

Kommunal- og regionaldepartementet
Postboks 8129 Dep,
0032 Oslo

C. J. Hambros plass 5
0164 OSLO
Telefon 24 14 91 00
Faks 24 14 91 01
e-post lbf@lbf.no
www.leieboerforeningen.n
Bank 7874 06 22160
Klientkonto 7878 06 03819
Org. nr. 9700 158 68 MVA

Oslo, 30.08.2013

Sak 13/1751: Høring – Ny forskrift for startlån

Vi viser til departementets høringsbrev datert 28.06.13. Leieboerforeningen har behandlet forslaget og nedenfor følger våre kommentarer.

Leieboerforeningen støtter i all hovedsak den nye forskriften for startlån, men vil komme med følgende innspill:

Startlån vs. bostøtte

En eventuell fremtidig negativ prisutvikling i boligmarkedet vil kunne ramme varig vanskeligstilte boligeiere svært alvorlig. Varig vanskeligstilte har begrenset mulighet til å redusere forbruk ved økte rentekostnader, og økte renter kombinert med fall i eiendomsprisene kan få store følger for de svakstiltes bo-økonomi. En spissing av startlånene mot gruppen *varig vanskeligstilte* må derfor etter vår oppfatning følges opp med en videreutvikling av den statlige bostøtten slik at denne blir mer fleksibel og dekker en større andel av bokostnadene. Det er viktig å tette igjen gapet mellom startlån og bostøtteordningen. En mulighet er at det innføres en grense hvor husholdningenes inntekt for å søke og motta startlån ikke må være høyere enn maksimalinntekten for å motta bostøtte.

Leieboerforeningen mener at:

- Bostøtte og startlån må ses i sammenheng slik at de dekker behovene til vanskeligstilte på boligmarkedet
- Bostøtten må innrettes på en måte som gjør at den i større grad følger prisutviklingen i boligmarkedet. «Godkjente boutgifter» må tilpasses de faktiske boutgiftene i kommunen
- Det bør vurderes innført en øvre inntektsgrense for startlån som samsvarer med inntektsgrensene for å få bostøtte.

Konsekvenser av den nye startlån-innretningen

Leieboerforeningen mener at det bør utredes hvorvidt en spissing av startlån mot varig vanskeligstilte kan få uønskede effekter i boligmarkedet; for eksempel om det vil virke prisdrivende på enkelte typer boliger og forsterke de økonomiske barrierene for andre grupper i etableringsfasen.

Det er videre viktig at det igangsettes tiltak for at grupper i etableringsfasen også gis mulighet til å opparbeide seg egenkapital for senere boligkjøp mens de befinner seg på leiemarkedet. Et viktig bidrag er å bygge mange og rimelige studentboliger. Vi mener at det er behov for minst 3 000 studentboliger pr år og med en finansieringsstruktur slik NSO foreslår.

En sannsynlig utvikling de kommende årene er at flere husholdninger kommer til å leie for en lengre periode. Leiesektoren har få profesjonelle, langsiktige stor-skala utleiery. Vi mener det er av avgjørende betydning for boligmarkedet at det blir bygget flere ordinære utleieboliger og flere ikke-kommersielle utleieboliger. Leieboerforeningen ber derfor myndighetene nedsette et hurtigarbeidende utvalg hvor man gjennomgår og vurderer endringer i rammebetingelsene for bygging av utleieboliger.

Leieboerforeningen mener at:

- Det bør utredes om en spissing av startlånene mot varig vanskeligstilte får uønskede konsekvenser for det øvrige boligmarkedet.
- Det må legges til rette for at det bygges minst 3.000 studentboliger årlig
- Det må legges til rette for at det bygges flere rimelige og nøkterne utleieboliger

Behov for klare retningslinjer

I høringsutkastet åpner flere av bestemmelsene for et romslig kommunalt skjønn. Leieboerforeningen er redd dette kan føre til urimelige forskjeller mellom kommuner. En slik ulikhet vil kunne oppfattes som urimelig. Vi mener derfor myndighetene bør utarbeide mer entydige og klare retningslinjer for praktisering av startlån-ordningen.

Leieboerforeningen mener at:

- § 5. Prioriteringer skal endres til «Departementet vil gi ytterligere føringer for tildeling av startlånet»

Behov for klare retningslinjer

Forskriften åpner for at kommunene, dersom de faktiske utgiftene til administrasjon og forvaltning av startlån overstiger 0,25 %, kan kreve dette dekket gjennom gebyrer. Leieboerforeningen mener dette kan ramme startlån-mottakerne på en tilfeldig og urimelig måte. Vi mener derfor at det bare unntaksvis, og etter en konkret godkjenning fra offentlig myndigheter, bør være adgang til å legge kommunale gebyrer på startlåns-mottakerne.

Leieboerforeningen mener at:

- Bare unntaksvis skal kommunene kunne kreve gebyr for inndekning av kostnadene som følger av drift og forvaltning av startlån-ordningen, og da etter en konkret vurdering og godkjenning av Husbanken eller annen som departementet gir slik fullmakt.

Med vennlig hilsen
LEIEBOERFORENINGEN



Lars Aasen
daglig leder



Martin Gustavsén
Prosjektleder