

Kommunal- og regionaldepartementet

Boks 8112 Dep
0032 OSLO

Deres ref.: 11/1877-1 MJB
Vår ref.: 11105085/EF

Oslo, 25. november 2011

VEDR.: HØRING – NOU 2011:15 ROM FOR ALLE

Vi viser til departementets brev av 23. august 2011, med høringsfrist 25. november.

Huseiernes Landsforbund (HL) har med interesse lest utvalgets utredning og merket oss hovedtemaene, som allerede mandatet delvis pekte på og som vel kan oppsummeres slik:

- Boligens betydning for velferd,
- oppgaver i den sosiale boligpolitikken, herunder utfordringer og løsninger for vanskeligstilte og bostedsløse,
- fordeler og ulemper ved selveierboliger og
- leiemarkedet (så vel privat som kommunalt).

Modellen Norge har valgt, med det politiske siktemål at flest mulig skal eie sin bolig, har i vårt land hatt stor oppslutning i lang tid. Utvalget påpeker at dette har klare fordeler, og at denne modellen i seg selv også er en avlastning for offentlige budsjetter. Økt andel selveiere, som det er potensiale for å oppnå, vil kunne avlaste det offentlige ytterligere, sier utvalget.

HL tiltrer denne vurdering fullt ut. Vi tilføyer: Blant annet som et resultat av den nærmest tverrpolitiske enighet om å skjerme primærboligen, er det i Norge skattemessig fordelaktig å eie bolig fremfor å leie. Dette skyldes dels en form for subsidiering (lave formuesverdier), dels er det utslag av vårt vanlige skattesystem (fradragsrett for lånerenter). Uansett oppfordrer det til økt eierskap, noe som i sin tur innebærer store besparelser for det offentlige også på vedlikeholdssiden. Sammenlignet med land som har en stor, offentlig leiesektor, har stat og kommuner i Norge svært begrensede utgifter til vedlikehold av offentlig eide utleieboliger.

Utvalgets påminnelse om at økt eierskap kan **avlaste** det offentlige, er etter HLs oppfatning svært nyttig i en debatt som tidvis har vært nokså konsentrert om det offentliges **belastninger** i boligsektoren. Bildet er - som utvalget viser - vesentlig mer nyansert enn som så: Økt privat eierskap til bolig kan være blant de beste investeringer det offentlige kan gjøre.

På denne bakgrunn tiltrer HL utvalgets forslag for å øke andelen eiere av egen bolig. Det er interessant å merke seg at utvalget mener at startlån på fastrente og med lang løpetid kan ha ”betydelige etableringsvirkninger”, og at de kan realiseres ”innenfor budsjettneøytrale rammer”. HL tror også det kan være nyttig å prøve ut kommunale leie-til-eie-kontrakter, eller leasing-kontrakter med kjøpsopsjon for leier etter en viss tid, i større utstrekning.

HL vil i denne sammenheng benytte anledningen til å advare mot modeller som gir mulighet for rask fortjeneste uten risiko. Erfaringer fra Oslo der utleieboliger ble solgt med 20 % rabatt til leiere som så snudde seg rundt og solgte til full pris, tilsier en viss forsiktighet. Det er utmerket så lenge gevinsten reinvesteres i annen eierbolig, men lite heldig der vedkommende ”korttids-eier” raskt er å finne på leiemarkedet igjen.

For øvrig er det HLs oppfatning at de største utfordringer for boligsektoren i vårt land i dag ikke lenger ligger i lovverket. Vi har gjennom de siste årtier fått flere moderne lover på dette området. Samtidig har vi kvittet oss med en rekke uheldige lovreguleringer, som for eksempel

- boligformidling med tvungen avståelse av bruksrett,
- takstplikt i borettslag, med kunstig lave takster,
- forkjøpsrett i borettslag, til lav takst,
- bytterett i husleieforhold og
- husleieregulering.

Reguleringene førte i stor grad til køer, svart økonomi og skatteunndragelser. De ble av mange også oppfattet som urettferdige, noe som gjorde lov-omgåelser akseptable i ellers lovlydige lag av folket. Den gradvise liberalisering, gjennom opphevelse av reguleringene, har derfor vært nyttig langt utenfor boligsektoren. Resultatet er blitt et boligmarked som etter HLs oppfatning funksjonerer svært bra, kanskje bedre enn noen gang. Det er fremdeles store utfordringer, blant annet for unge som vil skaffe sin første bolig, men erfaringene fra de siste tiår av forrige århundre har vist at disse problemene ikke løses ved reguleringer av den type som ble utprøvd da.

Når det spesielt gjelder husleieloven, som ble gjennomgripende fornyet for drøye 10 år siden og som i tiden etterpå har vist seg om et nyttig og balansert verktøy for leiesektoren, konkluderer da også utvalget med at det ikke bør innføres noen ”rett til fornyet kontrakt”, og at reglene om så vel tidsbegrensning som leiefastsettelse og -regulering bør ligge fast.

Utvalget er her helt på linje med NIBR, som i sin rapport 2009:31 ”Konsekvenser av mulige endringer i husleieloven” påpekte hvordan ”streng” regulering fører til svarte markeder, seleksjon av leietakere, økt behov for offentlige boliger og økt antall tvister for Husleietvistutvalget og rettsapparatet. En mulig innføring av tidsubestemthet som hovedregel vil medføre sterkere seleksjon av leiere, og en samtidig innføring av streng leieregulering og tidsubestemthet som hovedregel, vil forsterke både den negative tilbudseffekt og seleksjonen, mente NIBR.

HL tiltrer utvalgets vurderinger av husleieloven. Det er vårt syn at loven er rimelig avveid og virker til begge parters tilfredsstillelse. Når det særlig gjelder tidsbegrensningen, er det vår oppfatning at vellykkede leieforhold fornyes - etter markedstilpasning - gang på gang hvis leier ønsker det. Dette skjer både hos de private og (kanskje særlig) de profesjonelle utleierne. Samtidig gir tidsbegrensningen utleier anledning til en stille og konfliktfri avslutning av de leieforhold som ikke funksjonerer etter forventningen, ofte til stor lettelse også for andre leiere i bygget.

Det av utvalgets foreslåtte enkelt-tiltak som etter HLs oppfatning vil ha størst betydning for leiemarkedet, er bygging av langt flere studentboliger. Det er allment kjent at studenter driver leieprisene opp i universitetsbyene våre, og at familier ikke kan konkurrere med studentkollektivene på den leie som de tilbyr. En sterkt utvidet dekning av studentenes boligbehov i offentlig regi, vil dempe presset på privat sektor og virke prisreduserende. HL tiltrer utvalgets forslag sterkt, og spør om det egentlig går langt nok?

Til noen av utvalgets forslag har vi for øvrig følgende kommentarer:

- **HTU bør utvides**

Huseiernes Landsforbund var en av initiativtagerne til HTU, og våre erfaringer med denne tvisteløsningsmodellen i de 10 år som er gått siden opprettelsen, er svært gode. HTU er nylig utvidet, slik at de nå behandler saker i Oslo og Akershus, Bergen og Trondheim. HL mener at det i første omgang vil være naturlig med en utvidelse til andre, større byer som Stavanger og Tromsø.

- **Det bør legges til rette for en nasjonal leieboerforening som ikke er kontingentbasert**

HL mener det er av betydning for både rettssikkerheten og rettsutviklingen at leierne har en organisasjon å vende seg til, og som kan tale leiernes sak overfor myndighetene. Vi støtter derfor utvalgets forslag på dette punkt.

- **Statistisk Sentralbyrå bør forbedre sin leieprisstatistikk**

For Oslos del finnes meget brukbar statistikk innhentet og utarbeidet av Oslo kommune, Boligbygg. Det savnes likevel bedre statistikk for landet for øvrig, og HL tiltrer det vi oppfatter er utvalgets mening, nemlig at Husbanken og SSB må fortsette arbeidet med sikte på å få utarbeidet en bedre leieprisstatistikk.

- **Stat og kommune bør ha bedre oversikt over useriøse utleiere og uegnede leieobjekter**

HL stiller seg prinsipielt tvilende til å ha "svartelister"; det være seg over useriøse utleiere eller - hva som også har vært etterspurt jevnlig - leiere med dårlig bo-evne. I begge grupper er det mennesker man ikke ønsker å komme i kontakt med, men problemet har vært kjent i all tid og markedet har lært å forholde seg til det. Det er all grunn til å oppfordre så vel leiesøkende som utleiere til å be om - og sjekke - referanser. Dette løser svært mange fremtidige problemer før de oppstår. HL støtter ikke forslaget om "svartelister", men vil gå inn for at det også lages en for useriøse leiere dersom slike lister først skal etableres.

- **Det bør etableres en frivillig sertifiseringsordning for utleiere**

Forslaget synes velment, men vil etter HLs oppfatning neppe bli mye brukt. I pressområder får alle leid ut sine boliger, med eller uten frivillig sertifisering. Det vil derfor ikke være noe incitament for "flinke" eiere til å la seg sertifisere. Vi har liten tro på at utleiere skal se noen fordel for seg selv ved sertifiseringen, og ser ikke at en vel kvalifisert utleier vil oppleve færre konflikter med sine leiere fordi han er sertifisert, slik utvalget synes å tro. HL mener forslaget vil være bortkastede penger, og tiltrer det ikke.



- **Bostøtte bør justeres i takt med bolig- og leiepriser**
Bostøtte som blir regulert etter markedet vil naturligvis være et positivt tiltak for mottagerne, selv om det nok kan være krevende å følge opp i praksis. Men det er en riktig tanke, og HL ser også en felles fordel for leier og utleier idet en slik justert støtte vil gjøre utkastelse pga. betalingsmislighold mindre sannsynlig. HL tiltrer forslaget.
- **Profesjonelle utleieryere kan få støtte, hvis de ikke tar ut utbytte**
Det er HLs oppfatning at ikke mange private utleieryere vil la seg friste av en situasjon der utbytte ikke kan tas av det overskudd driften måtte gi. Med mindre markedet er vanskelig, og støtte gis selv om eierne bevilger seg en god lønn, selvfølgelig. Derimot kan det kanskje være mer aktuelt for ideelle organisasjoner som Kirkens Bymisjon, Røde Kors og andre. HL ser ingen innvendinger mot dette, og vil uansett støtte alt som kan gi flere og sikre leieforhold i pressområder. Vi vil også peke på følgende: Ved å gi støtte mot en konkret ytelse, og ikke på betingelse av at mottaker aldri tar utbytte, vil private aktører utvilsomt kunne bidra til ønsket boligbygging i stor grad.
- **Tiltak for å styrke vanskeligstilte leiere**
Utvalget peker på at kommunene kan gjøre det enklere å finne egnet leiebolig til vanskeligstilte, ved å bruke et godt garantidokument. HL har i en årrekke argumentert for at de kommunale garantier (som tilbys i stedet for depositum) er for dårlige: De dekker ofte bare leie; ikke skader, krav må ofte gjøres gjeldende med kort frist, de gjelder kun i leietiden, de er ikke utformet som selskyldnergarantier etc. etc. Vi har tilbudt våre medlemmer et godt garanti-formular, men det er langt fra alltid blitt akseptert hos garantisten (kommunen).

Det var derfor en stor glede for oss å kunne bidra da Kommunal- og regionaldepartementet tok opp denne saken, og inviterte en rekke aktører til å komme med innspill til en garanti-tekst som kan være omtrent likeverdig med et depositum. Det gjenstår å legge press på kommunene for å bruke den! Erfaring viser dessverre at denne form for tiltak ikke iverksetter seg selv.

”Rom for alle” uttrykker i sin hovedkonklusjon at bolig er den fjerde av velferdspolitikkenes pilarer, sammen med helse, utdanning og inntektssikring. Videre at boligens betydning kan synes underkommunisert i vårt samfunn, og at levekår for mange kan bedres om man tok mer hensyn til bolig i samfunnsplanleggingen generelt. Utvalget mener Husbanken bør gis mandat til å ”samordne den statlige innsatsen innenfor den sosiale boligpolitikken”.

Andre har gått lenger, og foreslått et eget Boligdepartement for å samordne den meget spredte innsats som i dag gjøres på boligsektoren, i en rekke av våre departementer.

Huseiernes Landsforbund synes tiden nå er moden til å vurdere om ikke boligpolitikken bør få sitt eget departement: ”Sitt eget hus” i stedet for ”Rom hos alle”.

Med vennlig hilsen
for Huseiernes Landsforbund

Peter Batta
Adm. dir.

Einar Frigland
advokat