

Det Kongelige Kommunal- og regionaldepartement
Postboks 8112 Dep

0032 OSLO



Saksbehandler: Thomas Bartholdsen Vår dato: 25.11.2011 Vår referanse: Deres dato: 23.08.11 Deres referanse: 11/1877-1- MJB

Forbrukerrådets høringsuttalelse til NOU 2011: 15 Rom for alle

Det vises til brev av 23.8. d.å. Som ønsket knytter vi våre kommentarer direkte til relevant kapittel i utredningen.

Forbrukerrådet arbeider for økt forbrukerinnflytelse i samfunnet og vil bidra til en forbrukervennlig utvikling med velfungerende markeder og fremmer tiltak som kan bedre forbrukernes stilling. Forbrukerrådets hovedfokus er at forbrukerne skal få informasjon som gjør dem godt i stand til å treffe gode beslutninger rundt eget forbruk. Dette er også vårt fokus når det gjelder boligpolitikken som er ett av Forbrukerrådets satsingsområder. Bakgrunnen for denne satsingen er at boligen er av avgjørende betydning for hverdagen for vanlige mennesker og at uheldige beslutninger og uheldige sider ved boligmarkedet kan få langvarige og omfattende konsekvenser for den enkelte forbruker.

Kapittel 1:

Forbrukerrådet vil vise til mandatet for utvalget og finner at utredningen er et relevant svar på behov innenfor den sosiale boligpolitikken. Forbrukerrådet deler vurderingen av at en god bolig er en avgjørende del av velferdspolitikken. Forbrukerrådet vil imidlertid peke på behovet for en bredere tilnærning til det boligpolitiske området, og vil komme tilbake til dette under de relevante kapitler der utvalget går inn på dette spørsmålet.

Under 1.3 peker utvalget selv på at den demografiske utviklingen og takten i boligbyggingen er viktig for hvor mange som til enhver tid sliter på boligmarkedet. Selv om boligbygging i liten grad retter seg inn mot de vanskeligstilte personer og familier som utvalget fokuserer på, er det hevet over tvil at prisvekst på brukte boliger og økte byggekostnader slår meget sterkt ut for vanskeligstilte grupper og gjør flere avhengige av særskilte tiltak for å oppnå en god og stabil bosituasjon. Til tross for at boligsituasjonen for de fleste forbrukere er god, vil Forbrukerrådet peke på at boligsituasjonen oppleves som utfordrende for flere grupper forbrukere, ikke minst unge.

Kapittel 3:

Forbrukerrådet viser til utredningen som peker på at boliger i dag i all hovedsak fremskaffes i et marked, og at det er enkeltpersonenes og familienes evne til å agere i dette markedet som blir avgjørende (s.23). Forbrukerrådet etterlyser en drøfting av hvordan vanskeligstilte grupper skal kunne agere vellykket innen det kompliserte markedet som boligomsetningen representerer. Forbrukerrådet mener at behovet for

Forbrukerrådet	Postadresse: Postboks 4595 Nydalen 0404 Oslo	Besøksadresse: Rolf Wickstrømsvei 15 0486 Oslo	Epost/web: epost@forbrukerradet.no forbrukerportalen.no org.nr: 871 033 382	Telefon: 23400500 Telefax: 23400501
----------------	--	--	--	--

rådgivning for denne gruppen vil være meget stort når de skal kjøpe, eie, vedlikeholde og eventuelt selge boligen.

Kapittel 4:

I 4.2.1. pekes på at førstegangskjøp ved høye kjøpspriser, høy gjeldsbelastning og stigende rente kan gi mange år med høye boligutgifter, og at nedgang i boligprisene betyr at boliger vil selges med tap. Forbrukerrådet vil peke på det ansvaret som påhviler myndighetene ved å stimulere til økt eierskap av boliger i en situasjon der nettopp høye boligpriser er tilfellet og der gruppene dette gjelder vil starte med relativt høy gjeld, samtidig som det er bekymring for at økonomiske utsikter kan gi stigende rente, ledighet og der prisene allerede er kommet på et nivå som øker muligheten for korreksjoner. Forbrukerrådet er opptatt av at kommunikasjonen med utsatte grupper rundt boligkjøp må skje på en slik måte at kjøperne er bevisst ansvaret og det langsiktige perspektivet som bør legges til grunn.

I 4.4.2. beskriver utredningen hvordan en effekt av intervensjonen på etterspørselssiden vil medføre fortrenningseffekter og hvordan disse på sikt vil oppveies av tilbudssiden. Utvalget kommenterer i 4.5 at myndighetene må se helheten i hvordan rammebetingelsene påvirker markedet og kommer inn på flere forhold som i innstillingen ikke gis grundigere drøfting.

Forbrukerrådet vil fremheve at utvalget selv påpeker denne svakheten: ” Den empiriske kunnskapen om hvordan det norske boligmarkedet reagerer på offentlige inngrep er relativt svak. ...behov for mer kunnskap om hvordan, og i hvor stor grad, nybygging og boligmasse reagerer på prisendringer. ”

Kapittel 5:

Forbrukerrådet deler målsettingen om at alle skal bo godt og trygt, og deler vurderingen om at boligpolitikken må forebygge problemer og sette den enkelte i bedre stand til å oppnå og beholde en tilfredsstillende bosituasjon.

Kapittel 6:

Bostøtte fremstår som et treffsikkert virkemiddel for å nå personer med begrensede økonomiske ressurser, og Forbrukerrådet deler vurderingen av det langsiktige perspektivet i den boligsosiale innsatsen og at dette ikke må bære preg av akuttinnsats.

Forbrukerrådet er bekymret over at antallet som i 2010 mottok bostøtte var lavere enn man antok da ordningen ble utvidet. Dette kan tyde på at personer som er berettiget bostøtte ikke er kjent med ordningen og at mange derfor kommer i en situasjon med uforholdsmessig lav boligstandard eller at boligutgiftene legger beslag på en for stor del av personens disponible inntekt. Forbrukerrådet gjentar sitt ønske om en aktiv kommunikasjonsinnsats for å nå grupper som får sine behov underdekket.

Forbrukerrådet deler vurderingen av at bostøtten ikke skal graderes etter om boligen er eiet av kommunen eller av private.

Forbrukerrådet støtter også tiltak som gjør det lettere for eldre / bevegelseshemmede å beholde sin egen bolig lenger.

Kapittel 7:

Forbrukerrådet peker på forslaget fra Finanstilsynet om økt egenkapital for boligkjøpere og at dette kan stå i direkte motstrid til utvalgets fokus, og særlig dersom kravet om 15 pst egenkapital også skal gjelde personer som søker startlån.

Forbrukerrådet stiller seg positiv til at flere lavinntektsgrupper kan motta startlån.

Utvalget slår fast at eie bolig ikke er et mål i seg selv, men et virkemiddel for å oppnå bedre botrygghet stabilitet og boforhold tilpasset den enkeltes behov.

Kapittel 8

Forbrukerrådet mener det norske leiemarkedet for bolig er umodent og utilstrekkelig. Småskalautleiery representerer den klart største kategorien av utleiery. Forbrukerrådet stiller seg kritisk til en situasjon der flere og flere investerer i enkeltboliger som utleieryobjekter, og drar fordel av verdistigning og skattemessige fordeler, mens boforholdene for leietakerne og de øvrige beboerne i nærmiljøet nedprioriteres og blir preget av ustabilitet grunnet hyppige flyttinger. Småskaleutleiery der for eksempel sokkeletasjen i utleiers eget hjem leies ut rammes generelt ikke av denne kritikken.

Forbrukerrådet støtter at SSB og Husbanken utvikler bedre statistisk materiale for vurdering av leieprisene.

Forbrukerrådet stiller seg også positiv til utviklingen av et leiemarked med flere profesjonelle aktører som lettere kan reguleres gjennom lovgivningen.

Forbrukerrådet mener det er helt nødvendig å analysere useriøse tilbydere innen boligmarkedet nærmere. Det er betimelig å sikre at ressursssvake grupper ikke tilbys uverdige og skadelige boforhold. Både omfang og karaktertrekk bør undersøkes nærmere. Forbrukerrådet frykter at storbyene er mest utsatt i forhold til denne problemstillingen og anbefaler tett samarbeid med de berørte kommunene om dette, også for å utvikle egnede sanksjoner.

Forbrukerrådet mener at en kraftig utbygging av studentboliger i pressområdene er en treffsikker strategi for å bedre tilgangen på boliger. Vår vurdering er at mangelen på ettertraktede studenthybler presser studenter ut og i noen grad stimulerer selvetablerte studentkollektiver og driver prisene opp til ulempe for andre boligsøkere. Forbrukerrådet viser til utredningens fokus på studentbyer, og vil i stedet fremholde at studenter synes å være opptatt av beliggenhet i forhold til studiested, service- og kulturtilbud og offentlige kommunikasjoner. Forbrukerrådet viser til innledende bemerkninger til den generelle boligsituasjonen og vil foreslå at man vurderer å gjøre studentboliger – som har begrenset botid i noen få år - til eget reguleringsformål i plan- og bygningsloven og at sentrale tomter som i dag ligger nær grensene når det gjelder de mer langsiktige boligkvaliteter vil kunne utbygges til studentboliger.

Kapittel 9

Bedre betingelser for kommunal utleiery til gjengs leie og særlig i sårbare overgangsfaser, fremstår som et godt tiltak, og Forbrukerrådets vurdering er at det er ønskelig med en styrket innsats for å sikre at vedlikeholdet bringes opp på et forsvarlig nivå.

Kapittel 10

Forbrukerrådet støtter en økt innsats i forhold til bostedsløshet. Forbrukerrådet har merket seg endringen fra en individuell tilnærming til en mer strukturell tilnærming til denne utfordringen og det samspillet av faktorer som bringer mennesker inn i en tilværelse som bostedsløs. Forbrukerrådet støtter på generelt grunnlag brukertilnærmingen i dette arbeidet og den individuelle plan som bygger på et godt samspill mellom hjelpeapparatet og den enkelte brukers ressurser og behov.

Kapittel 12

Forbrukerrådet støtter utviklingen av sterkere kompetanse og virkemidler fra statlig hold og anser at en videre utvikling av Husbanken til en boligsosial aktør er rasjonelt, og at kommunene har en rolle i gjennomføringen på lokalt nivå. Forbrukerrådet deler vurderingen at mange kommuner har svak kompetanse på området, og at det er behov for å styrke denne.

Forbrukerrådet støtter utviklingen av landsomfattende leietakerorganisering og en styrking av ordningen med Husleietvistutvalg.

Forbrukerrådet støtter mindretallet i utvalget som vil styrke kommunenes ansvar for bistand til fremskaffing av bolig, og ser ikke behov for å lovfeste retten til bolig så fremt målet om en egnet bolig kan oppnås i et samspill gjennom de styrkede virkemidler som foreslås.

Avslutningvis vil vi bare gjenta vårt ønske om en bredere tilnærming til boligpolitikken som en helhet og understreke at Forbrukerrådet gjerne bidrar i et slikt arbeid.

For Forbrukerrådet



Randi Flesland
adm direktør



Thomas Bartholdsen
fagdirektør – bolig