims plassar får kommunane utbetalt oppstartingsstilskot og kompensasjonstilskot. Oppstartingsstilskotet, som frå 1997 har vore på 175 000 kr pr. omsorgsbustad og

375 000 kr pr. sjukeheims plass, er eit eingongstilskot som blir utbetalt når bebuarane flytter inn i omsorgsbustadene eller sjukeheimane. Kompensasjonstilskotet til dekning av renter og avdrag på lån vart innført i 1997. Alle bustader og sjukeheims plassar som får oppstartingstilskot, får automatisk også kompensasjonstilskot. Maksimalt berekningsgrunnlag for dette tilskotet er høvesvis 565 000 kroner pr. omsorgsbustad og 455 000 kroner pr. sjukeheims plass. Tilskotet blir utbetalt årleg og blir berekna ut frå eit serielån på 30 år, ingen avdragsfri periode, og med den flytande renta som til kvar tid gjeld i Husbanken. Samla dekker oppstartingstilskotet og kompensasjonstilskotet kostnader opp til 740 000 kroner pr. omsorgsbustad og 830 000 pr. sjukeheims plass.

For å få tilskot må kommunane ha ein pleie- og omsorgsteneste som er tilgjengeleg heile døgnet, sju dagar i veka. Vidare skal kommunane peike ut bebuarane til omsorgsbustaden i ein periode på 20 år. Sjølv om det er kommunane som søker og tek i mot tilskota, kan dei gi tilskotene til andre eigarar av omsorgsbustaden eller sjukeheimen. Tilskot blir berre gitt til prosjekt som gjev eit kvalitativt godt butilbod til pleie- og omsorgstrengande. Ein omsorgsbustad skal til dømes vere tilpassa orienterings- og rørslehemma og vere fysisk tilrettelagt slik at bebuarane etter behov kan ta i mot heldøgns pleie- og omsorg. Fylkeslege og fylkesmann skal uttale seg om søknaden er i samsvar med kommunens behov.

4.3 Resultata for 1998 og 1999

Husbanken har i perioden gitt godkjenning til bygging/utbetring av om lag 11 800 sjukeheims plassar og omsorgsbustader. Dette er i bra samsvar med målsetjingane halvvegs i planen. Tilsegna er fordelt med om lag 65 prosent til omsorgsbustader og 35 prosent til sjukeheims plassar. Av omsorgsbustadene er om lag 20-25 prosent bufellesskap og bukollektiv 70-75 prosent sjølvstendige omsorgsbustader. Bukollektiv og bufellesskap blir bygde med tanke på dei mest hjelpetrengande, og i stor grad til menneske med demens. I Opptrappingsplanen for psykisk helse var målsetjinga i 1999 sett til 270 omsorgsbustader, medan det blir gitt tilsegn til bygging av 118 omsorgsbustader.

Tabell 4.2: . Husbankgodkjende omsorgsbustader og sjukeheims plassar

	1998	1999
<i>Bueiningar i alt</i>	5 616	6 285
Omsorgsbustader	3 843	4 177
Sjølvstendige	2 869	2 948
Bufellesskap	766	988
Bukollektiv	224	241
Sjukeheims plassar	1 773	2 108

Husbanken erfarer at kvaliteten i omsorgsbustadene er bra. Mange eldre sjukeheimar har fått eit stort standardløft gjennom utbetring. I ein del tilfelle har det vore vanskeleg å få fullt minimumsareal i privateininga ved utbetring når bad blir lagt inn. Alle sjukeheimar som har fått tilskot, har likevel ein rom med bad og er tilgjengeleg for rullestol. Svært få prosjekt har fokusert på mil-

jøvern. Det er eit mål å få fram fleire byggeprosjekt med miljøvenlege løysingar, god arkitektonisk utforming og god byggeskikk. Vidare er det dei eldste, einslege og kvinner, som i all hovudsak bur i omsorgsbustader. Husbanken rår til at sjukeheimane og omsorgsbustadene bør liggje sentralt i lokalsamfunnet i nærleiken av service- og aktivitetstilbod.

Det er i St.meld. nr. 34 (1999-2000) Handlingsplanen for eldreomsorgen etter 2 år, som vart lagd fram i mai i år, ein brei omtale av investeringsordningane som Husbanken forvaltar.

Husbanken er aktiv i si rettleiarrolle overfor kommunane. I tillegg til å arrangere ulike konferansar og seminar, har Husbanken gitt ut ei eiga rettleiar for lokalisering, organisering og utforming av omsorgsbustader og sjukeheims plassar, ein rettleiar om val av eigeform og bruk av Husbanken sine retningslinjer og ein eigen eksempelsamling av omsorgsbustader og sjukeheimar. Husbanken har og sett i gang ulike evalueringsprosjekt for å sjå verkna-dene av tilskotsordningane.

4.4 Kostnader ved bygging av omsorgsbustader og sjukeheimar

Tabell 4.3: . Gjennomsnittlege anleggskostnadar (1 000 kr.) pr. bueining og pr. kvadratmeter bruksareal etter hustype (godkjenningstall)

	Omsorgsbustad								Sjukeheim	
	I alt		Sjølvtendig		Bufellesskap		Bukollektiv			
	Pr.	Pr. kvm	Pr.	Pr. kvm	Pr.	Pr. kvm	Pr.	Pr. kvm	Pr.	Pr. kvm
År	buei-ning	bruksa-real	buei-ning	bruksa-real	buei-ning	bruksa-real	buei-ning	bruksa-real	plass	bruksa-real
1999	1 097	13,3	1 045	12,9	1 198	13,9	1 259	14,2	1 259	16,4
1998	958	11,9	936	11,7	1 028	12,1	837	11,6	1 167	16,7
1997	842	10,7	828	10,2	903	13,3	1 025	14,0	928	14,3

Gjennomsnittleg totale anleggskostnad ¹⁾

pr. omsorgsbustad for 1999 var på om lag 1,1 millionar kroner, mens ein sjukeheims plass er om lag 200 000 kroner dyrare. Frå 1997 og fram til 1999 har dei totale anleggskostnaden auka med 30 prosent pr. omsorgsbustad og 36 prosent pr. sjukeheims plass. Anleggskostnadene pr. kvm bruksareal for ein sjukeheims plass og omsorgsbustad har auka med høvesvis 15 prosent og 24 prosent frå 1997 til 1999. Kostnadene for ordinære nye bustader finansiert med husbanklån har auka med 22 prosent i same perioden.

Det er store variasjonar i anleggskostnadene for omsorgsbustader og sjukeheims plassar, og dei dyre prosjekta driv gjennomsnittskostnadene opp. Samstundes er det betydelege regionale forskjellar.

Kostnadsvariasjonane kan ha desse forklaringane:

- Tomtekostnadene. Tomteprisen er påverka av dei faktorane som gjeld for bustadmarknaden elles. Samtidig er det slik at mange omsorgsbustad- og

¹⁾ Anleggskostnadene til eit prosjekt tilsvare dei totale kostnadene ved prosjektet og er definerte som summen av byggjekostnader og tomtekostnader.

sjukeheimsprosjekt blir oppførte på kommunal grunn, og det er ulik praksis blant kommunane om og eventuelt korleis tomtekostnadene blir rekna inn i prosjektet.

- Omfanget av fellesrom og serviceareal. Prosjekt med store og kostbare fellesrom og serviceareal, for eksempel symjebasseng, storkjøkken, trimrom og parkeringskjellar, påverkar sjølvsagt kostnadsbiletet.
- Kompleksitet i byggjeprojekta. Store prosjekt som er samlokaliserte med sjukeheim og omsorgsbuse, blir gjerne dyrare enn prosjekt med få bueiningar utan felles- og servicefunksjonar. I store bygg blir det også stilt særlege krav til branntekniske anlegg, ventilasjon osv.
- Storleik. Kostnadene pr. kvadratmeter går noko ned med storleiken på bueininga.
- Kvalitetsforhold. Kostnadene blir påverka gjennom val av materiale. Kvalitetsmateriale som tegl og fliser kan til dømes vere fordyrande. Husbanken godkjenner høgare kostnader der det er grunn til å tru at kostnader i samband med forvaltning, drift og vedlikehald over tid blir lågare enn om billigare og mindre varige materiale blir valde.

Tal frå Husbanken viser at ein omsorgsbustad kostar om lag 3 200 kroner meir pr. kvadratmeter enn ein vanleg bustad som er godkjend for oppføringslån. Årsaka til denne kostnadsforskjellen finn ein mellom anna i faktorane som er nemnde over, men desse faktorane forklarar neppe alt. Asplan Viak har gjennomført eit prosjekt for Husbanken - Kostnader og markedsvurderinger ved bygging av omsorgsboliger - der ein har sett nærmare på denne problemstillinga. Analysene syner at det i første rekkje er prosjekterings- og byggjeprosessane ved oppføring av omsorgsbustader som verkar fordyrande. Dei fleste omsorgsbustadprosjekta skil seg klart frå ordinære bustadprosjekt både når det gjeld kva for aktørar som er involverte, og sjølv prosjekterings- og byggjeprosessen. Asplans analyse viser at det særleg er kommunens ulike roller, lokal politisk styring, prosessar knytte til brukarmedverknad og høyringar, og kommunens kompetanse som byggherre som er grunnen til dei observerte kostnadsskilnadene.

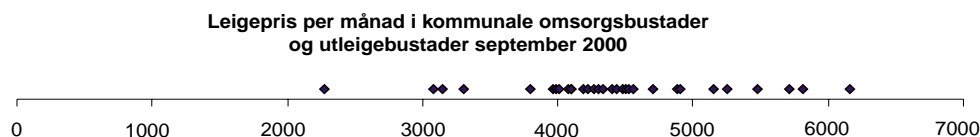
Rapporten diskuterer også om sjølv investeringstilskota verkar kostnadsdrivande, men konkluderer med at det i første rekkje er kommunenes kompetanse som byggherre som verkar fordyrande på omsorgsbustadprosjekta.

5 Husleige i kommunale bustader

5.1 Kartlegging av husleiger i omsorgsbustader og kommunale utleigebustader

Hausten 2000 har Husbanken gjennomført ei utvalsundersøking om husleiger i omsorgsbustader og kommunale utleigebustader. 31 kommunar, dvs. 7,1 prosent av det totale talet på kommunar, har vore med i undersøkinga. Svare er fordelte på alle landsdelar, kommunestorleikar og hovudklassar etter SSBs kommuneinndeling.

Gjennomsnittleg leigepris etter undersøkinga til Husbanken er 4 475 kr pr. måned. Lågast ligg Alta med 2 270 kr pr. måned, høgast Bærum med 6 156 kr pr. måned i gjennomsnitt. Sjølv om spennet i leigepris er stort, ligg mange kommunar rundt gjennomsnittet (sjå figur 5.1). Vel 50 prosent av observasjonane ligg i området 4 000-4 800 kr pr. måned.



Figur 5.1 Leigepris pr. måned i kommunale omsorgsbustader og utleigebustader

Leigeprisane viser ein klar auke etter folketalet i kommunane. I kommunar med mindre enn 5 000 innbyggjarar er gjennomsnittleg leigepris kr 4 002 pr. måned, mens han er heile 5 644 kr pr. måned i dei største kommunane. Variasjonane går fram av tabell 5.1.

Tabell 5.1.: Gjennomsnittleg leigepris etter kommunestorleik

Kommunestorleik	Leigepris pr. måned
0-4 999	4 002 kr
5 000-19 999 innb.	3 987 kr
20 000-99 999 innb.	4 686 kr
over 100 000 innb.	5 644 kr
Gjennomsnitt	4 475 kr

Kilde: Kjelde: Husbanken

I dei aller minste kommunane, som har under 5 000 innbyggjarar, og i kommunar med 5 000-20 000 innbyggjarar er gjennomsnittleg utleigepris så å seie lik. Deretter aukar leigeprisen kraftig med innbyggjartalet i kommunane. Dei folkerike kommunane har mest sannsynleg dyrare tomter, og det kan vere mangel på arbeidskraft og dermed høgare entrepenørkostnader. Utover dette er det ikkje mogleg å peike på direkte årsaker til at omsorgsbustader i dei

mest folkerike kommunane skal vere dyrare enn omsorgsbustader og kommunale utleigebustader andre stader.

Kommunane kan også delast inn etter korleis dei ligg i forhold til eit senter. Sjølv om leigeprisane aukar med auka sentralitet, er skilnadene små.

For å vurdere leigeprisane i omsorgsbustader og kommunale utleigebustader, er det nødvendig å samanlikne med leigepriser for andre bustader. Det finst ikkje offisiell statistikk over leigeprisar, men Huseiernes Landsforbund har samla leigeprisar på bustader og hyblar i Oslo, Bergen, Trondheim og Stavanger i august 2000 (Rapport nr. 3/2000 frå Huseiernes Landsforbund).

Leigeprisane for Oslo ligg mykje over dei andre (jf. tabell 5.2), mens gjennomsnittleigene i Bergen, Trondheim og Stavanger ligg nær leigeprisane frå dei kommunale bustadene i dei største kommunane.

Tabell 5.2: . Leigeprisar i dei største bykommunane for husvære i august 2000

Kommune	Leigepris pr. måned	Leigepris pr. m ² pr. måned
Oslo	8 693 kr	132 kr
Bergen	5 919 kr	86 kr
Trondheim	4 894 kr	69 kr
Stavanger	5 263 kr	75 kr

Kilde: Kjelde: Huseiernes Landsforbund

Omsorgsbustader er som regel noko mindre enn gjennomsnittet i den ordinære bustadmassen. Leiga pr. m² blir dermed relativt høgare i omsorgsbustader enn i andre bustader. Husbankens undersøking viser at gjennomsnittleg leige pr. m² er 76 kroner i dei kommunale omsorgsbustadene. Det er ein god del lågare enn gjennomsnittleg bustadleige i Oslo og Bergen, men marginalt høgare enn i Stavanger og Trondheim.

Dei fleste kommunane fastset leigeprisane slik at dei skal dekkje investeringskostnader og drift, vedlikehald og forvaltning, einsakalla kostnadsdekkjande husleige. I ein del kommunar bereknar ein likevel ikkje leigeprisen for kvart enkelt prosjekt, men ut frå ei samla berekning for alle omsorgsbustader og kommunale utleigebustader i kommunen. Slike gjennomsnittsberekningar kan føre til at enkelte prosjekt får leigeprisar som over- eller underkompenserer kostnadene. I enkelte kommunar blir det lagt til grunn ein pris som skal vere noko lågare enn ordinær marknadspris, mens andre legg til grunn marknadspris i kommunen.

Tabell 5.3: . Prinsipp for fastsetjing av leigeprisar

Prinsipp	Talet på kommunar
Dekkje kostnader	73 %
Fastsett pris gunstigare enn marknadspris	11 %
Marknadspris	7 %
Inntektsavhengig leige	3 %
Skjønn	3 %

Tabell 5.3: . Prinsipp for fastsetjing av leigeprisar

Fastpris	3 %
----------	-----

5.2 Kommunale bustøtteordningar og kostnadsdekkjande husleige

Det er ulike måtar å definere kommunal bustøtte. Kommunal- og regionaldepartementet har ei brei definering av kommunal bustøtte, nemleg at kommunen gir støtte til å dekkje løpande buutgifter og at denne støtta er knytt opp mot ei bestemt målgruppe. Departementet gjennomførte i 1998 ei undersøking av omfanget av kommunal bustøtte, jf. St.meld. nr. 14 (1998-99) Om verksemda til Den Norske Stats Husbank i 1996-97. Departementet fekk svar frå 317 kommunar av totalt 435 (svarprosent på 73). Av desse hadde 26 kommunar eigne kommunale bustøttesordningar, det vil seie om lag 6 prosent av alle kommunane.

I ei nyare undersøking frå Norges byggforskningsintitutt (NBI), er det registrert at det er 17 av eit utval på 172 kommunar som har etablert kommunale bustøtteordningar. Dette inkluderer dei største byane. Denne undersøkinga viser til at den kommunale bustøtta i hovudsak er knytt opp mot trygdede, husstander med låg inntekt og bebuarar i kommunale utlegebustader. Vidare viser denne undersøkinga at det er noko mindre omfang av kommunar som har etablert kommunal bustøtte enn det undersøkinga frå departementet i 1998 viser. Men det er grunn til å tru at fleire av kommunane som ikkje er med i utvalsundersøkinga til NBI, i dag har etablert kommunale bustøtteordningar.

I begge undersøkingane kom det fram eit eintydig resultat; at dei største byane allereie har etablerte kommunale bustøtteordningar. Vidare blir det peikt på at desse ordningane er eit viktig supplement til den statlege bustøtteordninga. Storbyane Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger og Drammen har alle etablert kommunale bustøtteordningar i 1999/2000. Desse kommunane brukar også aktivt bl.a. fastsetjing av kostnadsdekkande husleige i kommunale utlegebustader, i tillegg til kommunal bustøtte.

Kommunal- og regionaldepartementet har i stortingsdokument, proposisjonar og rundskriv oppfordra kommunane om å etablere eigne kommunale bustøtteordningar som eit supplement til den statlege bustøtta. Utforminga av regelverket til den statlege bustøtten er ikkje utforma på ein slik måte at det blir teke omsyn til lokale behov. Det er særleg store variasjonar når det gjeld buutgifter i storbyane, som igjen forsterkar behovet for kommunal bustøtte. Kommunane har betre kjennskap til lokale forhold og kan i enkelte samanhenner innretta verkemiddel meir effektivt og høveleg måte. Både Kommunal- og regionaldepartementet og NBI har i undersøkinga registrert at storbyane har etablert kommunale bustøtteordningar, og omfanget av kommunal bustøtte vil truleg vere aukande etter som kommunane valde å innrette verkemidla meir selektivt framfor generell subsidiering av husleige i kommunale utlegebustader, medrekna omsorgsbustader. Vidare stiller staten midlar til disposisjon som kan brukast til dette formålet. Dette blir understreka ved at kommunane kan disponere tilskot som er knytte til Handlingsplanen for eldreomsorga, jf. tilskot til kompensasjon til utgifter for renter og avdrag, til å etablere eiga kommunal bustøtte.

Oppmoding frå Kommunal- og regionaldepartementet til kommunane om å etablere kommunale bustøtteordningar får etter kvart å få eit større gjennomslag i kommunane, og dei største byane har etablerte ordningar som overfører midlar til husstandane. I 1998 overførte Oslo, Bergen og Stavanger høvevis om lag 16 millionar kroner, 22,2 millionar kroner og 22,4 millionar kroner i kommunal bustøtte. Den statlege bustøtta utgjorde i dei same byane høvevis 157,8 millionar kroner, 97,7 millionar kroner og 32,6 millionar kroner.

6 Nærmare om bustøtte

6.1 Innleiing og definisjonar

Bustøtta skal gjere det mogleg for bestemte husstandsgrupper som har låg inntekt og høge buutgifter, å etablere seg eller bli buande i ein god og nøktern bustad på ein slik måte at bustadkonsumet kan stå i eit rimeleg forhold til inntekta.

Husstandar som har rett på bustøtte, er pensjonistgruppene alderspensjonistar/personar over 64 år, uførepensjonistar med eller utan barn og etterlatepensjonistar. I tillegg har einslege forsørgjarar, barnefamiliar og langtidsmottakarar av sosialhjelp, med denne hjelpa som einaste inntektskjelde, rett på bustøtte. Desse tre husstandsgruppene blir i teksten som følgjer, kalla barnefamiliar og andre.

Blant pensjonistgruppene skil ein mellom dei med inntekt over og under minstepensjon pluss 30 prosent. Gruppa med inntekt under minstepensjon pluss 30 prosent kan få bustøtte uavhengig av kor stor bustaden er, og/eller korleis han er finansiert. For pensjonistar med inntekt over minstepensjon pluss 30 prosent og gruppa barnefamiliar og andre blir det stilt krav til bustaden og korleis han er finansiert.

For at bustaden skal kunne kallast god og gi rett til bustøtte, seier minstekravet til bustandard i regelverket at han må vere på minst 40 m² og ha eigen inngang. Han må dessutan ha opphaldsrom med kjøkken, separat soverom med vindauge og eige sanitærrom med dusj og wc.

Bustøtteregelverket stiller også krav til finansieringsform for alle bustader som ikkje er organiserte som burettslag, eller er kommunale utleigebustader. Barnefamiliar kan bu til utleige uavhengig av finansieringskjelda.

Oppfyller søkjaren av bustøtte husstandskravet, bustad- og finansieringskravet, er det forholdet mellom inntekta og buutgiftene til husstanden som avgjer om husstanden har rett på bustøtte.

Ein av intensjonane ved bustøtta er å oppmuntre til ein nøktern standard. Derfor er det sett ei øvre grense for kor høge buutgifter som kan leggjast til grunn når ein bereknar bustøtte, buutgiftstaket. Rimelege buutgifter er buutgifter som husstanden skal dekkje sjølv. Bustøtta blir berekna som 70 prosent av differansen mellom godkjende buutgifter og rimelege buutgifter.

6.2 Nokre hovudtal for 1998 og 1999

Gruppa eldre utgjorde i 1998 i alt 50 prosent av mottakarane og mottok 44 prosent av støtta. Den andre store gruppa er uføre utan barn. Den gruppa utgjorde om lag 25 prosent. Barnefamiliar og andre (omfattar einslege forsørgjarar, barnefamiliar og langtidsmottakarar av sosialhjelp) utgjorde i 1998 22 prosent av mottakarane og mottok 25 prosent av tildelinga. I 1999 har talet på mottakarar i husstandsgruppene halde seg stabilt, mens fordelinga av bustøtte er endra.

Gruppa eldre mottok 41 prosent av tildelinga, og barnefamiliar og andre 28 prosent.

Utviklinga i dei to åra er at gruppa barnefamiliar og andre - og då spesielt einslege forsørgjarar - har fått tildelt meir bustøtte, mens det har gått ut over bustøtta til eldre.

Tabell 6.1.: Eigarform blant alle bustøttemottakarane i 1998 og 1999

	1998		1999	
	Kor mange	Prosentdel	Kor mange	Prosentdel
Totalt	106 158	100	109 136	100
Eig bustaden	23 135	22	22 661	21
Bur i burettslag	26 243	25	25 276	23
Leiger bustaden	56 780	53	61 199	56

Over halvparten av dei som mottok bustøtte, bur i ein leigd bustad, og hovudskilnaden mellom 1998 og 1999 når det gjeld eigarform, er at prosentdelen av dei som leiger, veks. Veksten i gruppa som leiger, kjem hovudsakleg som følgje av regelverksendringa i 1999, sjå punkt 6.3.

6.2.1 Utskifting av bustøttemottakarar

Utskifting av bustøttemottakarar vil seie utskiftinga av gruppa av mottakarar frå ein termin til neste ved at ein ser på kor mange som fell ut av ordninga, og kor mange som kjem til.

Den største utskiftinga blant bustøttemottakarane skjer mellom tredje termin i 1998 og første termin i 1999. Endringa mellom dei to terminane kan i stor grad forklarast med at nye inntektsopplysningar blir lagde til grunn når ein skal berekne bustøtta, og at det er gjort endringar i regelverket (sjå punkt 6.3 nedanfor). Mellom dei andre terminane er det fleire som kjem inn i ordninga, enn dei som fell ut. Frå første termin 1998 til tredje termin 1999 har det totalt vorte 6 838 fleire bustøttemottakarar.

Med få unntak mottok nye bustøttemottakarar meir i bustøtte enn dei som fell ut av ordninga. I 1998 var ikkje skilnaden stor, men i 1999 er skilnaden i motteke bustøttebeløp mellom dei som fell ut, og dei som kjem til, på rundt 15 prosent. Buutgiftene er gjennomsnittleg høgare for dei som kjem inn i ordninga, enn for dei som fell ut.

Utskifting fordelt på eigarform viser at stabiliteten er størst blant dei som eig sin eigen bustad, og minst blant dei som leiger bustad. Blant nye mottakarar er det rundt 15 prosent som eig sin eigen bustad, og blant dei som fell ut, er det rundt 15 prosent som eig bustaden sjølv. Over 60 prosent av dei som kjem inn ein termin, leiger bustad, og ein nesten like stor del blant dei som fell ut, leiger bustad.

6.3 Regelverksendringar i 1998 og 1999

6.3.1 Endringar i 1998

Buutgiftstaket for einslege alders-, uføre- og etterlatnepensjonistar

Buutgiftstaket for husstandar med ein person vart auka og sett likt buutgiftstaket til husstandar med to personar for gruppa alders-, uføre- og etterlatnepensjonistar. Den øvre grensa for buutgiftstaket vart for ei éinpersonshushaldning med inntekt større enn minstepensjon pluss 30 prosent auka frå 37 500 til 50 000 kroner i året.

6.3.2 Endringar i 1999

Omsorgsbustader med oppstartingstilskot

I samband med gjennomføringa av handlingsplanen for eldreomsorga og opptrappingsplanen for psykisk helse 1996-2006, jf. St.meld. nr. 50 (1996-97) og St.prp. nr. 63 (1997-98), ville daverande regjering sikre at alle som bur i ein omsorgsbustad som er lånefinansiert utanfor Husbanken, også skulle ha tilgang til bustøtteordninga. Bustøtteregelverket vart endra ved at bustadavgrensinga vart utvida til også å omfatte oppstartingstilskotet. Ein kunne då også gi støtte til husstandar som bur i ein omsorgsbustad finansiert med oppstartingstilskot frå Husbanken. Denne regelverksendringa medfører at det kan bli gitt bustøtte til spesielle husstandar med senildemente som bur i omsorgsbustader finansierte med oppstartingstilskot i bukollektiv med privat-areal under 40 m².

Buutgiftstaket for barnefamiljar og andre

Eit ønske om harmonisering av regelverket mellom dei to målgruppene, det vil seie 1) alders-, uføre- og etterlatnepensjonistar og 2) barnefamiljar og andre, førte til at buutgiftstaket for barnefamiljar og andre vart auka til same nivået som for alders-, uføre- og etterlatnepensjonistar.

For barnefamiljar og andre vart buutgiftstaket auka med i gjennomsnitt 10 prosent frå 1998 til 1999. I andre termin 1998 var det 42 prosent av barnefamiljar og andre som fekk avkorta dei godkjende buutgiftene sine med i gjennomsnitt 3 770 kroner pr. termin, før bustøtte vart berekna. I andre termin 1999 var det 36 prosent som fekk avkorta dei godkjende buutgiftene sine, og den gjennomsnittlege avkortinga var på 4 900 kroner pr. termin. Godkjende buutgifter over taket auka frå andre termin 1998 til andre termin 1999 med 18 prosent i gjennomsnitt for barnefamiljar og andre. Hevinga av buutgiftstaket i 1999 førte til at fleire fekk lagt til grunn dei faktiske utgiftene sine, men dei som fekk utgiftene avkorta, fekk nedkorta eit større beløp.

Barnefamiljar i privateigde, privatfinansierte utleigebustader

Bustadavgrensinga i bustøtta for barnefamiljar innebar at mange fall utanfor ordninga på grunn av finansieringskravet for bustaden. Dette gjaldt særleg barnefamiljar med låge inntekter som budde i utleigebustader som var privatfinansierte. Det vart på bakgrunn av dette vedteke å oppheve bustadavgrensinga for barnefamiljar med omsyn til utleigebustader i 1999, men det skulle framleis stillast krav til at bustaden hadde ein nøktern og god standard.

Tabell 6.2: Barnefamiljar i privateigde, privatfinansierte utleigebustader

	Kor mange	Bustøtte totalt	Bustøtte pr. måned i kr	Buutgifter pr. måned i kr
Totalt		67,9		
1. termin 1999	1 817	12,7	1 764	4 342
2. termin 1999	3 139	21,9	1 760	4 329
3. termin 1999	4 766	33,3	1 761	4 338

Talet på barnefamiljar i denne bustadgruppa vart nesten tredobla frå første til tredje termin. Veksten i det totale talet på mottakarar i 1999 kan i hovudsak tilskrivas veksten i denne gruppa. Denne nye gruppa mottakarar fekk 67,9 millionar kroner i bustøtte. Verken storleiken på buutgiftene eller tildelt bustøtte til dei nye barnefamiliane skil seg frå gjennomsnittstala for mottakarar generelt i gruppa barnefamiljar og andre.

Overgangsordninga

Ved behandling av St.prp. 80 (1996-97) Om oppfølging av samordningen av de statlige bostøtteordningene vedtok Stortinget:

«Stortinget ber Regjeringen legge til grunn at bostøttemottakerne som har fått redusert bostøtten i 1997 etter nytt system i forhold til hva de hadde grunn til å påregne utregnet etter gammelt system, skal gis kompensasjon fullt ut for sitt tap i 1997. I 1998 gis kompensasjonen med 90 prosent, i 1999 med 80 prosent, i 2000 med 70 prosent og i 2001 med 60 prosent, som også blir gjeldende for senere år» (jf. Innst. S. nr. 291 nr. 1, 1998-99).

Dette var det opphavlege vedtaket. Stortinget endra vedtaket i 1999 og gav ein kompensasjonsgrad på 60 prosent for 1999.

Statlege støtteordningar må vere innretta med eit grunnleggjande prinsipp om likebehandling. Overgangsordninga gjeld for dei husstandane som mottok butilskot i 1996, og som i tillegg søkte om bustøtte i 1997. Ein husstand som søkte bustøtte først i 1997 eller seinare og ikkje har motteke butilskot i 1996, nyt ikkje godt av overgangsordninga. Resultatet vart dermed ei forskjellsbehandling mellom like hushaldningar som følge av overgangsordninga. Mellom anna på bakgrunn av dette ønskte daverande regjeringa ei raske utfasing av ordninga. Stortingsfleirtalet var enig i dette.

Tabell 6.3: Mottakar av overgangsordninga i 1998 og 1999

	Talet på mottakarar	Gj.snittleg beløp (i kr)	Totalt utbetalt (i mill kr)
1. termin 1998	22 095	1 335	29,5
2. termin 1998	21 998	1 400	30,8
3. termin 1998	21 630	1 438	31,1

Tabell 6.3.: Mottakar av overgangsordninga i 1998 og 1999

1. termin 1999	16 147	947	15,3
2. termin 1999	15 955	952	15,2
3. termin 1999	15 516	992	15,4

I 1997 var det 25 500 husstandar som mottok kompensasjon etter overgangsordninga på i gjennomsnitt 2 000 kroner pr. termin. Den samla utbetalinga i 1997 var på 152 millionar kroner. Talet på mottakarar vart i 1998 redusert til rundt 22 000 husstandar. Den samla utbetalinga var på 91,4 millionar kroner. Husstandane mottok i 1998 i gjennomsnitt 1 400 kroner pr. termin. Kompensasjonsgraden for 1999 vart 60 prosent. Det førte til at talet på mottakarar vart redusert til rundt 16 000 husstandar, som kvar mottok i gjennomsnitt 950 kroner pr. termin. Den totale utbetalinga til overgangsordninga for 1999 vart på 45,9 millionar kroner.

6.4 Resultatmåla

I statsbudsjettet for 1999 vart det vedteke to resultatmål for bustøtta:

- Hjelp husstandar med alders-, uføre- og etterlatnepensjonistar som har inntekt under eller lik minstepensjon pluss 30 prosent, slik at dei får kompensert for høge buutgifter i forhold til inntekta
- Gjere det mogleg for andre hushald med låge inntekter å ha eit høgare bustadkonsum enn det inntekta skulle tilseie (innanfor ramma av ein god, formålstenleg og nøktern bustad)

I tabellane nedanfor er det teke utgangspunkt i andre termin for åra 1998 og 1999, og vi ser fordelinga mellom dei to målgruppene.

Tabell 6.4.: Oppfølgingskriterium for bustøtte

	2. termin 1998		2. termin 1999		Prosentvis endring	
	Talet på dei med bustøtte	Mill. kr utbetalte	Talet på dei med bustøtte	Mill kr utbetalte	Talet på dei med bustøtte	Mill kr utbetalte
I alt	98 851	476,1	100 531	515,5	1,7	8,3
<i>Pensjonistar med inntekt \leq MP¹ + 30%¹:</i>						
I alt	69 420	326,6	69 329	339,7	-0,1	4,0
Uføre > 65 år med barn	2 381	16,5	2 562	19,3	7,6	17,0
Uføre > 65 år utan barn	22 356	112,6	23 218	121,2	3,9	7,6
Eldre enn 64 år/alderspensjonistar	43 581	190,7	42 493	192,1	-2,5	0,7
Andre pensjonistar	1 102	6,8	1 056	7,1	-4,2	4,4
<i>Andre husstandar:</i>						
I alt	29 431	149,5	31 202	175,8	6,0	17,6
Uføre > 65 år med barn	342	1,4	394	1,6	15,2	14,3
Uføre > 65 år utan barn	2 876	8,4	2 848	8,7	-1,0	3,6

Tabell 6.4.: Oppfølgingskriterium for bustøtte

Eldre enn 64 år/alderpensjonistar	6 611	20,6	6 741	20,4	2,0	-1,0
Andre pensjonister	311	1,0	312	1,1	0,3	10,0
Einslege forsørgjarar	12 509	76,9	13 973	95,6	11,7	24,3
Barnefamiliar elles	4 522	31,0	4 596	34,7	1,6	11,9
Andre med rett til støtte	2 260	10,2	2 338	13,7	3,5	34,3

¹ MP=minstepensjon

Den største skilnaden mellom mottakarane i dei to gruppene er at husstandar i gruppa alders-, uføre- og etterlatnepensjonistar med inntekt under minstepensjon pluss 30 prosent ikkje blir stilte overfor noko bustadkrav. Det er forholdet mellom inntekt og buutgifter som avgjer om ein har krav på bustøtte. For mottakarar i gruppa andre husstandar blir det forutan krav til inntekt og buutgifter stilt krav til bustaden.

Gruppa pensjonistar med inntekt under minstepensjon pluss 30 prosent utgjorde 70 prosent av bustøttemottakarane begge åra, og andre husstandar 30 prosent. I 1998 mottok gruppene også bustøtte med dei same prosentdelane. Men i 1999 mottok andre husstandar ein relativt større del av den totale tildelinga.

Tabell 6.5.: Hovudtal for innvilga bustøtte ved hovudkjøring 2. termin 1998 og 1999

	2. termin 1998			2. termin 1999		
	I alt	Pensjonistar med inntekt \leq MP + 30 %	Andre husstandar	I alt	Pensjonistar med inntekt \leq MP + 30 %	Andre husstandar
Innvilga bustøtte totalt, mill kroner	476,2	326,6	149,6	515,4	339,7	175,7
Talet på husstandar med innvilga bustøtte	98 851	69 420	29 431	100 540	69 338	31 202
Gj.snittleg husstandsinnntekt pr. måned	6 300	6 323	6 245	6 601	6 624	6 550
Gj.snittleg godkjend buutgift (over tak) pr. måned	3 142	2 898	3 717	3 423	3 116	4 107
Gj.snittleg bustøtte pr. måned	1 204	1 176	1 271	1 282	1 225	1 408
Godkjend buutgift (over tak) i prosent av inntekta før bustøtte	50	46	60	52	47	63
Godkjend buutgift (over tak) i prosent av inntekta etter bustøtte	31	27	39	32	29	41
Bustøtte i prosent av godkjend buutgift (over tak)	38	40	34	38	39	34

For pensjonistar med inntekt som er mindre enn minstepensjon pluss 30 prosent, utgjorde buutgiftene i underkant av 50 prosent av inntekta. Ved hjelp av bustøtta blir buutgiftene reduserte til under 30 prosent.

For gruppa andre husstandar blir bukostnadene sin del av inntekta redusert frå 60 prosent til under 40 prosent ved hjelp av bustøtta.

Tabell 6.6.: Bustøttemottakarane 2. termin 1998 og 1999, fordelt på eigarform

	2. termin 1998			2. termin 1999		
	I alt	Pensjonistar med inntekt \leq MP + 30 %	Andre husstandar	I alt	Pensjonistar med inntekt \leq MP + 30 %	Andre husstandar
Totalt	98 851	69 420	29 431	100 540	69 338	31 202
Eig bustad	22 007	17 217	4 790	21 466	16 611	4 855
Bur i burettslag	24 619	14 805	9 814	23 801	14 704	9 097
Leiger bustad	52 225	37 398	14 827	55 273	38 023	17 250
Leiger i burettslag	2 369	1 013	1 356	2 018	942	1 076
Leiger bustad med HB-etablerings-/utbetningslån	1 523	937	586	1 435	874	561
Leiger bustad av kommunen	33 628	23 428	10 200	34 428	24 319	10 109
Leiger bustad med HB-/LB-lån	6 355	3 670	2 685	5 758	3 393	2 365
Leiger bustad utan finansieringskrav	8 350	8 350		11 634	8 495	3 139

Det er tidlegare vist at svært mange bustøttemottakarar leiger bustad. Ser ein nærmare på dei som leiger, var det over 60 prosent som leigde av kommunen, for begge åra. Mottakarar som leiger av kommunen, utgjer ein tredel av alle mottakarar, og dei utgjer fleire enn både dei som eig, og dei som bur i burettslag.

Blant pensjonistar med inntekt > MP pluss 30 prosent er det ein litt større del som eig enn blant bustøttemottakarane totalt. Andre husstandar har færre som eig sin eigen bustad, og fleire i burettslag. Blant leigetakarar var det i 1998 heile 69 prosent som leigde av kommunen. I 1999 er denne delen gått ned med 10 prosentpoeng som følgje av at barnefamiljar fekk leige bustad utan finansieringskrav.

6.5 Forholdet mellom bustøtte og sosialhjelp

Som eit ledd i oppfølginga av St.meld. nr. 50 (1998-1999) Utjammingsmeldinga vart det sett i gang eit prosjekt som skulle kartleggje og vurdere samanhengen mellom bustøtte og sosialhjelp i kommunane. Norges byggforskningsinstitutt (NBI) fekk i oppdrag å lage rapporten. Den ferdige rapporten heiter «Forholdet mellom bustøtte og sosialhjelp» og er NBIs prosjektrapport 288/2000.

Utgangspunktet for undersøkinga var å belyse kor mange husstandar som ikkje er omfatta av den statlege bustøtteordninga, og dermed berre kan søkje sosialhjelp, men som ut frå bustadpolitiske målsetjingar kunne vore omfatta av bustøtteordninga. Undersøkinga ser også på om husstandar som får bustøtte og sosialhjelp ut frå bustadpolitiske målsetjingar, kunne fått ein større del av støtta i form av statleg bustøtte.

Undersøkinga klargjer forholdet og samanhengen mellom den statlege bustøtteordninga og sosialhjelp til dekking av buutgifter, slik ordningane blir praktiserte i dag. Ein såg også på om statleg bustøtte i nokre samanhengar kan vere eit betre eigna verkemiddel enn sosialhjelp for å sikre god bustadfordeling, butryggleik og effektiv utnytting av offentlege ressursar og dessutan likebehandling og føreseielege ordningar for sluttbrukar.

Ramme 6.1 gir ei skildring av korleis undersøkinga vart gjennomført.

Boks 6.1 Ramme 6.1. Om gjennomføringa av undersøkinga

Undersøkinga har brukt fleire tilnæringsmetodar for å kunne gjere greie for problemstillingar rundt bruk av bustøtte og sosialhjelp til bustadformål. Det er gjennomført ein studie av konkrete tilfelle der ein har intervjuar leiar eller nestleiar ved sju ulike sosialkontor for å klargjere kva for ein praksis dei vel overfor vanskelegstilte på bustadmarknaden. Ei eiga kartlegging er gjennomført i eit utval sosialkontor her i landet for å gi ei representativ framstilling av praksisen. I tillegg er det brukt registerdata frå Husbankens terminregister for bustøtta, sosialhjelpsregisteret og likningsregisteret. Opplysningar frå terminregisteret til Husbanken er på personnivå kopla saman med dei to andre registra. Statistisk sentralbyrå har stått for samankoplinga og anonymiseringa.

Dei to ordningane har ulike eigenskapar som velferdspolitiske verkemiddel. Hovudformålet for sosialhjelp er å betre levekåra for vanskelegstilte på kort sikt. Sosialhjelp skal vere ei hjelp til sjølvhjelp for å fremje økonomisk og sosial tryggleik og førebyggje sosiale problem, og er basert på skjønnsutøving innanfor eit gitt lovverk. Hovudformålet med bustøtta er å sikre låginntektsgrupper ein god bustandard ved at det blir stilt krav til bustaden. Bustøtteordninga er ei regelverksordning for bestemte målgrupper blant eldre, uføretrygda og barnefamiliar.

Undersøkinga viser at bustadpolitisk verkar ordningane ulikt. Bustøtta har eigenskapar som gjer den betre eigna for vanskelegstilte på bustadmarknaden, fordi ordninga gjer bustadsituasjonen føreseieleg og gir butryggleik. Det at ordninga er strengt regelverksbasert, gjer at ho blir oppfatta som lite stigmatiserande, men ho utelukkar samtidig grupper som har behov for støtte. Sosialhjelp er basert på skjønnsutøving innanfor eit gitt lovverk. Ulikskap i behandlinga og mangel på rettar gjer bustadsituasjonen uføreseieleg. Sosialhjelp synest dermed å vere eit mindre eigna verkemiddel til å dekkje buutgifter. Men fleksibiliteten i sosialhjelpa gjer at ordninga i større grad enn bustøtta er med på å hindre akutte bustadproblem.

I 1998 vart det utbetalt 1,4 milliardar kroner i bustøtte. NBI går ut frå at den delen av utbetalt sosialhjelp som tilsvara buutgiftene, er sosialhjelp til bustadformål, og bereknar den til å vere omtrent 2,2 milliardar kroner.

Slik dei to ordningane fungerer i dag, rettar dei seg mot ulike brukargrupper (sjå tabell 6.7). Den største brukargruppa som får bustøtte, er einslege eldre. Blant sosialhjelpsmottakarar er unge einslege, som er dårlegast stilt økonomisk, den største brukargruppa. Denne gruppa har ikkje rett på bustøtte, fordi den ordninga gjeld berre einslege langtidsmottakarar med sosi-

alhjelp som einaste inntektskjelde. I gruppene barnefamiljar og einslege forsørgjarar viser undersøkinga at det er fleire som mottok sosialhjelp enn bustøtte.

Tabell 6.7.: Hushaldningsgrupper blant mottakarar av bustøtte og sosialhjelp og sosialhjelpsmottakarar (prosentvis fordelt)

	Bustøtte- mottakarar	Sosialhjelps- mottakarar	Sosialhjelps- mottakarar som har fått bustøtte
Hushaldningsgruppe:			
Eldre over 65 år	50,1	3,3	12,8
Uføre > 65 år med barn	2,9	2,6	6,1
Uføre > 65 år utan barn	25,3	12,2	30,8
Einslege forsørgjarar	13,0	17,1	22,6
Barnefamiljar	4,7	8,1	14,7
Andre som er aktuelle til å få bustøtte	2,7	10,0	11,0
Etterlatnepensjonistar	1,4	0,7	2,1
Hushaldningar som ikkje har krav på bustøtte		46,0	
<i>I alt (i absolutte tal)</i>	111 756	129 798	23 575

NBI har kome med fleire endringsforslag som dei meiner vil føre til at fleire av sosialhjelpsmottakarane kan få rett til bustøtte. Bustøtteregelverket er generelt utforma, og endringsforslaga er dermed også generelle og vil få verknad for alle typar søkjarar. Forslaga byggjer på konsekvensane av dagens bustøtteregelverk, og ein må sjå dei i samanheng med bustadpolitiske målsetjingar og omsynet til effektiv utnytting av offentlege ressursar.

Endringsforslaga frå NBI:

Gjere bustøtta meir kjend

NBI-undersøkinga viser at eit stort problem med bustøtteordninga er mangelen på kjennskap til ordninga. Mange som mottok sosialhjelp, har krav på bustøtte. Større kjennskap til ordninga ville ha ført til færre sosialhjelpsmottakarar og mindre utbetalt sosialhjelp til buutgifter. Generelt ville fleire som har rett på bustøtte, fått støtte dersom ordninga var betre kjend.

Månadleg utbetaling av bustøtte

Månadleg utbetaling av bustøtta kan gjere det lettare å sjå bustøtta og sosialhjelpa i samanheng, både for kvar enkelt mottakar og for stønadsgivaren. For mottakarane ville det gi eit betre samsvar mellom inntekter og utgifter. I dag er det vanskeleg å ta bustøtta med i vurderinga når ein tildeler sosialhjelp, viser undersøkinga, fordi bustøtta blir utbetalt etterskotsvis tre gonger i året.

Leggje dagens inntekt til grunn når ein bereknar bustøtte

Det aktuelle behovet bør knytast til den aktuelle økonomiske situasjonen mottakar er i. Det ville ha ført til at bustøtta i større grad møtte dei eksisterande

behova. Bustøtta hadde då vorte vurdert som eit alternativ til sosialhjelp, der faktiske inntektsopplysningar der og då blir lagde til grunn når ein bereknar støtte. Bustøtta er i dag basert på registeropplysningar (siste tilgjengelege skattelikning) og ei maskinell behandling. Ved ein inntektsnedgang på over 10 prosent kan dagens inntekt leggjast til grunn når ein bereknar bustøtte. NBI peikar på at problemet med å leggje dagens inntekt til grunn når ein bereknar bustøtta, er at det blir vanskeleg å halde oppe dagens maskinelle og svært effektive saksbehandling.

Fjerne krav til minsteareal og opne for eittroms leilegheiter

Mange av dei som treng hjelp til å betale buutgifter, bur på eitt rom og/eller i bustader under 40 m² og oppfyller dermed ikkje bustadkravet i bustøtteordninga. Ønskjer ein å få fleire sosialhjelpsmottakarar inn i bustøtteordninga, må ein også la slike bustader kvalifisere til bustøtte, meiner NBI.

Bortfall av krav om husbankfinansiering

NBI føreslår at ein erstattar kravet om husbankfinansiering med eit øvre standardkrav. Finansieringskravet er meint å sikre kravet om at bustaden skal vere av nøktern standard. NBI viser til Riksrevisjonens gjennomgang av bustøtta i 1998, der dei peika på at mange som elles har rett på bustøtte, fell ut på grunn av finansieringskravet. NBI meiner at ein må sjå på korleis ein kan sikre nøktern bustadstandard innanfor ordninga ved å innføre øvre standardkrav, for eksempel eit øvre arealkrav.

Andre forslag NBI nemner i rapporten sin, er ei generell heving av buutgiftstaket og regionale skilnader i tildelinga. Ei heving av buutgiftstaket vil ut frå måten ordninga fungerer på, også heve inntektsgrensene. NBI ser på dette som ein fordel, for lågt inntektstak blir rekna som eit problem med ordninga.

Regionale skilnader blir grunngitt ut frå at ordninga i dag ikkje tek omsyn til store regionale skilnader i prisen på eigde og leigde bustader.

NBI peikar også på problemet rundt prisane i bustadmarknaden, som i stor grad er tilpassa toinntektshushaldningar. Ëiinntektshushaldningar har store ulemper på bustadmarknaden, og undersøkinga viser at mange av dei som har behov for sosialhjelp til å dekkje buutgifter, er einslege. Einslege med barn er inne i bustøtteordninga i dag. NBI føreslår ut frå bustadproblem blant einslege utan barn at ein også vurderer å ta denne gruppa inn i ordninga.

I dagens bustøtteordning har ein person rett på støtte viss sosialhjelp er einaste inntektskjelde som varer i minst eitt år. NBI føreslår at ein også no kunne gi bustøtte til personar som har sosialhjelp som hovudinntektskjelde. Ein del sosialhjelpsmottakarar supplerer sosialhjelpa med ustabil arbeidsinntekt, og det bør ikkje vere slik at ein person må unngå å arbeide for å kunne motta bustøtte.

NBI kjem med fleire interessante utviklingspotensial for bustøtteordninga med endringsforslaga sine. Utgreiinga peikar på behovet for ein betre samordna innsats av bustadarbeidet innanfor kommunane. Dette omfattar også at det blir lagt til rette for ei slik samordning, noko som er eit statleg ansvar. Statleg rettleiing i utarbeiding av bustadsosiale handlingsplanar kan føre til betre samordning av innsatsen i bustadarbeidet for kvar enkelte kommune. Dei ulike endringsforslaga byr på ulike utfordringar. Forslaga inneber at det blir

behov for auka løyvingar til bustøtte, og det er visse administrative problem knytta til å gjennomføre nokre av forslaga.

Foreløpig vurdering

Regjeringa vil vurdere nærmare forslaga i NBI-rapporten, og eventuelt presentera endringsforslag for Stortinget i samband med dei årlege statsbudsjetta. Rapporten til NBI vil truleg bli drøfta nærmare av det offentlege bustadutvalet som er satt ned og som vil avgje instillinga si innan utgangen av 2001.

6.6 Bustøtte og bustadkonsum

Husbankens bustøtteordning skal medverke til at alders-, uføre- og etterlatnepensjonistar og barnefamiliar med svak økonomi skal kunne skaffe seg og bli buande i ein god og nøktern bustad. Dette dreier seg grunnleggjande om god bustadfordeling og butryggleik. I tillegg skal bustaden vere formålstenleg for husstanden.

For å klargjere korleis bustøtta kan gjere det mogleg å nå dei nemnde målsetjingane, har Husbanken i samarbeid med Statistisk sentralbyrå gjennomført ei spørjeundersøking blant nye mottakarar av bustøtte for første termin 1999. Formålet var å få fram kva mottakarane sjølve meiner om buforholda sine, og kva bustøtta har å seie. Svara frå spørjeundersøkinga har ein sett i forhold til registeropplysningar som låg til grunn for at husstandane fekk tilkjent bustøtte. Undersøkinga vart gjennomført blant nye mottakarar for å kunne fange opp den delen av målsetjinga som gjeld kjøp av bustad. Ramme nedanfor gir ei nærmare framstilling av undersøkinga.

Boks 6.2 Ramme 6.2. Om utvalet og gjennomføringa av undersøkinga

Nye mottakarar av bustøtte vart definerte som husstandar som ikkje mottok bustøtte for tredje termin i 1998, men som mottok bustøtte ved hovudutbetaling for første termin i 1999, til saman 7 201 husstandar. Av desse vart det gjort eit tilfeldig utval på 1 500 husstandar - representativt med omsyn til geografi, husstandsgrupper og husstandsstorleikar - som mottok spørjeskjemaet. Skjemaet omfatta spørsmål om korleis mottakarane oppfatta eigen busituasjon før og etter eventuell flytting, årsaker til at dei søkte om bustøtte, eventuell hjelp i samband med etablering i ny bustad og kva for typar inntekter/stønader husstanden mottok. Spørjeskjemaet vart sendt ut av Statistisk sentralbyrå primo juni 1999 til adressa til søkjaren i det sentrale personregisteret pr. ultimo mai 1999, altså ca. ein månad etter at bustøttebeløpet for første termin var utsendt, og ca. fem månader etter situasjonsdatoen for terminen. Svarprosenten var 58,5 prosent. Det var noko variasjon i svarprosenten mellom dei ulike gruppene. Lågast låg gruppa barnefamiliar med 49,1 prosent. Det var likevel ingen systematikk i fråfalla.

Dei nye mottakarane

Av dei totalt 7 201 nye bustøttemottakarane i første termin 1999 hadde 51 prosent av husstandane minst éin alders-, uføre- eller etterlatnepensjonist eller éin person over 64 år. Einslege forsørgjarar og andre barnefamiliar utan pensjonsmottakarar utgjorde til saman 42 prosent, mens dei resterande 7 prosent omfatta andre hushald med rett til støtte, i hovudsak langtidsmottakarar av sosialhjelp.

I forhold til fordelinga blant bustøttemottakarar totalt er det eit relativt høgt innslag av einslege forsørgjarar og barnefamiliar blant dei nye mottakarane. I tillegg er utskiftinga i desse to gruppene av bustøttemottakarar generelt høgare som følgje av mindre stabilitet i inntekt, husstandssamansetjing og bustad. Fordelinga av dei nye mottakarane på husstandsgrupper viser at familiar med barn frå og med første termin 1999, kunne få bustøtte også i privatfinansierte utleigebustader, uavhengig av kven som eig bustaden. I alt 62 prosent av dei nye mottakarane leigde bustad, og av desse var om lag ein tredel privatfinansierte utleigebustader.

Tabell 6.8.: Nye mottakarar av bustøtte. Hovudresultat - totalt og etter kommunestorleik (innbyggjartal). Prosent av svar.

	Under 5 000	5 000- 19 999	20 000- 102 000	Berg/ Trh/ Stav.	Oslo	Total t
Bustøtta er heilt avgjerande eller betyr mykje	97,2	95,5	92,2	87,4	84,6	92,4
Mottek sosialhj. til buutg./kommunal bustøtte	17,7	20,9	34,5	45,1	50,7	31,2
Reknar med å kunne bli buande i minst eitt år	85,2	82,7	84,4	80,9	72,9	2,4
- men ønskjer likevel å flytte	8,3	11,1	17,1	23,6	21,0	15,7
Bustaden passar svært bra/er stort sett OK	86,2	80,1	83,6	72,9	63,8	79,4
Bur trongt etter SSBs definisjon	3,6	6,1	13,8	10,8	28,9	11,2
Trivst svært godt eller nokså godt i bumiljøet	91,7	92,6	92,8	92,6	92,7	92,5

Kva betyr bustøtta?

Undersøkinga viser at bustøtta har mykje å seie for at mottakarane kan bu i den noverande bustaden sin. Nær 60 prosent svarar at bustøtta er heilt avgjerande, og ytterlegare 33 prosent seier at ho betyr mykje. Dette blir også stadfesta av tal som viser kor stor del buutgiftene utgjer av inntekta. For dei 80 prosent av husstandane som fekk lagt ei årsinntekt på 30 000 kroner eller meir til grunn for bustøttevedtaket, utgjorde dei godkjende buutgiftene i gjennomsnitt 57 prosent av inntekta før bustøtte, men vart redusert til 35 prosent etter bustøtte.

Ulike mottakargrupper har likevel varierende oppfatningar av kva bustøtta har å seie (sjå tabell 6.9). Ytterpunktta blir representerte av uføre utan barn, der 71 prosent meiner at bustøtta er heilt avgjerande, og barnefamiliar elles, der 48 prosent er av same oppfatning. Men for den siste gruppa er også innslaget av kommunal støtte høgt. Over halvparten av desse husstandane svara at dei også mottok kommunal bustøtte eller sosialhjelp til dekking av buutgifter.

Tabell 6.9: «Kor mykje har bustøtta frå Husbanken å seie for at du/de kan bu i den noverande bustaden?». Nye mottakarar av bustøtte. Prosentvis fordeling - totalt og etter husstandsgrupper.

	Uføre med barn	Uføre utan barn	> 64 år, / andre pensj.	Einslege forsørgarar	Barnefamilialles	Andre	Samla
Er helt avgjerande	60,3	70,8	62,5	51,7	50,0	52,2	59,1
Betyr mykje, men er ikkje avgjerande	34,5	25,5	31,3	40,8	27,9	39,1	33,3
Betyr lite eller ingenting	1,7	0,6	3,1	3,4	7,4	-	2,8
Veit ikkje	3,4	3,1	3,1	4,2	14,7	8,7	4,8
Sum	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Om bustøtta bidrar til at motakarane kan bli buande

Blant dei 92 prosent som seier at bustøtta er heilt nødvendig eller betyr mykje, var det 83 prosent som rekna med å kunne bli buande i minst eitt år framover. Dette indikerer at bustøtta har mykje å seie for butryggleiken til husstandane.

Det var liten variasjon i butryggleiken mellom eigarformer. Mens 93 prosent av dei som eigde husvære, rekna med å kunne bu der i minst eitt år til, var det heile 73 prosent blant dei som leigde som trudde det same. Berre 1,5 prosent av leigetakarane totalt og 3 prosent av leigetakarane i privatfinansierte bustader oppga at slutt på leigekontrakten var årsaka til at dei rekna med å måtte flytte innan eitt år.

Dei generelle minstekrava til bustadstandard som er knytte til bustøtta, har ei målsetjing om god bustadfordeling ved at også dei med svak økonomi skal kunne bu i ein god og formålstenleg bustad. Krava omfattar om lag 62 prosent av dei nye mottakarane.

Ved sida av standarden på bustaden blir også butettleik (sjå ramme 6.3) nytta som ein indikator for bustadfordeling. Statistisk sentralbyrås levekårsundersøking for 1997 viser at 7 prosent av befolkninga budde trøngt og 48 prosent svært romsleg. Dei nye bustøttemottakarane bur noko trøngare - 11 prosent av husstandane budde trøngt, mens 28 prosent budde svært romsleg. Blant det store fleirtalet som meinte at bustøtta er heilt nødvendig eller betyr mykje, var det berre 9 prosent som budde trøngt. Men det er store variasjonar mellom husstandsgruppene. Mens over 60 prosent i gruppa barnefamilialles bur trøngt og berre 3 prosent svært romsleg, er forholdet nær omvendt for dei eldre. Det er også noko fleire husstandar som bur trøngt blant dei som ikkje er omfatta av minstekrava til bustaden, sett i forhold til dei andre husstandane med eldre eller uføre.

Boks 6.3 Ramme 6.3. Butettleik

I Statistisk sentralbyrås levekårsundersøkingar blir butettleik definert som forholdet mellom talet på personar i husstanden og talet på rom husstanden disponerer, med fråtrekk av kjøkken, bad, entré og små rom under 6 kvm. I samsvar med definisjonen bur ein person trøngt dersom

1) personen bur åleine og disponerer eitt rom, eller 2) personen tilhøyrr ein fleirpersonshusstand med mindre enn eitt rom pr. person. Ein person bur svært romsleg dersom husstanden disponerer minst to rom pr. person. Dersom personen ikkje bur trngt eller svært romsleg, bur personen normalt.

Er bustaden formålstenleg

Korleis husstandane vurderer eigen busituasjon, er ikkje nødvendigvis samanfallande med generelle oppfatningar om bustandard. Om bustaden er formålstenleg i forhold til eigne behov, kan i ein slik samanheng reknast som individuell bustadkvalitet, og det stod sentralt i undersøkinga. Blant dei 92 prosent som meiner bustøtta er viktig eller heilt avgjerande for at dei kan bli buande, meiner tett oppunder 80 prosent at bustaden passar svært bra eller stort sett er bra i forhold til deira behov. Også blant husstandar som etter definisjonen bur trngt, er det ein stor del som er fornøgde. Over halvparten av desse meinte at bustaden anten passar svært bra (20 prosent), eller at han stort sett er bra (32 prosent).

Det er store skilnader mellom dei ulike husstandsgruppene (sjå tabell 6.10). Særleg husstandar med eldre var svært nøgde eller stort sett nøgde - til saman 93 prosent. Gruppa barnefamilialar skil seg ut ved at noko under halvparten synest bustaden passar dårleg. Det viste seg elles ikkje å vere nokon ein tydlig skilnad mellom husstandar som ikkje er omfatta av minstekrav til bustaden, og andre husstandar med eldre eller uføre.

Tabell 6.10: . «Passar bustaden til behovet ditt/dykkar?». Nye mottakarar av bustøtte. Prosentvis fordeling - totalt og etter husstandsgruppe

	Uføre med barn	Uføre utan barn	> 64 år, /andre pensj.	Einslege forsørgjarar	Barnefamilialar elles	Andre	Samla
Passar svært bra	42,6	55,6	62,1	34,4	31,0	34,8	46,7
Er stort sett ok	34,4	30,9	29,5	37,3	26,8	37,0	32,7
Passar dårleg	23,0	13,6	8,5	28,2	42,3	28,3	20,6
Sum %	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Blant dei totalt 20 prosent som synest at bustaden passar dårleg, er det viktigaste ankepunktet at bustaden er for liten - over halvparten svara dette. Det gjeld særleg einslege forsørgjarar og barnefamilialar elles, der til saman rundt to tredelar kryssa av for det. Nest hyppigaste ankepunktet er for høge buutgifter. Dette gjeld i underkant av halvparten av dei som meinte bustaden passa dårleg.

Av dei som synest at bustaden passar dårleg, er det likevel kvar femte husstand som både reknar med å kunne bli buande i minst eitt år til, og som også ønskjer det. Sjølv om ønsket om å bli buande i ein kjend bustad i eit område der dei trivst, kan vere viktigare enn å få ein formålstenleg bustad, skal ein ikkje sjå bort frå at det også kan liggje økonomiske vurderingar bak ønsket om å bli buande.

Mottakarane vart også spurde om kor godt dei treivst i bustadområdet/nabolaget. Over 90 prosent svara at dei trivst svært godt eller nokså godt. Spesielt ser det ut til at barnefamiliane er meir tilfredse med bumiljøet enn dei er med bustaden. I desse gruppene trivast ni av ti husstandar svært eller nokså godt.

Boks 6.4 Ramme 6.4. Krav til minstestandard versus formålstenleg standard

Med utgangspunkt i formålsformuleringa for bustøtta er det i denne undersøkinga gjort eit skilje mellom kor formålstenleg bustaden er, og om han er god og nøktern. Dels reflekterer dette eit reelt kvalitativt skilje. Ein generelt god og nøktern bustad treng ikkje vere formålstenleg for alle typar husstandar. Dels reflekterer skiljet at regelverket for bustøtte i utgangspunktet set visse minstekrav til standarden på bustaden for at han skal kunne kallast god og dermed ha krav på bustøtte, og at krav til finansieringsform eller spesielle disposisjonsformer saman med ei øvre grense for kor høge buutgifter som blir godkjende, skal sikre eit nøkternt bustadkonsum. Det finst ingen tilsvarande krav for kor formålstenleg bustaden er for husstanden, og undersøkinga er derfor utforma med vekt på korleis mottakarane sjølve oppfattar bustaden sin. Alle husstandar er likevel ikkje omfatta av dei spesielle krava til bustaden for å få bustøtte. Etter samordninga mellom bustøtte og butilskotsordninga i 1997, då husstandar med eldre, uføre- og andre pensjonistar med inntekt under minstepensjon pluss 30 prosent vart unnatekne frå kravet til bustaden, er det no nær 70 prosent av det totale talet på mottakarar som ikkje er omfatta av slike krav. Blant dei nye mottakarane av bustøtte for første termin 1999 var det likevel berre 38 prosent som ikkje vart omfatta av krav til bustaden. Dei krava regelverket stiller til bustaden, er i stor grad framleis gyldige for nye mottakarar.

Bustøtte i nyskaffa bustad - til det verre eller betre?

Undersøkinga viser at mens fleirtalet av dei nye mottakarane budde i ein bustad dei også tidlegare kunne ha søkt om støtte for, var det drygt 30 prosent som hadde etablert seg i bustaden dei siste fire månadene før terminen. Denne nyetableringa førte til at færre budde trongt, og dermed vart bustadfordelinga betre. Mens 5 prosent flytte til eit trongare husvære, var det 15 prosent som flytte frå trongare kår. Langt fleire - drygt 30 prosent - flytte likevel til ein bustad med fleire rom enn den dei hadde tidlegare. Blant nyetablerarar i gruppa andre barnefamiliar var det nær 55 prosent som flytte til ein større bustad.

Dei nyetablerte har om lag same fordelinga på husstandsgruppene som dei andre nye bustøttmottakarane. Det er heller ikkje store ulikskapar i synet på kva bustøtta har å seie. 91 prosent av dei som skaffa seg bustad, meiner bustøtta er heilt avgjerande eller betyr mykje for at dei skal kunne bli buande i den nye bustaden sin. Av desse var det heile 67 prosent som meinte at den nye bustaden også passar betre til deira behov, mens 20 prosent meinte at han passar dårlegare. Igjen er det færrast fornøgde blant barnefamiliar. Likevel

meiner over halvparten av desse at den nye bustaden passar betre enn den gamle.

Over halvparten av dei som synest den nye bustaden passar betre, grunn- gir dette med at han gir større tryggleik. I gruppa eldre er det tre firedelar som seier dette. Andre hyppig nemnde årsaker til at den nye bustaden passar betre, er at han er større og/eller at han er betre tilpassa redusert rørslefridom eller andre spesielle behov. Blant dei som synest den nye bustaden passar dår- legare, seier i overkant av halvparten at høgare buutgifter er årsaka.

Blant dei nyetablerte dominerer elles leigebustader klart. 77 prosent inn- gjekk leigekontrakt. Før nyetableringa var det to tredelar som leigde bustad. Men svært få oppgir det å vere leigetakar som noko problem. Av tidlegare leig- etakarar var det 20 prosent som ved nyetableringa vart sjølveigarar eller part- seigarar.

I ein etableringsprosess kan vissa om bustøtte vere avgjerande for om folk etablerer seg i ein bestemt bustad. Drygt 60 prosent svara at dei på førehand hadde undersøkt om det var mogleg å få bustøtte, men berre i underkant av 40 prosent har oppgitt at dei var sikre på å få slik støtte før dei flytte inn. Under- søkinga gir ikkje svar på kvifor ein såpass stor del av husstandane ikkje var sikre på at dei ville få bustøtte. Samtidig var det også nær 60 prosent som opp- gav at dei hadde fått hjelp frå kommunen i samband med etableringa, anten praktisk i form av tildeling av bustad eller hjelp til å inngå kontrakt, eller i form av informasjon om bustadtilbod, kommunale stønader eller liknande.

7 ESA-saka

Den Norske Bankforening (frå 01.01.2000 Finansnæringens Hovedorganisasjon) klaga 7. november 1995 Husbanken inn for EFTA sitt organ for overvaking, European Surveillance Authority (ESA). Foreininga la ned påstand om at vilkåra for Husbankens utlån til nye bustader var i strid med reglane i EØS-avtalen om konkurranse i kredittmarknaden.

Saka vart avgjort av ESA 9. juli 1997. Klagemålet vart avvist, men i september same året klaga Finansnæringens Hovedorganisasjon avvisingsvedtaket inn for EFTA-domstolen. Foreininga meinte at saka var handsama feil og at grunngevinga var mangelfull. Det vart også hevda at EØS-avtalen var brukt på feil måte.

Den 3. mars 1999 kunngjorde Efta-domstolen dom i saka. ESA sitt vedtak av 9. juli 1997 vart kjent ugyldig, og saka vart sendt tilbake til ESA for ny handsaming. EFTA-domstolen tok ikkje stilling til realiteten i saka.

Den 28. juni 2000 tok ESA ny avgjerd i saka. Klagemålet vart på nytt avvist med den grunngevinga at Husbankens vilkår er omfatta av unntak i EØS-avtalen, såleis at dei ikkje er i strid med dei generelle konkurransereglane i avtalen. ESA avslutta med at Husbankens system er rimeleg tilpassa måla for bustadpolitikken, og at det ikkje er noko som tyde på at utlånsverksemnda til Husbankens påverkar marknadsutviklinga på ein uheldig måte.

ESAs avgjerd av juni 2000 er ikkje påklaga, og saka er såleis avslutta.

Kommunal- og regionaldepartementet

tilrår:

Tilråding frå Kommunal- og regionaldepartementet av 8. desember 2000 om verksemnda til Statens Husbank 1998-99 blir send Stortinget.
