

# FRØYA KOMMUNE

FORMANNSKAPET		Saksliste
<b>Møtested:</b> Kommunestyresalen, Frøya herredshus	<b>Møtedato:</b> 06.10.2015	<b>Kl.</b> 09.00

## Møteinnkalling

Medlemmene innkalles herved til overnevnte møte. Forfall må straks meldes til informasjonen, Tlf 72 46 32 00 eller til postmottak@froya.kommune.no  
Varamedlemmer møter etter nærmere beskjed.

### Sakliste:

Saksnr.	Arkivsaksnr.	Innhold
140/15	15/1372	<b>GODKJENNING AV MØTEPROTOKOLL FRA MØTE 15.09.15</b>
141/15	15/1031	<b>BOLIGFREMSKAFFELSE VANSKELIGSTILTE</b>
142/15	15/1195	<b>GODKJENNING AV STATUTTER TIL FRØYA ØYRÅD</b>
143/15	15/1373	<b>ORDFØRERENS ORIENTERING</b>
144/15	15/1374	<b>RÅDMANNENS ORIENTERING</b>

Sistranda, 30.09.15

Martin Nilsen  
Ordfører

Siv-Tove Skarshaug  
Sekretær

**Saksdokumentene er lagt ut til offentlig ettersyn på følgende steder:**

Frøya herredshus og [www.froya.kommune.no](http://www.froya.kommune.no).

### Melding til medlemmene:

Det bes om at spørsmål som ønskes besvart under møtet må være overlevert ordfører/leder med kopi til politisk sekretariat senest 1 uke før møtet, fortrinnsvis på e-post. Dette med bakgrunn i en mer effektiv møteavvikling.

Ap og Høyre har anledning til gruppemøte på møtedagen, kl. 08.00 i møterom A.  
Borgelig gruppe har anledning til gruppemøte på møtedagen, kl. 08.00 i møterom B

# FRØYA KOMMUNE

<b>Formannskapet</b>		<b>Møtebok</b>
Møtedato: <b>06.10.2015</b>	Arkivsaksnr: <b>15/1372</b>	Sak nr: <b>140/15</b>
Saksbehandler: <b>Siv-Tove Skarshaug</b>	Arkivkode:	Gradering:

<b>Saken skal behandles i følgende utvalg:</b>		
140/15	Formannskapet	06.10.2015

## **GODKJENNING AV MØTEPROTOKOLL FRA MØTE 15.09.15**

### **Forslag til vedtak:**

**Protokoll fra møte 15.09.15 godkjennes som fremlagt.**

### **Vedlegg:**

Protokoll fra møtet 15.09.15

# FRØYA KOMMUNE

Formannskapet		Møtebok
Møtedato: <b>06.10.2015</b>	Arkivsaksnr: <b>15/1031</b>	Sak nr: <b>141/15</b>
Saksbehandler: <b>Hjørdis Årvik Smalø</b>	Arkivkode:	Gradering:
<b>Saken skal behandles i følgende utvalg:</b>		
141/15	Formannskapet	06.10.2015

## BOLIGFREMSKAFFELSE VANSKELIGSTILTE

### Forslag til vedtak:

- Rådmannen gis fullmakt til å avhende kommunale boliger som bebos av vanskeligstilte som kan komme inn under - direkte kjøp eller leie før eie - og selges til nåværende leier. Tilbud om kjøp av boligen gjelder «vanskeligstilte» leietakere som har hatt et leieforhold med kommunen i mer enn 1 år, og kun boliger som ikke er beheftet med husbanklån eller tilskudd for kommunen.**  
  
Frigjøring av kapital ved salg av ovennevnte leiligheter settes av til reinvestering i nye prosjekter for å skaffe midlertidig og varige boliger til vanskeligstilte, vikarer og egne ansatte.
- Det utlyses i doffin bygging av 15 boliger til vanskeligstilte etter Hamarøymodellen der kommunen har tildelingsrett i 10 år med opsjon på 10 år til.**
- Det utlyses i Doffin bygging av 10 leiligheter til vanskeligstilte i en leie før eie modell med opsjon på kjøp til markedspris innen 5 år.**
- Det utlyses i Doffin bygging av 5 leiligheter til vanskeligstilte i en leie før eie modell med opsjon på kjøp til markedspris i år 0 etter 5 år.**

**Boligene i punkt 2, 3 og 4 kan finansieres med grunnlån og tilskudd fra husbanken.**

### Vedlegg:

Leie-før eie (Husbanken)  
Hamarøymodellen (Husbanken).

### Saksopplysninger:

Først litt om lovverket i forhold til kommunens ansvar vedrørende bolig. I henhold til § 1 i lov om sosiale tjenester i NAV er formålet med loven å bedre levekårene for vanskeligstilte, bidra til sosial og økonomisk trygghet, herunder at den enkelte får mulighet til å leve og bo selvstendig, og fremme overgang til arbeid, sosial inkludering og aktiv deltakelse i samfunnet.

§ 15 gir loven kommunen ved arbeids- og velferdsforvaltningen ansvar for å medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.

Dette gir ikke kommunen plikt til å skaffe alle med behov for bolig bolig, men vi skal bidra til at alle personer skal ha et tilbud om bolig. Egenansvaret for boligsituasjonen er altså plassert hos den enkelte innbygger.

§ 27 forplikter imidlertid kommunen til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv.

I tillegg må da kommunen bidra til at disse personene raskt får tilbud om varig bolig. Hvem som ikke selv kan ivareta sine interesser er en vurdering i hvert enkelt tilfelle, og hva og hvem som tilbys kommunal bolig varierer fra kommune til kommune.

### **Status i dag:**

Frøya kommune har i dag husleiekontrakter med 9 innbyggere som har eller har hatt vanskeligheter med å leie eller å eie egen bolig. Disse leiekontraktene har i hovedsak tidsbegrenset varighet og dette oppleves som utrygt og lite stabilt for leietakere. Noen av disse legger beslag på boliger som er tenkt som krise- og gjennomgangsboliger. De blir boende pga at de ikke kommer seg ut i det åpne markedet pga høye leier og kjøpepriser i forhold til hva de kan bidra med samt evnen til og muligheten for å skaffe seg bolig på egenhånd av andre årsaker (økonomi, livsførsel etc).

Det skal bosettes 25 flyktninger i løpet av 2015 og 2016. Selv om ikke alle blir boende i kommunen, så må man ta høyde for at en god del av disse etter hvert vil ha egen bolig. Det vil også komme spørsmål fra IMDI neste år om mottak av ytterligere flyktninger, samt at man nå har situasjonen med alle flyktingene som er på tur til Europa der også Frøya kommune har fått spørsmål om å ta i mot flyktninger.

Den første familiegjenforeningen er allerede søkt og man må regne med at det er behov for en god del boliger til denne gruppen fremover. Det settes i disse dager i gang bygging av 8 boliger til, samt at vi er i forhandlinger om pris på 8 til – altså til sammen 16 boliger. Det betyr at de flyktingene som har kommet i utgangspunktet vil ha et botilbud, selv om de etter hvert vil ha behov for større boliger.

Når det gjelder tjenesteboliger så kjenner vi ikke til at det står noen i kø for bolig pr nå. Behovet her er veldig varierende, men stort sett så klarer vi å skaffe bolig til de som trenger det, selv om det av og til gir oss utfordringer. Her bør det kanskje vurderes om man vil ta risikoen med å ha en eller to leiligheter stående ledig i perioder. Tjenesteboligene har også en tendens til å bli bebodd lenge, slik at gjennomstrømmningen er lav.

Kommunen har i løpet av et år en god del studenter, vikarer og personer som er ute i praksis, som har behov for et sted å bo når de er her. Dette er praksiselever ved skolene, pleie- og omsorg samt korte vikariat. Etter at Heia gård, på grunn av sopp, ble stengt i begynnelsen av september 2015 har vi hatt utfordringer.

### **Muligheter for boligfremskaffelse:**

Eier du din egen bolig betaler du også ned på eget lån og det er i grunn en form for tvungen sparing. Som boligeier får du også med deg eventuell prisstigning i markedet. Blir man stående utenfor boligmarkedet får man ikke ta del i denne verdiveksten, og med årene vil man derfor tape kjøpekraft i forhold til dem som er på innsiden. På denne måten blir det å stå utenfor boligmarkedet en fattigdomsfelle som, vanskeligstilte og enslige rammes spesielt av. Samtidig så er ikke alle i den situasjonen at de har eiepotensiale. Vårt boligmarked bør derfor legge til rette for begge deler.

### **Direkte kjøp:**

Et eksempel på denne måten å jobbe på er et pågående prosjekt i Bærum kommune. Her har de et et leie-til-eie prosjekt der kommunen selger kommunale boliger som er eldre enn 20 år til beboere som har eierpotensiale. Boligene selges til leietakeren til en takst som settes av en offentlig godkjent takstmann, på det tidspunktet de skal kjøpe boligen. Kommunen fremholder at de gjennom prosjektet får en større gjennomstrømmning i kommunale boliger, og at leietakere som ellers ville ha vært kommunale leietakere i all overskuelig fremtid nå er boligeiere.

1 leilighet hos TOBB, 2-mannsboligene på Havheim og 2-mannsboligen i Rabbensvingen er eksempel på leiligheter som kunne ha vært solgt etter denne modellen. Disse boligene er i utgangspunktet gjennomgangsboliger som mer eller mindre er varig bolig for personer som kan ha eiepotensiale. Her kan man også se om noen kan få tilbud om å kjøpe hele tomannsboligen, for på det viset å ha mulighet til å leie ut og ha inntekt på den delen de selv ikke bor i.

Evt salg av disse boligene vil frigjøre kapital som kan reinvesteres i nye prosjekter. Her bør man vurdere om disse pengene skal øremerkes til reinvestering.



**Hamarøymodellen**

Hamarøymodellen – den som ble brukt for de 8 forrige boligene til vanskeligstilte. I denne modellen må kommunen inngå 20 års kontrakt på leie av boligen (10 år leie og opsjon på 10 år til). Hvis vi ønsker å bygge 30 boliger til, så vil dette utgjøre en risiko i forhold til kostnader ved evt ikke utleie. Slik situasjonen er pr i dag er denne risikoen veldig liten, men den må vurderes.

**Leie før eie:**

Et annet alternativ er «Leie før eie» for å styrke hjelpen til de som har vansker med å komme inn på det ordinære boligmarkedet. Med å etablere leie før eieprosjekt vil de uten egenkapital ha muligheten til å spare opp litt egenkapital før kjøp.

Flere kommuner har prøvd ut modeller for «leie før eie», men pr i dag vet vi veldig lite om dette hjelper på sikt for de mest vanskeligstilte – om de klarer seg frem i tid – dette pga at det ikke er så mange som har kommet så langt at de har kjøpt enda.

Formålet med leie til eie er at flere skal få mulighet til å eie sin egen bolig. Husbanken kan gi startlån og etableringstilskudd, og kommunen kartlegger eiepotensialet og bistår de som ønsker å bli boligeiere.

Med hjelp av en skreddersydd kombinasjon av startlån og boligtilskudd til etablering, kan Frøya kommune hjelpe flere med å kjøpe sin egen bolig til takst. De som er mest vanskeligstilt vil ikke være egnet for en slik løsning pga økonomi.

**Kombinasjonsløsning:**

Vi vil alltid ha personer som ikke har potensiale for å eie egen bolig. For å kunne ha et reelt tilbud også til de som er mest vanskeligstilt kan man tenke seg bygging av både utleie og leie før eie boliger.

Ved bygging av 30 boliger kan 15 boliger være for utleie til de mest vanskeligstilte, og 15 boliger kan være «leie før eie». Kommunen går inn avtale om utleie i 10 med opsjon på 10 år til, mens utbygger legger ut de resterende 15 boligene til «leie før eie» til de kommunen mener har et eiepotensialet.

Boligene bør ha litt varierende størrelse, fra husbankens minste areal i forhold til univiersiell utforming på 42 kvadrat og opp til 70 kvadrat. (1 og 2 soverom).

**Hvordan fungerer leie til eie med sparing?**

En løsning er at kommunen og husholdningen inngår en langsiktig avtale hvor formålet er at husholdningen, etter en avtalt leieperiode, kan kjøpe boligen til avtalt pris. Kontraktsmal utarbeides og det rekrutteres deltakere.

Aktuelle deltakere får tilbud om utleiebolig. Husholdningen får opsjon på kjøp av boligen etter takst (som settes ved kontraktsinngåelse). Avtalen forutsetter at det lages en avtale med husholdningen om sparing (på privat sparekonto). Målet er at husholdningen skal spare til 10 % – 15 % av kjøpesummen på boligen i løpet av kontraktsperioden. Kontraktsperioden er på 5 eller 6 år.

Det er ikke kjøpeplikt etter 6 år, kun en opsjon om mulighet for kjøp. Man er også avhengig av at husstanden får tilstrekkelig finansiering til kjøpet. En del av egenkapitalen kan i noen tilfeller finansieres med tilskudd til etablering.

Eksemplet nedenfor gjelder for leie før eie med opsjon på kjøp til markedsverdi i år 0.

ÅR	FASER	KONSEKVENSER
0	Inngåelse av kontrakt leie til eie. Kommunen kjøper eller får bygd en bolig tilpasset husstandens behov for leie til eie.	<b>Før kommunen:</b> Kjøpesummen finansieres med 80 % grunnlån, fastrente, fem (tre) års avdragsfrihet, 20 % til-skudd.
		<b>Før husstanden:</b> Leietaker får opsjon på kjøp av boligen etter fem (tre) år til kjøpesum i år null. Leiekontrakten omfatter krav til sparing og leietakers vedlikeholdsansvar.
1-4 (1-2)	Leietakers utgifter i leieperioden: - Husbankens fem års fastrente på	<b>Før kommunen:</b> Kommunen har ansvar for generelt vedlikehold og ivaretar feil og mangler ved boligen i leieperioden.

	grunnlånet - Fellesutgifter - Sparing etter evne	Kommunen får dekket sine utgifter. <b>For husstanden:</b> Husstanden oppnår fordelen av eventuell prisstigning og verdien av påkostninger/ gevinst ved godt innvendig vedlikehold. Den lave leien som følge av utgiftsdekkende- og ikke kostnads-dekkende leie innebærer et subsidielement som muliggjør sparing.
5 (3)	Overgang fra leie til eie. Leietaker får kjøpe boligen til opprinnelig kjøpesum/ markedsverdi i år null.	<b>For kommunen:</b> Kjøpesum/markedsverdi fra år null blir dekket. Fastrenteperioden for grunnlånet utløper og lånet kan innfris. Tilskuddet er avskrevet med 25 % (etter fem år), som tilsvarer fem prosent av opprinnelig kjøpesum. Dette antas å dekke kommunens omkostninger. Resttilskudd over-føres til kommunen til investering i nye utleieboliger. <b>For husstanden:</b> Kjøpesum og omkostninger for boligen finansieres med oppspart egenkapital + evt personrettet tilskudd og startlån med nedbe-talingstid tilpasset lånetakerens økonomiske evne. (Gjelder låntakere som ikke får lån i ordinær bank). Kjøp til prisen i år 0 vil repres-entere et subsidielement dersom boligprisene har steget i leieperioden.

### Hvordan kan vi lykkes?

- Det må være en politisk beslutning som gjør det mulig for de tidligere leietakerne å kjøpe den kommunale boligen de leide til takst. Dette vil gi en forutsigbar pris og gjøre det lettere å vurdere eiepotensial i forhold til å kunne kjøpe en bolig tilpasset husstandens behov.
- Det må være politisk og administrativt fokus og vilje til at kommunen skal ta stor risiko i forhold til bruk av startlån og boligtilskudd.
- Kommunens virksomheter må ha mulighet til å ha oppsøkende kontakt med potensielle boligeiere og oppfølging og veiledning ut fra den enkelte families behov.
- Det må være en mulighet til å følge opp hver enkelt husstand.
- Det må være størst mulig forutsigbarhet og skreddersøm i forhold til utlånsbetingelser: fast rente, lang nedbetalingstid, mulighet for avdragsfrihet
- For å sikre en sosial profil må søkere tilfredstille kriteriene til startlån.

### Boligeie og risiko:

Slik boligmarkedet er i dag så favoriserer de eiere økonomisk (rentefradrag, verdistigning) , men det er risiko forbundet med boligeie. Det er flere typer uheldige situasjoner som kan oppstå, noen eksempler er:

1. Man må selge boligen med et realisert tap
2. Man kan ikke selge boligen sin pga av at det ville medført et tap, og dermed blir låst til en bolig som ikke er egnet.

Disse to risikoene er knyttet til betjeningsrisiko og tapsrisiko. Det kan være en sjanse for at en hustain ikke vil kunne betjene sine utgifter – eksempler på årsaker til dette kan være inntektstap gjennom tap av arbeid, samlivsbrudd eller annet, og /eller det kan skyldes renteøkning som medfører at utgiftene overstiger inntektene. Tapsrisiko er risikoen for å tape penger ved salg av boligen, for eksempel hvis det oppstår en nedgang i boligprisene.

### Etiske betraktninger:

Leie før eie vil gi omkostninger for kommunen, og potensielt kan det gi store gevinster for de som får tilbudet i og med at det er et visst subsidielement i ordningen med kjøp i år 5. Kommunen må ta standpunkt for om vi med god grunn kan argumentere for at noen grupper får det subsidielementet som ligger i modellen. Dvs. redusert leie og opsjon på å kjøpe boligen til under markedsverdi hvis prisen har steget i leieperioden.

I leieperioden kan den økonomiske situasjonen for den valgte husstanden endre seg i positiv retning slik at de ikke lenger anses som vanskeligstilte. De vil fremdeles ha en opsjon på å kjøpe boligen til takst i år null, samt at de når som helst etter kjøpet kan videreselge den til takst og innkassere en gevinst.

### **Hvem skal være målgruppen?**

Dette kan i utgangspunktet favne mange grupper. Vi har blant annet unge som tidligere kunne etablerte seg på boligmarkedet ved hjelp av startlån, men som etter forskriftsendringene ikke lenger er i gruppa for startlån. Unge skal ikke lenger være en uttalt del av målgruppen for startlånet, og ordningen skal heller spisses mot varig vanskeligstilte. Dette betyr at det er stor sannsynlighet at de unge vil ha store utfordringer med å komme seg inn på boligmarkedet.

Flyktninger er en gruppe som i utgangspunktet har et eiepotensiale på sikt allerede fra den dagen de kommer til Frøya, men som kanskje ikke vil ha mulighet til å betjene store lån de første årene de er i Norge. Disse kan for eksempel gå inn en avtale om leie til eie uten opsjon på pris i år 0.

Arbidsinnvandrere er vel den gruppen som har størst eiepotensiale fra den dagen de kommer til Frøya og har kommet seg i jobb. utfordringen deres er å få lån de første årene i Norge. Det går gjerne minimum 2 år før bankene innvilger boliglån til denne gruppen. Disse kan også være aktuelle for en avtale om leie til eie uten opsjon på pris i år 0 for eksempel.

Unge, enslige og økonomisk vanskeligstilte generelt – det favner mange grupper og de kjennetegnes ofte på at de ikke vil få lån i privat bank for å kunne kjøpe egen eller leie bolig på det private markedet.

### **Hva er startlån:**

Økonomisk vanskeligstilte husstander, barnefamilier, enslige forsørgere, personer med nedsatt funksjonsevne, personer med oppholdstillatelse på humanitært grunnlag og flyktningner kan søke om startlån. Det er kommunen som tar imot og behandler søknaden om startlån. Det er opp til enkelte kommune å vurdere om du kan få startlån og eventuelt hvor mye. Det er en forutsetning at du har sjekket hva du kan få av lån i privat bank. Du må ha økonomi til å betjene lånet.

### **Utfordringer:**

Viktig at det gjøres en god kartleggingsprosess i forhold til om de husstandene som vurderes inn i «leie før eie» har eiepotensiale. Det må ikke bli slik at de presses inn i ordninger som ikke gir en reell mulighet til varig eie. Man må ikke utsette husstandene for en unødvendig stor risiko. Den siste boligmeldingen fremholder at boligeie bør gjøres tilgjengelig for flere til tross for at det finnes risiko forbundet med boligeie. Dette begrunnes med at vi i Norge i dag har en del risikodempende tiltak som man kan ta i bruk dersom en husstand har problemer med å betale boutgiftene sine, og dermed kan være i en situasjon der man er nødt til å realisere et tap i forbindelse med salg av boligen.

Skulle husstanden på sikt ikke klarer å betjene lån vil den sitte igjen med en «gevinst» i forhold til redusert husleie som de uansett ikke ville fått, men intensjonen er jo at de skal klare seg selv i all fremtid.

### **Erfaringer:**

Pr i dag foreligger det ikke tall som sier noe om hvordan husstandene som har blitt tatt opp i et «leie før eie» (med kjøp til markedsverdi i år 0) prosjekt har klart seg. Til det er ordningen for ny. Men et klart usikkerhetsmoment vil være knyttet til om husholdet vil sette av et sparebeløp til egenkapital hvis det ikke er fastsatt et konkret sparebeløp i kontrakten.

### **Lokale utbyggere:**

Flere lokale utbyggere har i de senere årene bygget leiligheter og de er av kommunen oppfordret til å bygge leiligheter til vanskeligstilte – dvs boliger som er mindre enn det de stort sett bygger, slik at de med dårligst økonomi også skal ha mulighet til å komme seg inn på boligmarkedet – både leie og eie.

Et lokalt selskap har søkt kommunen om å få bygge 20 boliger på Sistranda – dette er boliger på ca 50 kvadrat for å kunne tilby bolig til unge og vanskeligstilte

Et annet lokalt selskap har planer om å bygge 5 leiligheter i Djupmyra i feb/mars 2015 – kun 1 ledig (pris 2.225.000,- 86 m2). De planlegger også en rekke til der, men venter å godkjenninger mv. De har også planer om 14 leiligheter på Sistranda (pris 2,3 – 2,5 mill ca 90 m2). Usikkert når det starter.

Det er interesse fra to eksterne selskap for å bygge 20 leiligheter hver. Dette er leiligheter tenkt til vanskeligstilte. Mulig plassering Dyrvik og Sistranda.

Tre av disse er pr i dag aktuelle utbyggere hvis kommunen går for bygging av boliger.

**Vurdering:**

Ut fra behovet for bolig generelt og det å kunne skaffe bolig til de mest vanskeligstilte bør en del av boligene være kun utleie. Det er ikke alle av de som trenger bolig som har potensialet til å bli boligeiere. Dette betyr at kommunen må vurdere å enten kjøpe boliger eller gå inn langtidskontrakter på leie med utleiere til denne gruppen.

I forhold til flyktninger, studenter, praksiselever, vikarer, egne ansatte og vanskeligstilte innenfor forskjellige grupper og unge etablerere bør man se på muligheten for en todeling i forhold til å ha boliger til leie og «leie før eie».

For å kunne finansiere boliger til gruppen vanskeligstilte kan man ta opp grunnlån i husbanken og søke tilskudd. Leien skal i utgangspunktet dekke kostnadene med dette samt vedlikehold. I tillegg har vi mulighet til å selge noen av de kommunale boligene på Havheim til de som bor der evt på det åpne markedet.

30 boliger er mye, men slik situasjonen er spesielt for flyktningene er det et reelt behov pr i dag. Tar vi med at vi evt selger en del av boliger som pr i dag bebos av vanskeligstilte til dem selv, vil den reelle økningen i boliger være på 21 boliger. Det er også en mulighet å selge unna flere eldre kommunale leiligheter også.

Vi har også utbyggere som ønsker å bygge leiligheter. Markedet for utleie og salg av disse er fremdeles stor, tenker da på unge etablerere og arbeidsinnvandrere.

På bakgrunn av de etiske betraktningene samt gruppen som er så vanskeligstilt at deres tilgang til boligmarkedet er begrenset i mange år - bør ikke alle få kjøpe til takst i år 0. Dette bør kun gjelden en liten gruppe, og bare noen få av boligene.

For gruppen arbeidsinnvandrere og flyktninger for eksempel vil mange kunne kjøpe til markedspris etter noen år, for eksempel dersom de får fast stilling el. Deres utfordring er at det tar en tid før de har mulighet til kreditvurdering i bank som gir lån – for disse kan det for eksempel legges inn en egen kjøpsopsjon der forutsetningen er økonomisk stabilitet eller oppspart egenkapital. Det foreslås derfor at en god del av leilighetene er leie før eie med mulighet for kjøp til markedspris i år 5.

For øvrig vises det også til vedlagte kompendium fra husbanken vedrørende Leie-før-eie.

# FRØYA KOMMUNE

Formannskapet		Møtebok
Møtedato: 06.10.2015	Arkivsaksnr: 15/1195	Sak nr: 142/15
Saksbehandler: Hjørdis Årvik Smalø	Arkivkode: 033 & 00	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
142/15	Formannskapet	06.10.2015

## GODKJENNING AV STATUTTER TIL FRØYA ØYRÅD

### Forslag til vedtak:

Frøya kommune velger politisk representant til Frøya Øyråd.

Statutter til Frøya Øyråd godkjennes med tilleggespunkt under punkt 6:

- Frøya kommune velger en politisk representant som skal delta på alle Frøya Øyråds møter. Kommunens politiske representant har ikke stemmerett, men uttalelserett.

### Vedlegg:

Forslag til statutter Frøya Øyråd.

### Saksopplysninger:

Øyrådets sammensetning:

Øyrådet	Navn	Rolle
Bogøyvær	Elin Wahl	Styremedlem
	May Bogø	Vara
Mausund	Jan Ingar Berge	Medlem
	Håvard Os	Medlem
	Vidar Oskarson	Leder
	Torfinn Hansen	Vara
Sauøy	Anton Ulrik Ervik	Nestleder
	Edvin Bye	Vara

<b>Sørburøy</b>	Sverre Haarstad	Medlem
	Lilly Gården	Vara
<b>Sula</b>	Hege Stordahl Bekken	Medlem
	Vibeke Nortiller	<b>Styremedlem</b>
	Bente Stordahl	Vara
	Tove C Fasting	Vara
<b>Gjæsingen</b>	Merete Madsvåg	Medlem

**Styret** består av Vidar Oskarsson – *leder*, Anton Ulrik Ervik – *nestleder*, Elin Whal – *styremedlem* og Vibeke Nortiller – *styremedlem*. Denne gruppen, sammen med næringsrådgiver er pr nå arbeidsgruppen.

I utgangspunktet var foreslått fra kommunen sin side at det er politisk representant inn i gruppen. Det bør derfor fra politisk side velges en politisk representant til Frøya Øyråd, som skal være fast medlem av arbeidsgruppen.

#### **Vurdering:**

I tillegg til å godkjenne de vedlagte statutter bør Frøya kommune i tillegg vurdere om de ønsker å ha med en person fra det politiske miljøet, slik som opprinnelig tenkt. Med tanke på at vi har klare uttalte mål fra politisk side om at øyrekken skal være et satsningsområde, ses det som naturlig at det velges en representant til Frøya Øyråd. Deltakelse i Frøya Øyråd bør ses på som et redskap for kommunens politiske ledelse i oppfølging av de mål og de overordnede retningslinjer som er vedtatt vedrørende øyrekka. Det bør også gjøres en vurdering på om denne representanten bør være fra øyrekka.

Hvis man velger å gå for en politisk representant i Frøya Øyråd må det inn en ny setning i pkt 6 i statuttene:

- «Frøya kommune velger en politisk representant som skal delta på alle Frøya Øyråds møter. Kommunens politiske representant har ikke stemmerett, men uttalelsesrett.»

Fra administrasjonen deltar Næringsrådgiver. Han vil også fungere som sekretær for Frøya Øyråd med uttalelsesrett men ikke stemmerett.

# FRØYA KOMMUNE

<b>Formannskapet</b>		<b>Møtebok</b>
Møtedato: <b>06.10.2015</b>	Arkivsaksnr: <b>15/1373</b>	Sak nr: <b>143/15</b>
Saksbehandler: <b>Siv-Tove Skarshaug</b>	Arkivkode:	Gradering:

<b>Saken skal behandles i følgende utvalg:</b>		
143/15	Formannskapet	06.10.2015

## ORDFØRERENS ORIENTERING

# FRØYA KOMMUNE

<b>Formannskapet</b>		<b>Møtebok</b>
Møtedato: <b>06.10.2015</b>	Arkivsaksnr: <b>15/1374</b>	Sak nr: <b>144/15</b>
Saksbehandler: <b>Siv-Tove Skarshaug</b>	Arkivkode:	Gradering:

<b>Saken skal behandles i følgende utvalg:</b>		
144/15	Formannskapet	06.10.2015

## RÅDMANNENS ORIENTERING



## SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Siv-Tove Skarshaug  
**Arkivsaksnr.:** 15/1372

**Arkiv:**

**Saken skal behandles i følgende utvalg:**

Formannskapet

### **GODKJENNING AV MØTEPROTOKOLL FRA MØTE 15.09.15**

**Forslag til vedtak:**

Protokoll fra møte 15.09.15 godkjennes som fremlagt.

**Vedlegg:**

Protokoll fra møtet 15.09.15

# FRØYA KOMMUNE

## MØTEPROTOKOLL

<b>Formannskapet:</b>			
Møtested: Kommunestyresalen, Frøya herredshus	Møtedato: 15.09.2015	Møtetid: 09.00 – 12.00	Av utvalgets medlemmer møtte 7 av 7
Fra og med sak:	134/15		
Til og med sak:	139/15		

### Faste representanter i Formannskapet i perioden 2011 – 2015

<u>Ap/Høyre:</u>	<u>Frp/Sp:</u>	<u>Venstre:</u>
Berit Flåmo, <i>ordfører</i> Martin Nilsen, <i>varaordfører</i> Kristin Reppe Storø Helge Borgen	Vivian Dolen SørDAL Aleksander Sørøng	Arvid Hammernes

### Faste representanter med forfall:

Ingen		
-------	--	--

### Vararepresentanter som møtte:

Ingen		
-------	--	--

### Merknader:

1. Ordfører ønsket at det startes med valgstyret. Enstemmig godkjent.
2. Innkalling til møte med sakliste ble enstemmig godkjent.
3. Rådmann, ved kommunalsjef Roger Fredheim, orienterte fra kommunebarometeret med fokus på grunnskolen.

### Underskrift:

**Berit Flåmo**  
Ordfører

**Vivian Dolen SørDAL**  
Protokollunderskriver

**Siv-Tove Skarshaug**  
Sekretær

# HOVEDUTSKRIFT

Utvalg : Formannskapet  
Møtedato: 15.09.2015

## SAKSLISTE

<b>Saksnr.</b>	<b>Arkivsaksnr.</b> <b>Innhold</b>
134/15	15/1261 <b>GODKJENNING AV MØTEPROTOKOLL FRA MØTE 25.08.15</b>
135/15	15/324 <b>ORDNINGEN HJEM FOR EN 100-LAPP</b>
136/15	15/1267 <b>PROFILERING AV KOMMUNEN OG NÆRINGSLIVET I NÆRING MIDT NORGE</b>
137/15	15/1134 <b>HØRING OM EIENDOMSBEKATNING AV ARBEIDSMASKINER MV. I VERK OG BRUK</b>
138/15	15/1262 <b>ORDFØRERENS ORIENTERING</b>
139/15	15/1263 <b>RÅDMANNENS ORIENTERING</b>

134/15

**GODKJENNING AV MØTEPROTOKOLL FRA MØTE 25.08.15**

**Vedtak:**

**Protokoll fra møte 25.08.15 godkjennes som fremlagt.**

**Enstemmig.**

**Forslag til vedtak:**

Protokoll fra møte 25.08.15 godkjennes som fremlagt.

135/15

**ORDNINGEN HJEM FOR EN 100-LAPP**

**Vedtak:**

**Ordnningen «Ut og hjem for 100 lapp» videreføres i 2015 med en totalramme på kr 30.000.-  
Midler hentes fra reserverte tilleggsbevilgninger konto 14700.1100.325 i inneværende år. Restbeløpet på  
reserverte tilleggsbevilgninger vil da være kr 143.245,00**

**Enstemmig.**

**Forslag til vedtak:**

Ordnningen «Ut og hjem for 100 lapp» videreføres i 2015 med en totalramme på kr 30.000.-  
Midler hentes fra reserverte tilleggsbevilgninger konto 14700.1100.325 i inneværende år. Restbeløpet på  
reserverte tilleggsbevilgninger vil da være kr 143.245,00

136/15

**PROFILERING AV KOMMUNEN OG NÆRINGSLIVET I NÆRING MIDT NORGE**

**Vedtak:**

- 1. Frøya kommune bestiller 4 sider profilering i bladet «Næring i Midt-Norge» til en pris av kr. 34.900,00.**
- 2. Beløpet dekkes over posten «Reserverte tilleggsbevilgninger), konto 14700.1100.325  
Gjenstående beløp på posten etter bevilgninger er 108.345,00.**

**Enstemmig.**

**Forslag til vedtak:**

1. Frøya kommune bestiller 4 sider profilering i bladet «Næring i Midt-Norge» til en pris av kr. 34.900,00.
2. Beløpet dekkes over posten «Reserverte tilleggsbevilgninger), konto 14700.1100.325  
Gjenstående beløp på posten etter bevilgninger er 108.345,00.

**HØRING OM EIENDOMSBESKATNING AV ARBEIDSMASKINER MV. I VERK OG BRUK****Vedtak:****Alternativ 1:**

Frøya kommune viser til Finansdepartementets høringsnotat av 18.06.2015, og avgir følgende høringsuttalelse:

Frøya kommunes primære standpunkt er at en endring av eiendomsskatteloven slik som beskrevet i høringsnotat fra Finansdepartementet ikke kan støttes. Kommunens syn begrunnes slik:

- En omlegging som beskrevet medfører betydelige bortfall i inntekter for kommunene. For Frøya kommune sitt vedkommende medfører endret regelverk et inntektsbortfall på ca. 1,1 millioner.
- Inntektsbortfallet er ikke foreslått finansiert. Det innebærer at kommunene må redusere sine utgifter gjennom kutt i tjenesteproduksjonen.
- Grensesnittet mellom hva som skal inngå i skattegrunnlaget og hva som ikke skal inngå oppleves lite gjennomtenkt, og kan virke konkurransevridende.
  - Vannkraftanlegg skal betale skatt som i dag, mens det ut fra forslaget ser ut som vindkraftanlegg i det vesentlige fritas for beskatning
  - Overføringslinjer for elektrisk kraft inngår i skattegrunnlaget, mens overføringslinjer for data fritas.

Frøya kommunes sekundære standpunkt er at iverksettelse av den nye ordningen må utsettes inntil:

- Kommunene som rammes av endringen i form av lavere inntekt fra eiendomsskatt blir kompensert gjennom økte overføringer fra staten.
- Det gis en grundigere gjennomgang og avklaring på hvilken metode som skal benyttes for å avgrense hva som skal inngå i skattegrunnlaget for dagens ”verk og bruk”, og hva som skal trekkes ut. Særlig bør det nye regelverket avklare den eiendomsskatterettslige stillingen til vindkraftverk, samt ulike overføringslinjer.

Vedtatt mot 1 stemme.

**Behandling:****Formannskapetets behandling i møte 15.09.15:**

*Rep. Aleksander Sjøreng fremmet følgende forslag til nytt alternativ 2:*

«Frøya kommune støtter departementets forslag om at arbeidsmaskiner m.v. i verk og bruk skal trekkes ut av grunnlaget for beregning av eiendomsskatt.»

**Votering:**

Rådmannens forslag:

Alternativ 1 oppi mot alternativ 2:

Alternativ 1 vedtatt med 6 mot 1 stemme  
avgitt av rep. Aleksander Sjøreng.

*Rep. Aleksander Sjørengs forslag til nytt alternativ 2:*

Frøya kommune støtter departementets forslag om at arbeidsmaskiner m.v. i verk og bruk skal trekkes ut av grunnlaget for beregning av eiendomsskatt.

Falt med 6 mot en stemme avgitt rep. av Aleksander Sjøreng.

## **Forslag til vedtak:**

### Alternativ 1:

Frøya kommune viser til Finansdepartementets høringsnotat av 18.06.2015, og avgir følgende høringsuttalelse:

Frøya kommunes primære standpunkt er at en endring av eiendomsskatteloven slik som beskrevet i høringsnotat fra Finansdepartementet ikke kan støttes. Kommunens syn begrunnes slik:

- En omlegging som beskrevet medfører betydelige bortfall i inntekter for kommunene. For Frøya kommune sitt vedkommende medfører endret regelverk et inntektsbortfall på ca. 1,1 millioner.
- Inntektsbortfallet er ikke foreslått finansiert. Det innebærer at kommunene må redusere sine utgifter gjennom kutt i tjenesteproduksjonen.
- Grensenettet mellom hva som skal inngå i skattegrunnlaget og hva som ikke skal inngå oppleves lite gjennomtenkt, og kan virke konkurransevridende.
  - Vannkraftanlegg skal betale skatt som i dag, mens det ut fra forslaget ser ut som vindkraftanlegg i det vesentlige fritas for beskatning
  - Overføringslinjer for elektrisk kraft inngår i skattegrunnlaget, mens overføringslinjer for data fritas.

Frøya kommunes sekundære standpunkt er at iverksettelse av den nye ordningen må utsettes inntil:

- Kommunene som rammes av endringen i form av lavere inntekt fra eiendomsskatt blir kompensert gjennom økte overføringer fra staten.
- Det gis en grundigere gjennomgang og avklaring på hvilken metode som skal benyttes for å avgrense hva som skal inngå i skattegrunnlaget for dagens ”verk og bruk”, og hva som skal trekkes ut. Særlig bør det nye regelverket avklare den eiendomsskatterettslige stillingen til vindkraftverk, samt ulike overføringslinjer.

### Alternativ 2:

Frøya kommune viser til Finansdepartementets høringsnotat av 18.6.2015, og avgir følgende høringsuttalelse:

Frøya kommune støtter departementets forslag om at arbeidsmaskiner m.v. i verk og bruk skal trekkes ut av grunnlaget for beregning av eiendomsskatt.

Det nye regelverket må avklare hvilken metode som skal benyttes for å avgrense hva som skal inngå i skattegrunnlaget for dagens ”verk og bruk”, og hva som skal trekkes ut. Særlig bør det nye regelverket avklare den eiendomsskatterettslige stillingen til vindkraftverk, samt ulike overføringslinjer.

138/15

## **ORDFØRERENS ORIENTERING**

### **Vedtak:**

- Det ble omdelt invitasjon til fiskerikonferansen den 21. september. Dette er en oppfølging av fiskeridebatten i kommunestyret.
- Det ble sendt ut via e-post en uttalelse til Helse Midt vedrørende ambulanspersonell situasjonen.
- Kort informasjon om besøket av rektoratet ved NTNU.

## **RÅDMANNENS ORIENTERING**

### **Vedtak:**

- Fokus på å ansette ny økonomisjef.
- Revidert 2. kvartalsrapport går direkte til kommunestyret.
- Vil legge frem forslag til fremdriftsplan for budsjett- og økonomiplanprosessen i førstkommende formannskapsmøte.
- Virksomhetsleder i Familie/Helse/Rehab har sagt opp sin stilling. Det vil bli gjort organisatoriske vurderinger der denne virksomheten må sess i sammenheng med oppbygging av Familien hus og tilpassing av Barnevernstjenesten.

*Rep Aleksander søreng:* Hva skjer vedrørende ambulansepersonell situasjonen?

*Rådmann:* Det er sendt uttalelse fra Frøya kommune til St.Olavs hospital.

*Rep: Arvid Hammernes:* Hva med Fysiterapeut? Er det ansatt folk der?

*Rådmann:* Vil komme tilbake med orientering ang. stillinger i kommunen.

# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Hjørdis Årvik Smalø  
**Arkivsaksnr.:** 15/1031

**Arkiv:**

## Saken skal behandles i følgende utvalg:

Formannskapet

## BOLIGFREMSKAFFELSE VANSKELIGSTILTE

### Vedtak:

#### Forslag til vedtak:

1. Rådmannen gis fullmakt til å avhende kommunale boliger som bebos av vanskeligstilte som kan komme inn under - direkte kjøp eller leie før eie - og selges til nåværende leier. Tilbud om kjøp av boligen gjelder «vanskeligstilte» leietakere som har hatt et leieforhold med kommunen i mer enn 1 år, og kun boliger som ikke er beheftet med husbanklån eller tilskudd for kommunen.

Frigjøring av kapital ved salg av ovennevnte leiligheter settes av til reinvestering i nye prosjekter for å skaffe midlertidig og varige boliger til vanskeligstilte, vikarer og egne ansatte.

2. Det utlyses i doffin bygging av 15 boliger til vanskeligstilte etter Hamarøymodellen der kommunen har tildelingsrett i 10 år med opsjon på 10 år til.
3. Det utlyses i Doffin bygging av 10 leiligheter til vanskeligstilte i en leie før eie modell med opsjon på kjøp til markedspris innen 5 år.
4. Det utlyses i Doffin bygging av 5 leiligheter til vanskeligstilte i en leie før eie modell med opsjon på kjøp til markedspris i år 0 etter 5 år.

Boligene i punkt 2, 3 og 4 kan finansieres med grunnlån og tilskudd fra husbanken.

### Vedlegg:

Leie-før eie (Husbanken)



Hamarøymodellen (Husbanden).

### **Saksopplysninger:**

Først litt om lovverket i forhold til kommunens ansvar vedrørende bolig. I henhold til § 1 i lov om sosiale tjenester i NAV er formålet med loven å bedre levekårene for vanskeligstilte, bidra til sosial og økonomisk trygghet, herunder at den enkelte får mulighet til å leve og bo selvstendig, og fremme overgang til arbeid, sosial inkludering og aktiv deltakelse i samfunnet.

§ 15 gir loven kommunen ved arbeids- og velferdsforvaltningen ansvar for å medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.

Dette gir ikke kommunen plikt til å skaffe alle med behov for bolig dette, men vi skal bidra til at alle personer skal ha et tilbud om bolig. Egenansvaret for boligsituasjonen er altså plassert hos den enkelte innbygger.

§ 27 forplikter imidlertid kommunen til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv.

I tillegg må da kommunen bidra til at disse personene raskt får tilbud om varig bolig. Hvem som ikke selv kan ivareta sine interesser er en vurdering i hvert enkelt tilfelle, og hva og hvem som tilbys kommunal bolig varierer fra kommune til kommune.

### **Status i dag:**

Frøya kommune har i dag husleiekontrakter med 9 innbyggere som har eller har hatt vanskeligheter med å leie eller å eie egen bolig. Disse leiekontraktene har i hovedsak tidsbegrenset varighet og dette oppleves som utrygt og lite stabilt for leietakere. Noen av disse legger beslag på boliger som er tenkt som krise- og gjennomgangsboliger. De blir boende pga at de ikke kommer seg ut i det åpne markedet pga høye leier og kjøpepriser i forhold til hva de kan bidra med samt evnen til og muligheten for å skaffe seg bolig på egenhånd av andre årsaker (økonomi, livsførsel etc).

Det skal bosettes 25 flyktninger i løpet av 2015 og 2016. Selv om ikke alle blir boende i kommunen, så må man ta høyde for at en god del av disse etter hvert vil ha egen bolig. Det vil også komme spørsmål fra IMDI neste år om mottak av ytterligere flyktninger, samt at man nå har situasjonen med alle flyktningene som er på tur til Europa der man må påregne at også Frøya kommune vil få spørsmål om å ta i mot flyktninger fra Syria.

Den første familieegjenforeningen er allerede søkt og man må regne med at det er behov for en god del boliger til denne gruppen fremover. Det settes i disse dager i gang bygging av 8 boliger til, samt at vi er i forhandlinger om pris på 8 til – altså til sammen 16 boliger. Det betyr at de flyktningene som har kommet i utgangspunktet vil ha et botilbud, selv om de etter hvert vil ha behov for større boliger.

Når det gjelder tjenesteboliger så kjenner vi ikke til at det står noen i kø for bolig pr nå. Behovet her er veldig varierende, men stort sett så klarer vi å skaffe bolig til de som trenger

det, selv om det av og til gir oss utfordringer. Her bør det kanskje vurderes om man vil ta risikoen med å ha en eller to leiligheter stående ledig i perioder. Tjenesteboligene har også en tendens til å bli bebodd lenge, slik at gjennomstrømmningen er lav.

Kommunen har i løpet av et år en god del studenter, vikarer og personer som er ute i praksis, som har behov for et sted å bo når de er her. Dette er praksiselever ved skolene, pleie- og omsorg samt korte vikariat. Etter at Heia gård, på grunn av mulig sopp, ble stengt i begynnelsen av september 2015 har vi hatt utfordringer.

### **Muligheter for boligfremskaffelse:**

Eier du din egen bolig betaler du også ned på eget lån og det er i grunn en form for tvungen sparing. Som boligeier får du også med deg eventuell prisstigning i markedet. Blir man stående utenfor boligmarkedet får man ikke ta del i denne verdiveksten, og med årene vil man derfor tape kjøpekraft i forhold til dem som er på innsiden. På denne måten blir det å stå utenfor boligmarkedet en fattigdomsfelle som, vanskeligstilte og enslige rammes spesielt av. Samtidig så er ikke alle i den situasjonen at de har eiepotensiale. Vårt boligmarked bør derfor legge til rette for begge deler.

### **Direkte kjøp:**

Et eksempel på denne måten å jobbe på er et pågående prosjekt i Bærum kommune. Her har de et et leie-til-eie prosjekt der kommunen selger kommunale boliger som er eldre enn 20 år til beboere som har eierpotensiale. Boligene selges til leietakeren til en takst som settes av en offentlig godkjent takstmann, på det tidspunktet de skal kjøpe boligen. Kommunen fremholder at de gjennom prosjektet får en større gjennomstrømmning i kommunale boliger, og at leietakere som ellers ville ha vært kommunale leietakere i all overskuelig fremtid nå er boligeiere.

1 leilighet hos TOBB, 2-mannsboligene på Havheim og 2-mannsboligen i Rabbensvingen er eksempel på leiligheter som kunne ha vært solgt etter denne modellen. Disse boligene er i utgangspunktet gjennomgangsboliger som mer eller mindre er varig bolig for personer som kan ha eiepotensiale. Her kan man også se om noen kan få tilbud om å kjøpe hele tomannsboligen, for på det viset å ha mulighet til å leie ut og ha inntekt på den delen de selv ikke bor i.

Evt salg av disse boligene vil frigjøre kapital som kan reinvesteres i nye prosjekter. Her bør man vurdere om disse pengene skal øremerkes til reinvestering.

### **Hamarøymodellen**

Hamarøymodellen – den som ble brukt for de 8 forrige boligene til vanskeligstilte. I denne modellen må kommunen inngå 20 års kontrakt på leie av boligen (10 år leie og opsjon på 10 år til). Hvis vi ønsker å bygge 30 boliger til, så vil dette utgjør en risiko i forhold til kostnader ved evt ikke utleie. Slik situasjonen er pr i dag er denne risikoen veldig liten, men den må vurderes.

### **Leie før eie:**

Et annet alternativ er «Leie før eie» for å styrke hjelpen til de som har vansker med å komme inn på det ordinære boligmarkedet. Med å etablere leie før eieprosjekt vil de uten egenkapital ha muligheten til å spare opp litt egenkapital før kjøp.

Flere kommuner har prøvd ut modeller for «leie før eie», men pr i dag vet vi veldig lite om dette hjelper på sikt for de mest vanskeligstilte – om de klarer seg frem i tid – dette pga at det ikke er så mange som har kommet så langt at de har kjøpt enda.

Formålet med leie til eie er at flere skal få mulighet til å eie sin egen bolig. Husbanken kan gi startlån og etableringstilskudd, og kommunen kartlegger eiepotensialet og bistår de som ønsker å bli boligeiere.

Med hjelp av en skreddersydd kombinasjon av startlån og boligtilskudd til etablering, kan Frøya kommune hjelpe flere med å kjøpe sin egen bolig til takst. De som er mest vanskeligstilt vil ikke være egnet for en slik løsning pga økonomi.

### **Kombinasjonsløsning:**

Vi vil alltid ha personer som ikke har potensiale for å eie egen bolig. For å kunne ha et reelt tilbud også til de som er mest vanskeligstilt kan man tenke seg bygging av både utleie og leie før eie boliger.

Ved bygging av 30 boliger kan 15 boliger være for utleie til de mest vanskeligstilte, og 15 boliger kan være «leie før eie». Kommunen går inn avtale om utleie i 10 med opsjon på 10 år til, mens utbygger legger ut de resterende 15 boligene til «leie før eie» til de kommunen mener har et eiepotensialet.

Boligene bør ha litt varierende størrelse, fra husbankens minste areal i forhold til univversuell utforming på 42 kvadrat og opp til 70 kvadrat. (1 og 2 soverom).

### **Hvordan fungerer leie til eie med sparing?**

En løsning er at kommunen og husholdningen inngår en langsiktig avtale hvor formålet er at husholdningen, etter en avtalt leieperiode, kan kjøpe boligen til avtalt pris. Kontraktsmal utarbeides og det rekrutteres deltakere.

Aktuelle deltakere får tilbud om utleiebolig. Husholdningen får opsjon på kjøp av boligen etter takst (som settes ved kontraktsinngåelse). Avtalen forutsetter at det lages en avtale med husholdningen om sparing (på privat sparekonto). Målet er at husholdningen skal spare til 10 % – 15 % av kjøpesummen på boligen i løpet av kontraktsperioden. Kontraktsperioden er på 5 eller 6 år.

Det er ikke kjøpeplikt etter 6 år, kun en opsjon om mulighet for kjøp. Man er også avhengig av at husstanden får tilstrekkelig finansiering til kjøpet. En del av egenkapitalen kan i noen tilfeller finansieres med tilskudd til etablering.

Eksemplet nedenfor gjelder for leie før eie med opsjon på kjøp til markedsverdi i år 0.

ÅR	FASER	KONSEKVENSER
----	-------	--------------

0	Inngåelse av kontrakt leie til eie. Kommunen kjøper eller får bygd en bolig tilpasset husstandens behov for leie til eie.	<b>For kommunen:</b> Kjøpesummen finansieres med 80 % grunnlån, fastrente, fem (tre) års avdragsfrihet, 20 % tilskudd.
		<b>For husstanden:</b> Leietaker får opsjon på kjøp av boligen etter fem (tre) år til kjøpesum i år null. Leiekontrakten omfatter krav til sparing og leietakers vedlikeholdsansvar.
1-4 (1-2)	Leietakers utgifter i leieperioden: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Husbankens fem års fastrente på grunnlånet</li> <li>- Fellesutgifter</li> <li>- Sparing etter evne</li> </ul>	<b>For kommunen:</b> Kommunen har ansvar for generelt vedlikehold og ivaretar feil og mangler ved boligen i leieperioden. Kommunen får dekket sine utgifter.
		<b>For husstanden:</b> Husstanden oppnår fordelen av eventuell prisstigning og verdien av påkostninger/gevinst ved godt innvendig vedlikehold. Den lave leien som følge av utgiftsdekkende- og ikke kostnads-dekkende leie innebærer et subsidieelement som muliggjør sparing.
5 (3)	Overgang fra leie til eie. Leietaker får kjøpe boligen til opprinnelig kjøpesum/ markedsverdi i år null.	<b>For kommunen:</b> Kjøpesum/markedsverdi fra år null blir dekket. Fastrenteperioden for grunnlånet utløper og lånet kan innfris. Tilskuddet er avskrevet med 25 % (etter fem år), som tilsvarer fem prosent av opprinnelig kjøpesum. Dette antas å dekke kommunens omkostninger. Resttilskudd overføres til kommunen til investering i nye utleieboliger.
		<b>For husstanden:</b> Kjøpesum og omkostninger for boligen finansieres med oppspart egenkapital + evt personrettet tilskudd og startlån med nedbetalingstid tilpasset lånetakerens økonomiske evne. (Gjelder låntakere som ikke får lån i ordinær bank). Kjøp til prisen i år 0 vil representere et subsidielement dersom boligprisene har steget i leieperioden.

**Hvordan kan vi lykkes?**

- Det må være en politisk beslutning som gjør det mulig for de tidligere leietakerne å kjøpe den kommunale boligen de leide til takst. Dette vil gi en forutsigbar pris og gjøre det lettere å vurdere eiepotensial i forhold til å kunne kjøpe en bolig tilpasset husstandens behov.
- Det må være politisk og administrativt fokus og vilje til at kommunen skal ta stor risiko i forhold til bruk av startlån og boligtilskudd.
- Kommunens virksomheter må ha mulighet til å ha oppsøkende kontakt med potensielle boligeiere og oppfølging og veiledning ut fra den enkelte families behov.
- Det må være en mulighet til å følge opp hver enkelt husstand.
- Det må være størst mulig forutsigbarhet og skreddersøm i forhold til utlånsbetingelser: fast rente, lang nedbetalingstid, mulighet for avdragsfrihet
- For å sikre en sosial profil må søkere tilfredstille kriteriene til startlån.

### **Boligeie og risiko:**

Slik boligmarkedet er i dag så favoriserer de eiere økonomisk (rentefradrag, verdistigning) , men det er risiko forbundet med boligeie. Det er flere typer uheldige situasjoner som kan oppstå, noen eksempler er:

1. Man må selge boligen med et realisert tap
2. Man kan ikke selge boligen sin pga av at det ville medført et tap, og dermed blir låst til en bolig som ikke er egnet.

Disse to risikoene er knyttet til betjeningsrisiko og tapsrisiko. Det kan være en sjanse for at en husholdning ikke vil kunne betjene sine boliggifter – eksempler på årsaker til dette kan være inntektstap gjennom tap av arbeid, samlivsbrudd eller annet, og /eller det kan skyldes renteøkning som medfører at utgiftene overstiger inntektene. Tapsrisiko er risikoen for å tape penger ved salg av boligen, for eksempel hvis det oppstår en nedgang i boligprisene.

### **Etiske betraktninger:**

Leie før eie vil gi omkostninger for kommunen, og potensielt kan det gi store gevinster for de som får tilbudet i og med at det er et visst subsidieelement i ordningen med kjøp i år 5. Kommunen må ta standpunkt for om vi med god grunn kan argumentere for at noen grupper får det subsidieelementet som ligger i modellen. Dvs. redusert leie og opsjon på å kjøpe boligen til under markedsverdi hvis prisen har steget i leieperioden.

I leieperioden kan den økonomiske situasjonen for den valgte husstanden endre seg i positiv retning slik at de ikke lenger anses som vanskeligstilte. De vil fremdeles ha en opsjon på å kjøpe boligen til takst i år null, samt at de når som helst etter kjøpet kan videreselge den til takst og innkassere en gevinst.

### **Hvem skal være målgruppen?**

Dette kan i utgangspunktet favne mange grupper. Vi har blant annet unge som tidligere kunne etablerte seg på boligmarkedet ved hjelp av startlån, men som etter forskriftsendringene ikke lenger er i gruppa for startlån. Unge skal ikke lenger være en uttalt del av målgruppen for startlånet, og ordningen skal heller spisses mot varig vanskeligstilte. Dette betyr at det er stor sannsynlighet at de unge vil ha store utfordringer med å komme seg inn på boligmarkedet.

Flyktninger er en gruppe som i utgangspunktet har et eiepotensiale på sikt allerede fra den dagen de kommer til Frøya, men som kanskje ikke vil ha mulighet til å betjene store lån de første årene de er i Norge. Disse kan for eksempel gå inn en avtale om leie til eie uten opsjon på pris i år 0.

Arbedsinnvandrerne er vel den gruppen som har størst eiepotensiale fra den dagen de kommer til Frøya og har kommet seg i jobb. Utfordringen deres er å få lån de første årene i Norge. Det går gjerne minimum 2 år før bankene innvilger boliglån til denne gruppen. Disse kan også være aktuelle for en avtale om leie til eie uten opsjon på pris i år 0 for eksempel.

Unge, enslige og økonomisk vanskeligstilte generelt – det favner mange grupper og de kjennetegnes ofte på at de ikke vil få lån i privat bank for å kunne kjøpe egen eller leie bolig på det private markedet.

### **Hva er startlån:**

Økonomisk vanskeligstilte husstander, barnefamilier, enslige forsørgere, personer med nedsatt funksjonsevne, personer med oppholdstillatelse på humanitært grunnlag og flyktninger kan søke om startlån. Det er kommunen som tar imot og behandler søknaden om startlån. Det er opp til enkelte kommune å vurdere om du kan få startlån og eventuelt hvor mye. Det er en forutsetning at du har sjekket hva du kan få av lån i privat bank. Du må ha økonomi til å betjene lånet.

### **Utfordringer:**

Viktig at det gjøres en god kartleggingsprosess i forhold til om de husstandene som vurderes inn i «leie før eie» har eiepotensiale. Det må ikke bli slik at de presses inn i ordninger som ikke gir en reell mulighet til varig eie. Man må ikke utsette husstandene for en unødvendig stor risiko. Den siste boligmeldingen fremholder at boligeie bør gjøres tilgjengelig for flere til tross for at det finnes risiko forbundet med boligeie. Dette begrunnes med at vi i Norge i dag har en del risikodempende tiltak som man kan ta i bruk dersom en husstand har problemer med å betale boutgiftene sine, og dermed kan være i en situasjon der man er nødt til å realisere et tap i forbindelse med salg av boligen.

Skulle husstanden på sikt ikke klarer å betjene lån vil den sitte igjen med en «gevinst» i forhold til redusert husleie som de uansett ikke ville fått, men intensjonen er jo at de skal klare seg selv i all fremtid.

### **Erfaringer:**

Pr i dag foreligger det ikke tall som sier noe om hvordan husstandene som har blitt tatt opp i et «leie før eie» (med kjøp til markedsverdi i år 0) prosjekt har klart seg. Til det er ordningen for ny. Men et klart usikkerhetsmoment vil være knyttet til om husholdet vil sette av et sparebeløp til egenkapital hvis det ikke er fastsatt et konkret sparebeløp i kontrakten.

### **Lokale utbyggere:**

Flere lokale utbyggere har i de senere årene bygget leiligheter og de er av kommunen oppfordret til å bygge leiligheter til vanskeligstilte – dvs boliger som er mindre enn det de

stort sett bygger, slik at de med dårligst økonomi også skal ha mulighet til å komme seg inn på boligmarkedet – både leie og eie.

Et lokalt selskap har søkt kommunen om å få bygge 20 boliger på Sistranda – dette er boliger på ca 50 kvadrat for å kunne tilby bolig til unge og vanskeligstilte

Et annet lokalt selskap har planer om å bygge 5 leiligheter i Djupmyra i feb/mars 2015 – kun 1 ledig (pris 2.225.000,- 86 m<sup>2</sup>). De planlegger også en rekke til der, men venter å godkjenninger mv. De har også planer om 14 leiligheter på Sistranda (pris 2,3 – 2,5 mill ca 90 m<sup>2</sup>). Usikkert når det starter.

Det er interesse fra to eksterne selskap for å bygge 20 leiligheter hver. Dette er leiligheter tenkt til vanskeligstilte. Mulig plassering Dyrvik og Sistranda.

Tre av disse er pr i dag aktuelle utbyggere hvis kommunen går for bygging av boliger.

### **Vurdering:**

Ut fra behovet for bolig generelt og det å kunne skaffe bolig til de mest vanskeligstilte bør en del av boligene være kun utleie. Det er ikke alle av de som trenger bolig som har potensialet til å bli boligeiere. Dette betyr at kommunen må vurdere å enten kjøpe boliger eller gå inn langtidskontrakter på leie med utleiere til denne gruppen.

I forhold til flyktninger, studenter, praksiselever, vikarer, egne ansatte og vanskeligstilte innenfor forskjellige grupper og unge etablerere bør man se på muligheten for en todeling i forhold til å ha boliger til leie og «leie før eie».

For å kunne finansiere boliger til gruppen vanskeligstilte kan man ta opp grunnlån i husbanken og søke tilskudd. Leien skal i utgangspunktet dekke kostnadene med dette samt vedlikehold. I tillegg har vi mulighet til å selge noen av de kommunale boligene på Havheim til de som bor der evt på det åpne markedet.

30 boliger er mye, men slik situasjonen er spesielt for flyktingene er det et reelt behov pr i dag. Tar vi med at vi evt selger en del av boliger som pr i dag bebos av vanskeligstilte til dem selv, vil den reelle økningen i boliger være på 21 boliger. Det er også en mulighet å selge unna flere eldre kommunale leiligheter også.

Vi har også utbyggere som ønsker å bygge leiligheter. Markedet for utleie og salg av disse er fremdeles stor, tenker da på unge etablerere og arbeidsinnvandrere.

På bakgrunn av de etiske betraktningene samt gruppen som er så vanskeligstilt at deres tilgang til boligmarkedet er begrenset i mange år - bør ikke alle få kjøpe til takst i år 0. Dette bør kun gjelden en liten gruppe, og bare noen få av boligene.

For gruppen arbeidsinnvandrere og flyktninger for eksempel vil mange kunne kjøpe til markedspris etter noen år, for eksempel dersom de får fast stilling el. Deres utfordring er at det tar en tid før de har mulighet til kreditvurdering i bank som gir lån – for disse kan det for eksempel legges inn en egen kjøpsopsjon der forutsetningen er økonomisk stabilitet eller

oppspart egenkapital. Det foreslås derfor at en god del av leilighetene er leie før eie med mulighet for kjøp til markedspris i år 5.

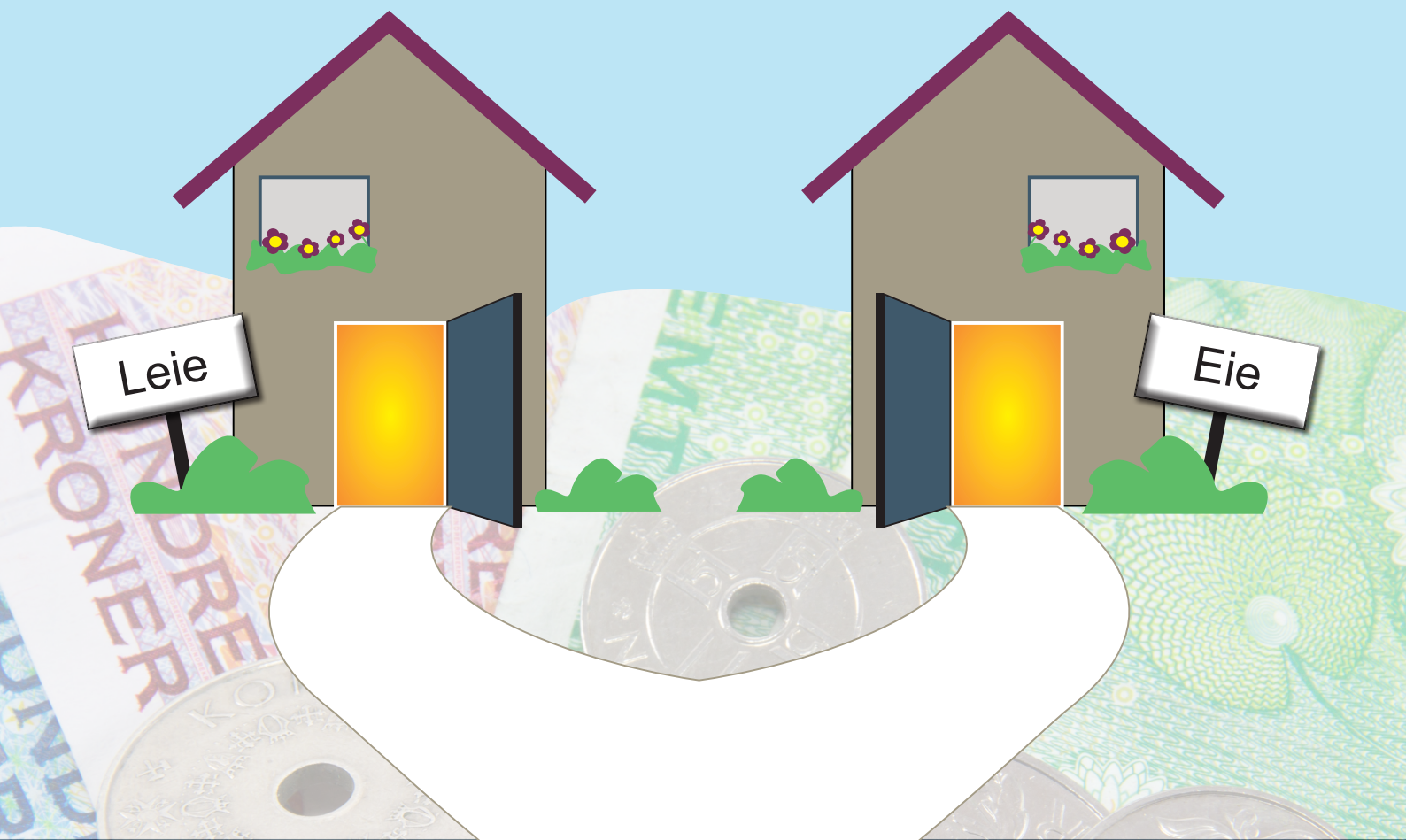
For øvrig vises det også til vedlagte kompendium fra husbanken vedrørende Leie-før-eie.



HB 7.G.1

# Leie-før-eie

- En modell for å øke eierpotensialet  
blant lavinntektsgrupper



Forfattet av: Katja Johannessen, Maja Flåto, Ane Hem og Edle Holt



Husbanken

Alle skal bo godt og trygt

Innhold	Side
<b>Forord</b>	2
<b>Leie-før-eie. En ny modell for eieretablering av vanskeligstilte</b>	3
Problemstillinger og metoder .....	3
Kontekst for prosjektet .....	3
Målgruppe for prosjektet .....	4
Import av leie-til-eie som metode fra Storbritannia? .....	4
Leie-før-eie. En ny boligsosial modell for økt eieretablering av vanskeligstilte husstnader .....	5
Premisser for innføring av leie-før-eie i Norge .....	8
Avsluttende kommentarer og anbefalinger .....	9
<b>1. Innledning</b>	11
1.1 Bakgrunn for prosjektet .....	11
1.2 Metode .....	12
1.3 Målgruppa for prosjektet .....	13
1.4 Oppsummering .....	14
<b>2. Det boligpolitiske landskap</b>	15
2.1 Hvem skal eie, og hvem skal leie? .....	16
2.2 Er det behov for nye modeller for å øke eieretableringen i Norge? .....	19
2.3 Oppsummering .....	19
<b>3. Leie-eie-modeller</b>	20
3.1 Boligeie for lavinntektshushold i Storbritannia .....	20
3.2 Kan eksemplene fra Storbritannia gjøre eierskap lettere tilgjengelig for norske lavinntekshusholdninger? .....	22
3.3 Fire innretninger for leie-til-eie .....	23
3.4 Økonomiske konsekvenser av ulike leie-og eiealternativer .....	27
3.5 Oppsummering .....	29
<b>4. Leie-før-eie. En modell for eieretablering blant vanskeligstilte</b>	30
4.1 Innledning .....	30
4.2 Modellen .....	33
4.3 Forutsetninger for modellen .....	38

Innhold	Side
4.4 Hvem får startlån til kjøp av bolig? .....	41
4.5 Oppsummering .....	51
<b>5. Kontekst og etiske betraktninger knyttet til leie-før-eie i Norge</b>	<b>53</b>
5.1 Innledning .....	53
5.2 Kan modellen brukes i Norge? .....	54
5.3 Etiske betraktninger knyttet til leie-før-eie .....	54
5.4 Hvem skal få «lottogrevinsten»? .....	55
5.5 Tvungen sparing? .....	60
5.6 Boligeie blant lavinntektsgrupper .....	61
5.7 Oppsummering .....	61
<b>6. Avsluttende kommentarer og anbefalinger</b>	<b>62</b>
6.1 Er det behov for leie-før-eie i Norge? .....	62
6.2 En verktøykasse for kommunene .....	63
6.3 Tilskudd til utleieboliger til kommunen .....	63
<b>Referanseliste</b> .....	<b>65</b>
<b>Vedlegg 1</b>	
<b>En gjennomgang av leie-før-eie prosjekter i Norge</b>	<b>67</b>
Arbeidsmetode 1 – Kjøpe med en gang .....	67
Arbeidsmetode 2 – Leie-Før-eie rettet mot ungdom .....	72
Arbeidsmetode 3 – Leie-før-eie .....	72



## FORORD

I de siste årene har det vært et økt fokus på leie-til-eie som en metode innenfor det boligsosiale arbeidet i Norge. I hovedsak har arbeidet med leie-til-eie vært organisert som enkeltprosjekter i kommunene. Denne rapporten er et resultat av et utviklingsprosjekt i Husbanken, og samler informasjon om ulike måter å jobbe på under paraplyen «leie-til-eie». På grunnlag av analyser av eksisterende prosjekter, egne utregninger og simuleringer av ulike typer hushold, gir denne rapporten en gjennomgang av leie-til-eie i Norge og foreslår en måte man kan jobbe med overgangen fra leie til eie i Norge.

Prosjektperioden har vart fra juni til november 2014, og prosjektet har vært gjennomført ved Region øst i Husbanken. Andre regionkontorer har også vært involvert i prosessen, og vi ønsker å takke alle i Husbanken som på forskjellige måter har bidratt i prosjektet.

I arbeidet med rapporten har vi innhentet mye informasjon fra forskjellige kommuner i Norge. Vi ønsker å takke for godt samarbeid og åpenhet i alle kommunene vi har vært i kontakt med. Uten kontakten med kommuner som jobber med boligsosiale problemstillinger, hadde prosjektet ikke blitt det samme. Vi vil også takke alle utbyggere, og NBBL for at vi fikk innsikt i deres tanker og idéer rundt leie-til-eie.

Et resultat av dette utviklingsprosjektet er et forslag til en boligsosial modell, «leie-før-eie». Modellen ble til underveis i prosjektet, og er et svar på et behov vi så i kommunene. Som grunnlag for en diskusjon for leie-til-eie, og etter hvert som bistand til utarbeidelse av forslag til en boligsosial modell, har vi fått hjelp fra eksterne bidragsytere. Vi ønsker å takke Anne Mette Hardnes Skåret i Husleietvistutvalget og Kim Astrup ved Norsk institutt for by- og regionforskning for nyttige bidrag underveis i prosjektet.

Prosjektteamet i Husbanken har bestått av Katja Johannessen (prosjektleder), Maja Flåto, Edle Holt og Ane Hem. Vi har fått mange gode innspill og nyttige kommentarer underveis, og ønsker å takke alle som har bidratt.

Oslo 08.12.14

Per Erik Torp  
avdelingsdirektør

## SAMMENDRAG AV RAPPORTEN

### LEIE-FØR-EIE. – EN NY MODELL FOR EIERETABLERING AV VANSKELIGSTILTE HUSSTANDER

*Dette kapitlet er en oppsummering av funn og resultater fra prosjektet leie-til-eie som har vært gjennomført i Husbanken region øst sommer og høst 2014. Innholdet i dette kapitlet er en oppsummering av funn og resultater som utdypes nærmere i resten av rapporten.*

#### Problemstillinger og metode

Bakgrunnen for dette prosjektet er et oppdrag fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet som i sitt tildelingsbrev i 2013 ber Husbanken om å utrede leie-til-eie prosjekter i Norge og spre kunnskapen til norske kommuner. Hovedformålet med prosjektet har vært å vurdere om leie-til-eie er en løsning på bolig sosiale utfordringer i Norge, som ikke i dag kan løses ved hjelp av eksisterende virkemidler. I dette ligger det tre underproblemstillinger:

- Hva menes med leie-til-eie modeller i Norge?
- Hvilke typer leie-til-eie prosjekter finnes i norske kommuner i dag, og hvilke behov svarer de på?
- Dersom Husbanken skal utvikle en modell for leie-til-eie, hvordan bør denne i så fall se ut?

For å besvare problemstillingene har vi benyttet såkalt metodetriangulering, en sammensetning av ulike metoder. I løpet av prosjektperioden har vi gjennomført dokumentanalyse som ser nærmere på foreliggende dokumenter som berører leie-til-eie. Dokumentene har vært alt fra forskningsrapporter og utredninger til kommunenes egne beskrivelser av ulike leie-til-eie prosjekter. Vi har også gjennomført litteratursøk i internasjonal litteratur, og har spesielt gjennomgått litteratur om ulike leie-til-eie ordninger i Storbritannia. Vi har videre gjennomført intervjuer med sentrale aktører i åtte norske kommuner. På bakgrunn av kommunenes arbeid med ulike leie-til-eie prosjekter har vi valgt ut kommuner som til sammen representerer en bredde i type prosjekt, størrelse og geografisk beliggenhet.

Kommunene som intervjuene er foretatt i, jobber alle aktivt med å bosette vanskeligstilte husstander i eid bolig. Til slutt har vi intervjuet noen relevante utbyggere. I prosjektets oppstartsfasen la prosjektteamet opp til flere intervjuer med relevante utbyggere. Det viste seg imidlertid fort at det var få private utbyggere som jobber konkret med leie-til-eie, og vi bestemte oss derfor å konsentrere oss om norske kommuner i datainnsamlingen.

#### Kontekst for prosjektet

Norge har et unikt boligmarked på grunn av den store andelen boligeiere. Åtte av ti eier sin egen bolig i Norge. Boligeie er imidlertid svært ulikt fordelt i befolkningen, og andelen boligeiere er langt høyere blant husstander med høy inntekt enn den er blant husstander med lav inntekt. Boligpolitikken som i stor grad legger til rette for boligeie i Norge, medfører også at det er stor forskjell på eiermarkedet og leiemarkedet. Et skattesystem som favoriserer boligeiere langt mer enn leietakere, har den direkte effekten at det er langt mer gunstig å eie sin egen bolig fremfor å leie den, sett ut fra et personøkonomisk ståsted. Mer indirekte har skattesystemet betydning for utformingen av leiemarkedet, som i Norge er kjennetegnet av kortidsleie i små boliger (Medby 2012). Dette har igjen betydning for muligheten til å etablere seg i gode og trygge boforhold, noe som er svært vanskelig på det norske leiemarkedet.

I et politisk landskap som favoriserer eiere i så høy grad at leiemarkedet fremstår som et dyrt og dårlig alternativ, er et viktig spørsmål hvem som skal eie og hvem som skal leie bolig. Flere av de boligøkonomiske virkemidlene er rettet inn mot å

sette vanskeligstilte på boligmarkedet i stand til å kjøpe sin egen bolig. Det vil likevel alltid være noen husstander som ikke kan eller vil eie sin egen bolig. Det er heller ikke slik at boligeie er riktig for alle, og i så måte må boligpolitikken også bidra til et bedre leiemarked. Diskusjonen rundt hvem som bør eie og hvem som bør leie ligger utenfor mandatet til dette prosjektet. Her har vi lagt følgende boligpolitiske føringer til grunn for vår tilnærming til problemstillingene:

- I Norge er det så store fordeler knyttet til å eie sin egen bolig, at boligeie bør gjøres tilgjengelig for flere.
- Basert på utregninger gjort i forbindelse med boligutvalgets arbeid i 2011, legger vi til grunn at det finnes et eierpotensiale blant lavinntektshusstander som ikke i dag er realisert.

Til tross for føringene i boligpolitikken som vektlegger økt eieretablering blant vanskeligstilte husstander, er det risikoelementer knyttet til boligeie som er verdt å nevne. NIBR og NOVA har utarbeidet en forskningsrapport som ser nærmere på risiko knyttet til boligeie, og fremhever at det spesielt er to typer uheldige situasjoner som kan oppstå som følge av boligeie:

- At boligeieren av ulike årsaker er nødt til å selge boligen med et realisert tap.
- At boligeier ikke kan selge boligen sin på grunn av at det ville medført økonomisk tap, og derfor er «låst» til en bolig som er lite egnet (Astrup og Aarland 2013).

De to situasjonene er knyttet til to ulike typer risiko: betjeningsrisiko og tapsrisiko.

Oppsummert kan en si at situasjonen i Norge er slik at det finnes mange gode argumenter for at man skal jobbe mer for å få vanskeligstilte husstander inn i eid bolig fremfor å la dem leie. NOU 2011: 15 og den seneste boligmeldinga fremholder at boligeie bør gjøres tilgjengelig

for flere, selv om det er forbundet med en viss risiko. Det er det som er utgangspunktet for denne rapporten.

### Målgruppe for prosjektet

I forbindelse med leie-til-eie i Norge er det to målgrupper som skiller seg ut. Den ene er unge som ikke kommer inn på boligmarkedet på grunn av stigende boligpriser og et økt krav om egenkapital. Disse har tidligere vært i målgruppa for startlån, men er etter forskriftsendringen ikke lenger i målgruppa. Den andre gruppa er vanskeligstilte på boligmarkedet som nå i større grad enn før, er i målgruppa for startlånet. I løpet av prosjektperioden ble det klart at det er den siste gruppa det er mest aktivitet rundt når det gjelder leie-til-eie i Norge. Vi har derfor gått ut fra følgende målgruppe når vi har jobbet med vurderingen av en boligsosial modell for å øke eieretableringen i Norge:

- Husstander som har rett til kommunal bolig.
- Husstander som har bruk for stabilitet og trygghet i sin bosituasjon.
- Husstander som i dag ikke kvalifiserer til startlån.
- Husstander som har et eierpotensiale på sikt.
- Husstander som kan etablere seg i eid bolig uten at det medfører for stor risiko for husholdet.

I all hovedsak er det denne gruppa norske kommuner jobber mot i leie-til-eie prosjekter. Unge som skal etablere seg på boligmarkedet er det primært utbyggere som er opptatt av, og som nevnt er det lite konkret aktivitet rundt leie-til-eie blant utbyggerne.



### Import av leie-til-eie som metode fra Storbritannia?

Utviklingen av ulike leie-til-eie modeller har i stor grad foregått i land med lavere eierandel enn i Norge. Den høye eierandelen til tross, det er stadig interesse for denne type ordninger også her, både i kommuner og på politisk og administrativt nivå.

I Storbritannia, som ofte har vært det landet Norge har sett til i forbindelse med leie-til-eie, har man gjort et viktig grep for å gjøre eierskap mulig for lavinntektshushold. I 1980 innførte man i Storbritannia «Right to buy»- retten til å kjøpe. Ordningen gir leiere av kommunale leiligheter rett til å kjøpe boligen de bor i. Dette er en rettighet som tilfaller de fleste leiere i kommunale boliger. Denne rettigheten har nødvendiggjort en rekke økonomiske virkemidler, og det er under denne paraplyen at ulike ordninger for å gjøre boligeie tilgjengelig for flere, blant annet delt eierskap, har oppstått. I Norge har man ikke denne rettigheten. Dette er en av grunnene til at man ikke direkte kan innføre britiske modeller til norsk kontekst.

I gjennomgangen av ordningene som er virksomme i Storbritannia i dag, ser vi at de finansielle støtteordningene tilbyr lite ekstra i forhold til de virkemidlene vi allerede har i Norge i dag. Tvert imot kan det se ut til at det er færre restriksjoner knyttet til Husbankens finansielle virkemidler, og at vi har større muligheter og mer fleksibilitet når det gjelder for eksempel bruk av startlån. I tillegg kan den norske bostøtte benyttes av eiere. I England tilfaller bostøtte (housing benefits) kun leiere. Til slutt har vi i Norge «tilskudd til etablering», som er et viktig hjelpemiddel når det gjelder eieretablering blant vanskeligstilte husstander.

Til tross for at det er lite som tyder på at modeller fra Storbritannia kan gjøre eierskap for lavinntektshusholdninger lettere tilgjengelig på en faglig god og forsvarlig måte, er det

flere kommuner som ønsker å prøve ut slike ordninger. Når man skal vurdere import av slike modeller er det helt vesentlig å ta hensyn til konteksten, og i vårt tilfelle er det norske boligmarkedet, skattebestemmelser og tilgjengelige boligøkonomiske virkemidler svært annerledes enn det man finner i for eksempel Storbritannia.

En modell som flere har tenkt på og vurdert i Norge, er delt eierskap. Med utgangspunkt i norsk kontekst og eksisterende kunnskap mener vi at delt eierskap ikke er en god modell for eieretablering blant vanskeligstilte husstander i Norge. I norsk sammenheng ser vi at delt eierskap i liten grad er lønnsomt for de vanskeligstilte husstandene på grunn av skattesystemet som gir større fordeler jo mer av boligen man eier. Dette kommer i tillegg til en rekke andre argumenter som redegjøres for i kapittel tre. Blant annet krever delt eierskap mye administrasjon og byr på ulike juridiske utfordringer.

### Leie-før-eie. En ny boligsosial modell for økt eieretablering av vanskeligstilte husstander

Intervjuer med kommunene og dokumentanalysene viser at det kan være et udekket behov som muliggjør nytenkning rundt bosetting av noen vanskeligstilte husstander. Det er mest sannsynlig ikke snakk om noen stor gruppe. Ifølge kommunene mener de likevel at det kan være behov for en boligsosial modell som kan hjelpe noen få husstander som trenger stabilitet og som de ser har eierpotensiale på sikt<sup>1</sup>. Dette gjelder spesielt barnefamilier.

På bakgrunn av det økende antall leie-til-eie prosjekter i norske kommuner og intervjuer med kommunene, har vi utarbeidet et forslag til en

<sup>1</sup> Vi ikke regnet på hvor stor gruppa kan være, og hvilke typer kommuner de finnes i. Det kan være interessant å følge opp det i etterkant av dette prosjektet.

boligsosial modell som skal bidra til å forbedre boligsituasjonen for noen vanskeligstilte husstander. Fordi det å eie bolig i Norge er så gunstig sammenlignet med leie, har vi fokusert på en modell som øker eieretableringen blant husstander som har et eierpotensiale. Det er et mål i seg selv en slik modell skal være så enkel og forutsigbar som mulig for både husstanden og kommunen. Modellen vi presenterer i denne rapporten, bygger utelukkende på eksisterende virkemidler, og er på mange måter bare en ny måte å tenke boligsosialt arbeid på. Videre er modellen fullt mulig å få til innenfor det eksisterende lovverket, og i så måte er det få kostnader ved å ta modellen i bruk. Tanken bak modellen er å lage en prototype som norske kommuner kan se til dersom de er interessert i å øke eierandelen blant vanskeligstilte. Ved å foreslå en slik modell kan en spare kommunene for mye arbeid med å utvikle sine egne modeller.

Leie-før-eie, slik modellen foreslås her, kan oppnås ved at kommunen kjøper en bolig tilpasset en bestemt husstands behov. Det forutsettes at boligen er tilpasset husstandens behov over lang tid. Det betyr at husstandens fremtidige boligbehov er så avklart som mulig. Modellen kombinerer leie- og eie, gjennom å gi en vanskeligstilt husstand mulighet til å leie en bolig før de kjøper den. På den måten får man et klart skille mellom leie- og eie, samtidig som man ser de to tingene i sammenheng. Boligen som kommunen kjøper inn til en gitt husstand finansieres med 80 prosent grunnlån og 20 prosent tilskudd til utleieboliger. Kommunen kjøper boligen for en sum i år null, og inngår deretter et leieforhold med husstanden, der husstanden har en opsjon på å kjøpe boligen i år fem (evt. år tre) for prisen som kommunen kjøpte boligen for i år null. På den måten oppnår husstanden noen av fordelene ved å eie (ved prisstigning), samtidig som de ikke utsettes for risiko i leieperioden. Opsjonen på kjøp er valgfri, og husstanden kan velge å avstå fra å kjøpe boligen.

Utløsningen av opsjonen er også avhengig av at husstanden får tilstrekkelig finansiering til kjøpet.

Husstanden tilbys en leiekontrakt på fem (evt. tre) år. Leien består av kommunens utgifter til forvaltning, drift og vedlikehold (FDV), samt renter på grunnlånet (fastrente i leieperioden). Siden renta på grunnlånet er betydelig lavere enn avkastningskravet for utleieboliger, vil månedlig netto husleie bli lavere enn markedsleien for tilsvarende boliger. I gapet mellom boutgiftene i modellen og markedsleien, ligger et rom for sparing – dersom husstanden i utgangspunktet har økonomi til å dekke markedsleien. Sparing vil kunne inngå som en del av den månedlige leien<sup>2</sup>. Dersom husstanden, før inngåelse av leiekontrakten, mottar supplerende sosialhjelp til boutgifter, vil lavere boutgifter øke muligheten for at husstanden kan bli selvhjulpen. Å bidra til selvhjulpenhet er et uttalt mål i Sosialtjenestelovens § 18. Husstander som har vært delvis avhengig av supplerende sosialhjelp vil kunne oppnå å ha et sparepotensiale når boutgiftene reduseres. Fremtidige utgifter til sosialhjelp (sammenlignet med å leie en vanlig kommunal bolig eller en privat bolig) går ned, og terskelen for at husstanden igjen skal kunne bli selvhjulpen er lavere enn i en vanlig leiesituasjon. Dersom nedgangen i boutgifter bidrar til at husstanden blir selvhjulpen, vil leiekontrakten i seg selv kunne motivere til å ta ansvar og styring over egen økonomi. I leieperioden kan det tenkes at noen husstander vil ha behov for ekstra oppfølging og veiledning i forhold til å utnytte sparepotensialet. Det kan også hende at noen husstander vil ha behov for hjelp til sparing, og at dette kan gjøres gjennom at kommune og husstand oppretter en konto med felles disposisjonsrett der husstanden kan sette inn

<sup>2</sup> I forslag til leiekontrakt som er vedlagt denne rapporten, har vi valgt å ha to alternative måter husstanden kan spare på. Den ene måten er gjennom sparing som en del av husleia. Den andre måten er at kommunen setter et krav til egenkapital som husstanden må ha spart opp i år fem (evt. tre). I sistnevnte må husstanden selv spare i leieperioden.



penge. Disse kan ikke ta dem ut igjen uten at kommunen også samtykker til uttaket.

Modellen kan oppsummeres i følgende tabell<sup>3</sup>.

ÅR	FASER	KONSEKVENSER
0	Inngåelse av kontrakt leie til eie. Kommunen kjøper en bolig tilpasset husstandens behov for leie til eie	For kommunen: Kjøpesummen finansieres med 80 prosent grunnlån, fast rente, fem (tre) års avdragsfrihet 20 prosent tilskudd
		For husstanden: Leietaker får opsjon på kjøp av boligen etter fem (tre) år til kjøpesum i år null. Leiekontrakten omfatter krav til sparing, og leietakers vedlikeholdsansvar.
1-4	Leietakers utgifter i leieperioden: - Husbankens fem års fastrente på grunnlånet - Fellesutgifter - Sparing etter evne	For kommunen: Kommunen har ansvar for generelt vedlikehold og ivaretar feil og mangler ved boligen i leieperioden. Kommunen får dekket sine utgifter.
		For husstanden: Husstanden oppnår fordelen av eventuell prisstigning og verdien av påkostninger/gevinst ved godt innvendig vedlikehold. Den lave leien som følge av utgiftsdekkende og ikke kostnadsdekkende leie innebærer et subsidielement som muliggjør sparing.
5 (3)	Overgang fra leie til eie Leietaker får kjøpe boligen til opprinnelig kjøpesum/markedsverdi i år null	For kommunen: Kjøpesum/markedsverdi fra år null blir dekket. Fastrenteperioden for grunnlånet utløper og lånet kan innfris. Tilskuddet er avskrevet med 25 prosent (etter fem år), som tilsvarer fem prosent av opprinnelig kjøpesum. Dette antas å dekke kommunens omkostninger. Resttilskudd overføres til kommunen til investering i nye utleieboliger.
		For husstanden: Kjøpesum og omkostninger for boligen finansieres med oppspart egenkapital + evt. personrettet tilskudd og startlån med nedbetalingstid tilpasset låntakerens økonomiske evne. (Gjelder låntakere som ikke får lån i ordinær bank). Kjøp til prisen i år 0 vil representere et subsidielement dersom boligprisene har steget i leieperioden.

<sup>3</sup> I tillegg til modellen har vi fått bistand til å utarbeide et forslag til leiekontrakt som kommunene kan benytte i leieperioden. Her står kjøpet som en rettighet som leietaker kan velge å benytte seg av, dersom de ikke har misligholdt leieavtalen i leieperioden.

### Fordelene for husstanden kan oppsummeres som følger:

- Modellen gir større grad av forutsigbarhet enn en vanlig leieavtale: Husstanden vet hva kjøpesummen blir ved utløpet av leieperioden, og dermed hva som kreves i form av økt inntekt og sparing i løpet av leieperioden.
- God ivaretagelse av boligen tilfaller husstanden i form av høyere verdi på kjøpstidspunktet. Dette gir husstanden et incitament til å ivareta boligen og bidra til et godt bomiljø.
- Rentebetjening av kjøpesummen vil gi lavere leie enn markedsleie/gjengs leie og legger grunnlag for et visst sparepotensial (som kan variere i løpet av leieperioden).
- Oppspart beløp vil redusere behovet for finansiering og dermed redusere de månedlige utgiftene på kjøpstidspunktet, samt bidra til å redusere risiko for fremtidige betalingsproblemer.
- Ved låneopptak ved utgangen av år fem (tre) oppnår husstanden fordelene av rentefradraget, som kan omregnes til avdrag, og legges til grunn for beregning av nedbetalingstid. Dette for å unngå høy boutgiftsøkning.
- Kjøp til prisen i år 0 vil representere et subsidielement dersom boligprisen har steget i leieperioden.
- Husstanden kan velge å takke nei til opsjonen.

### Fordeler for kommunen:

- Kommunen oppnår utgiftsdekning i leieperioden gjennom fastsettelse av leie som betjener grunnlån med fast og forutsigbar rente og utgifter til forvaltning, drift og vedlikehold. Nedskrevet tilskudd i leieperioden bidrar til dekning av omkostninger/administrasjon og evt. prisnedgang. Ved prisnedgang, som innebærer at husstanden velger å ikke benytte opsjonen, vil boligen kunne bestå som

utleiebolig med et tilskudd som nedskrives og som vil være en buffer mot fremtidige tap for kommunen.

- Ikke nedskrevet tilskudd tilbakeføres til kommunen til kjøp av nye utleieboliger (dette kommer vi nærmere inn på i kapittel seks).
- Vedlikeholdsbehovet antas å bli redusert fordi husstanden har et incitament til god ivaretagelse av boligen fordi verdiøkningen tilfaller husstanden.
- Kjøp av bolig til en bestemt husstand gir bedre behovstilpasning av den kommunale boligmassen.
- Salg til husstanden vil frigi midler til kjøp av ny og tilpasset bolig til en ny husstand og gi økt turnover i den kommunale boligmassen.

En annen variant av leie-før-eie er å leie en eksisterende kommunal bolig. Her vil det antagelig være et krav om leie tilsvarende gjengs leie, noe som reduserer sparepotensialet ytterligere. En slik modell vil være klart mindre gunstig for kommunen enn utgangspunktet for modellen, men vil likevel kunne være en modell som åpner for eierskap på sikt. Så lenge eie oppfattes som mer gunstig enn å leie, vil også denne modellen være mer optimal for husstanden enn å være overlatt til leiemarkedet til man selv eventuelt har klart å oppfylle kravene til å få startlån til kjøp av bolig. For en del kommuner vil det også være et poeng å bruke elementer fra leie-før-eie til å selge boliger de allerede eier. Dette kan blant annet bidra til en utskiftning i den kommunale boligmassen, som i mange kommuner ikke er godt tilpasset dagens behov.

### Premisser for innføring av leie-før-eie i Norge

På bakgrunn av funnene i denne rapporten konkluderer vi med at leie-før-eie kan brukes som et virkemiddel mellom det å leie kommunal bolig og det å få mulighet for å eie egen bolig ved hjelp av startlån. Våre funn



tyder på at det er behov for en boligsosial innretning som kan bistå en, antakeligvis liten, gruppe vanskeligstilte husstander som har eierpotensiale på sikt og som har særskilt behov for en stabil og trygg bosituasjon. En av årsakene til behovet for en ny innretning er det dyre og til dels dårlige leiemarked som vanskeliggjør sparing for vanskeligstilte husstander.

I Norge er det liten tvil om at de som kan eie med en gang, bør eie med en gang. Det er ingen grunn til å la husstander med eierpotensiale leie i flere år, før de kjøper bolig. Leie-før-eie er derfor kun ment for grupper som ikke har eierpotensiale i dag, men som kommunene ser har det potensialet på sikt. Barnefamilier som ikke fyller kravene til startlån i dag kan være en spesielt aktuell målgruppe for denne ordningen. Leie-før-eie senker terskelen for å bli selvhjulpen og mulighetene for å bli boligeiere kan øke motivasjonen for å sikre økt inntekt og bedre kontroll over egen økonomi.

I arbeidet med å utvikle en modell som kan kompensere for noen av de uheldige konsekvensene leiemarkedet har, er det helt nødvendig å ta inn over seg heterogeniteten i norske kommuner. En modell kan ikke passe for alle kommuner, og det har heller ikke vært vår hensikt å lage en modell som passer for alle. Formålet med modellen er at den skal bidra til bedret boforhold for vanskeligstilte husstander. Intervjuer med kommunene viser at man i stor grad er avhengig av politisk vilje for å få til slike prosjekter i norske kommuner. Drammen er et godt eksempel på dette.

### Etiske betraktninger

I vurderingen av om en modell som leie-før-eie bør etableres i Norge er det en del etiske betraktninger som er verdt å løfte. Det er spesielt to hensyn vi har vært opptatt av i arbeidet med modellene.

- Hvordan kan man hindre at kommunene med denne modellen ikke innfører et skille mellom «verdige» og «ikke-verdige» boligeiere?
- Hvem skal få dette tilbudet og hvem skal ikke få?

I forhold til punktet om «verdige» og «ikke-verdige» trengende er dette et tilbakevendende tema innenfor det boligsosiale arbeidet i kommunene. Leie-før-eie er en modell som har noen omkostninger for kommunene, og potensielt kan gi store gevinster til husstanden. Derfor anser vi det ikke som noen stor fare at kommunene vil bruke modellen til å «teste» ut husstander i forhold til om de kan leie eller eie. Om noen kommuner likevel skulle gjøre det, vil husstanden likevel sitte igjen med en gevinst da modellen innebærer subsidier i form av redusert husleie. Dette er subsidier som husstanden ellers ikke ville ha fått. Punkt en er imidlertid tett knyttet til punkt to; hvem skal få og hvem skal ikke få. Her mener vi at det er helt nødvendig at denne ordningen gjøres helt transparent, slik at det er blir tydelig hvem som kan søke og hvilke kriterier som må oppfylles for og boseses ved hjelp av denne modellen. Gjennom en slik transparent vil man også kunne omgå muligheten for at kommuner kan bruke denne metoden overfor husstander som egentlig er i stand til å bli boligeiere med en gang.

### Avsluttende kommentarer og anbefalinger

Vi finner at for en liten gruppe, kan det ha noe for seg å skape en boligsosial modell for økt eieretablering. Vi har på grunnlag av pågående prosjekter i norske kommuner egne beregninger, og med bistand fra en jurist med boligkompetanse, utarbeidet en modell, leie-før-eie, som kan tenkes å bistå noen husstander til en mer stabil og trygg bosituasjon. Modellen er på ingen måte ment å løse alle etableringsutfordringer som finnes i Norge. Det er heller ikke mulig innenfor rammene av en modell. Hensikten med modellen har vært



å finne en metode som kan bidra til at noen flere husstander, fortrinnsvis husstander med særskilt behov for stabilitet, kan komme inn på eiermarkedet på gunstigere vilkår enn de ellers ville ha gjort. Følgende premisser er lagt til grunn for modellen:

- Den er basert på eksisterende virkemidler.
- Den kan tas i bruk innenfor det norske lovverk, og dermed er det ikke behov for lovendringer.
- Den øker etableringseffekten av startlånet som er vårt sterkeste etableringsvirkemiddel.
- Det er ikke noen kostbar modell.
- Den sprer risikoen og kostnadene mellom individ, kommune og stat.
- Den kan tilpasses lokale forhold.
- Den krever forholdsvis lite administrasjon fra kommunens side.
- Den legger til rette for skreddersøm og tilpassede løsninger for den enkelte husstand.

Modellen, slik den er fremstilt i denne rapporten støtter opp om flere boligpolitiske mål. For det første bidrar den til at flere vanskeligstilte husstander kan etablere seg i eid bolig, uten å utsette dem for unødvendig høy risiko. Videre støtter modellen opp under målene i den nye nasjonale strategien for boligsosialt arbeid, blant annet ved å sette flere barnefamilier i stand til å kjøpe bolig. Videre er det et mål i strategien at man ønsker spredt bosetting av vanskeligstilte, og gjennom kjøp av boliger i ordinære borettslag og sameier vil man kunne bidra til en spredning av kommunale leietakere (og senere boligeiere). Til slutt støtter modellen kravet i forskriften til startlån, som fremhever at en husstand skal ha benyttet muligheten til sparing før de får startlån. I tillegg til dette vil vi fremheve at det blant kan være et poeng i seg selv å jobbe prosjektbasert, eller på andre måter innføre noe nytt, da det kan få opp aktiviteten rundt det boligsosiale arbeidet

i kommunene og på den måten også bidra til bedre utnyttelse av eksisterende virkemidler. I utarbeidelse av modellen har vi forutsatt at tilskudd til utleieboliger, som ikke er nedskrevet etter leieperioden, kan tilbakeføres til kommunen og brukes til reinvestering i nye kommunale utleieboliger. I dag sier retningslinjene for tilskudd til utleieboliger pkt. 4.5 at «tilskudd til utleieboliger kan kreves tilbakebetalt dersom forutsetningene for tilskuddet ikke overholdes». Vi anbefaler på bakgrunn av dette at det innføres en bestemmelse som sier at kommunene kan beholde den andelen av tilskuddet som ikke er nedskrevet, gitt at

- boligen selges til leietaker
- salgssummen reinvesteres i en ny kommunal utleiebolig

Vi vil avslutningsvis understreke at husstander som er tiltenkt denne modellen, er husstander som antakeligvis vil ha behov for både skreddersøm og god oppfølging fra kommunen. Dette er kostnader vi ikke har tatt med i beregningene, da det er vanskelig å si på forhånd hva de vil komme til å bli. Oppfølgingen vil selvfølgelig variere fra husstand til husstand, men kommuner som ønsker å bosette enda flere vanskeligstilte husstander i eid bolig, må regne med at det vil kreve oppfølging dersom husstandene ikke skal utsettes for høyere risiko enn nødvendig. Erfaringer fra kommuner som allerede strekker seg langt for å etablere vanskeligstilte husstander tilsier at de aller fleste klarer boutgiftene, og at kostnadene knyttet til oppfølging ikke er usedvanlig høye. Det er likevel vanskelig å si hvordan dette kan slå ut dersom kommuner vil velge å ta i bruk leie-før-eie.

## 1. INNLEDNING

Bakgrunnen for dette prosjektet er tildelingsbrev fra KMD til Husbanken i 2013, der departementet ber Husbanken om å samle erfaringer om leie-til-eie modeller, og spre kunnskapen til kommunene (Tildelingsbrev fra Kommunal- og regionaldepartementet 2013). Dette følges videre opp i Husbankens Styringsdokument for 2014, der Husbanken oppfordres til å stimulere til konkrete samarbeidsprosjekt om leie- eie prosjekter. Basert på anbefalinger fra innstillingsrådet er det videre bestemt at kunnskap om leie-til-eie modeller skal prioriteres som et eget prosjekt i Husbanken. Resultatet av dette arbeidet foreligger i denne rapporten.

Rapporten er en grundig gjennomgang av leie-til-eie, som har vært et mye brukt, men lite presist begrep i norsk sammenheng. Hensikten med prosjektet har vært å skape et kunnskapsgrunnlag for videre beslutninger rundt leie-til-eie i Norge. Rapporten er skrevet for beslutningstakere i norsk boligpolitikk. I tillegg til en kunnskapsgjennomgang inneholder rapporten et konkret forslag til en boligsosial modell som kan bidra til økt eieretablering blant vanskeligstilte husstander. Modellen er utarbeidet på grunnlag av funnene gjort i prosjektet.

Rapportens disposisjon er som følger: Kapittel en gir en beskrivelse av bakgrunnen for oppdraget, hvilke problemstillinger prosjektgruppa har jobbet ut fra samt en beskrivelse av metodene brukt i prosjektet. Kapittel to er en beskrivelse av konteksten som dette prosjektet er utarbeidet i. Kapitlet ser nærmere på det boligpolitiske landskap i Norge, og hvilke rammer vanskeligstilte husstander etablerer seg under. I kapittel tre ser vi nærmere på hvilke modeller og prinsipiell overbygging som bidrar til økt eieretablering av vanskeligstilte husstander i Storbritannia. I Norge har man ofte sett til Storbritannia etter nye boligsosiale modeller, og det har

derfor vært hensiktsmessig å se på hva som faktisk finnes i Storbritannia. Videre viser kapittel tre fire ulike arbeidsmetoder som brukes i Norge for å øke eieretableringen blant unge og vanskeligstilte husstander i Norge. Til slutt sammenligner kapitlet de ulike arbeidsmetodene i forhold til deres konkrete økonomiske betydning for husstandene som etableres. I kapittel fire vises vårt forslag til en boligsosial modell som kan bidra til økt eieretablering blant vanskeligstilte husstander, som med dagens virkemidler ikke kan etablere seg i eid bolig. Her diskuteres også fordelene ved boligeie ut fra økonomiske perspektiver. Kapittel fem inneholder en diskusjon om hvorvidt modellen som presenteres i kapittel fire, kan innføres i Norge. I kapittel seks trekkes trådene sammen, og prosjektgruppa skisserer noen anbefalinger for videre arbeid med en eventuell boligsosial modell for økt eieretablering.

### 1.1 Bakgrunn for prosjektet

Ulike leie-til-eie modeller har i varierende grad vært utredet og utprøvd i Norge. Det er gjort lite på forskning og/ eller utredning som samler informasjon om leie-til-eie i Norge. Husbanken har gjort noe utredning selv, og forskningsmiljøene har også sett på noen modeller/arbeidsmetoder og mulighetene for implementering av disse i Norge (se f. eks. Ann 2014; Barlindhaug og Astrup 2009). Parallelt med dette har flere kommuner meldt inn behov for bistand til, samt søkt om penger til, å utvikle leie-til-eie prosjekter. I den senere tid har flere kommuner etablert ulike prosjekter med leie-til-eie i fokus. Formålet med utredningsprosjektet som det rapporteres fra i denne rapporten, har til dels vært å rydde i ulike oppfatninger av hva leie-til-eie er, og gi en oversikt over hva som finnes av slike innretninger i Norge. Videre er det et ønske fra innstillingsrådet i Husbanken at man ser nærmere på de ulike innretningene, med henblikk på å utrede mulighetene for å utvikle en modell som kan





brukes i norsk sammenheng. Oppsummert kan en si at Hovedformålet med dette oppdraget er å vurdere om leie-til-eie er en løsning på boligsosiale utfordringer i Norge, som ikke i dag kan løses ved hjelp av eksisterende ordninger.

I dette ligger tre underproblemstillinger:

- Hva menes med leie-til-eie modeller i Norge?
- Hvilke typer leie-til-eie prosjekter finnes i norske kommuner i dag, og hvilke behov svarer de på?
- Dersom Husbanken skal utvikle en modell for leie-til-eie, hvordan bør denne i så fall se ut?

## 1.2 Metode

Prosjektperioden har vart fra juni til november 2014. Etter oppstart av prosjektet ble det nedsatt et prosjektteam som skulle gjennomføre prosjektet. Teamet har bestått og av Edle Holt, Maja Flåto, Ane Hem og Katja Johannessen (prosjektleder)<sup>4</sup>. I prosjektperioden har prosjektteamet først utarbeidet et mandat for prosjektet, og dernest gjennomført prosjektet. Mandatet er lagt frem og godkjent i ledergruppa i Husbanken Region øst.

For å besvare problemstillingene i prosjektet har vi benyttet flere metoder.

### 1.2.1 Dokumentanalyse

Vi har gjennomgått foreliggende dokumenter, både offentlige og interne i Husbanken, i forhold til å danne et bilde av hvilke leie-til-eie prosjekter norske kommuner jobber med i dag. I dokumentanalysen har vi sett på rapporteringer fra kommunene til Husbankens regionkontorer, og i tillegg har vi gjennomgått kommunenes egne beskrivelser av prosjektene. Kommuner som har fått kompetansemidler til å jobbe med leie-til-eie prosjekter, har også utarbeidet dokumentasjon i forhold til dette. Der vi har hatt tilgang til denne dokumentasjonen er den tatt med i dokumentanalysen.

<sup>4</sup> Takk til alle andre i Husbanken som har bidratt med kommentarer og innspill

Resultatene fra dette arbeidet presenteres løpende i rapporten. I tillegg finnes det en oversikt over norske leie-til-eie prosjekter som vedlegg til denne rapporten (se vedlegg 1). I dokumentanalysen har vi også gjennomgått forskningslitteratur og litteratur om lignende modeller i andre land.

### 1.2.2 Intervjuer i kommuner

På bakgrunn av dokumentstudiene ble det valgt ut noen kommuner som var interessante å se nærmere på. Disse er valgt fordi de jobber med interessante prosjekt for leie-til-eie, eller på grunnlag av at de på andre måter tilnærmer seg overgangen fra leid bolig til eid bolig på en interessant og nytenkende måte. Totalt har vi intervjuet nøkkelpersoner i åtte kommuner som på hver sin måte jobber med leie-til-eie. Kommunene vi har intervjuet i er: Oslo, Bergen, Asker, Bærum, Sortland, Drammen, Fræna og Nittedal. I tillegg har vi vært på presentasjoner av ulike prosjekt i andre kommuner, for eksempel Skien kommune. I hver kommune har vi etterspurt informanter som kan mye om prosjektene, og som både kjenner godt til bakgrunnen for prosjektet og resultater av det. Hvem vi har snakket med i hver kommune har variert litt. I noen kommuner har vi snakket med rådmannen, mens i andre kommuner har vi snakket med informanter som til daglig jobber med bosetting av vanskeligstilte.

I norsk sammenheng er åtte kommuner lite. Leie-til-eie er imidlertid langt fra noe alle kommuner holder på med, og de kommunene som er valgt ut her er valgt fordi de representerer en bredde i måter å tenke bosetting av vanskeligstilte på. Vi sitter igjen med mye informasjon etter intervjuene i kommunene, og de har på hver sin måte bidratt til å belyse hvordan bosetting av vanskeligstilte kan løses innenfor rammene av dagens system.

### 1.2.3 Intervjuer med utbyggere

I startfasen av prosjektet var det uklart hvem

målgruppa for leie-til-eie skulle være, og hvem som jobbet systematisk med leie-til-eie prosjekter. I utgangspunktet hadde vi lagt opp til å intervjuere flere forskjellige utbyggere på samme måte som kommunene. Det viste seg imidlertid nokså raskt at det ikke er så mange utbyggere som holder på med helt konkrete prosjekter. Her har vi basert oss på snøballmetoden; kontaktet noen utbyggere, snakket med dem og hørt om de kjenner til flere. Vi har også vært i møte med Norske boligbyggelags landsforbund (NBBL) for å høre mer om hva de tenker rundt ulike leie-til-eie konsepter. I kontakten med utbyggere fant vi at noen er interesserte og har tenkt litt på det, mens andre ikke svarte på henvendelsene våre i det hele tatt. En utbygger, BATE i Stavangerregionen, jobber med et konkret prosjekt der de bygger boliger til unge, og noen av dem skal inngå «leie-til-eie» avtaler der de skal leie en periode før de kjøper boligen. Dette er primært for unge som mangler egenkapital til å kjøpe boliger i prosjektet. Prosjektet er imidlertid lite, og man har enda ikke ferdigstilt byggeprosjektet, så det er begrenset med informasjon vi har kunnet bruke inn i dette prosjektet. Det er imidlertid et interessant prosjekt som er verdt å følge opp i etterkant av denne rapporten. Utover dette har vi ikke funnet prosjekter hos utbyggere som er direkte relevante for dette prosjektet.

#### 1.2.4 Bistand til utvikling av en ny modell

En av problemstillingene i prosjektet er å se på om det er behov for utvikling av en ny modell, og dersom det er det, så skal man legge noen premisser for en slik modell. For å gjøre dette arbeidet har vi benyttet oss av eksternt kompetanse i prosjektet. Utrekningene basert på casene i kapittel fire er gjennomført av Kim Astrup ved NIBR, og utkast til en mulig leiekontrakt er utformet av Anne Mette Hardnes Skåret i Husleietvistutvalget. I dette arbeidet har vi også fått innspill fra ulike kommuner. Casene som våre beregninger er basert på er hentet fra en av kommunene vi har vært i, og er

reelle saker som kommunen har jobbet med.

#### 1.3 Målgruppa for prosjektet

Prosjektets problemstilling handler om å se på behovet for en ny modell for etablering på eiermarkedet. Dette er en vid problemstilling, og kan favne mange grupper. I samtaler med kommuner, utbyggere og andre aktører på boligfeltet i Norge har det vært ulike oppfatninger av hvem som kan være målgruppa for en eventuell modell. Etter intervjuer med utbyggere og kommuner, ble det imidlertid klart at det var to mulige målgrupper for prosjektet. Den ene gruppa er unge som tidligere etablerte seg på boligmarkedet ved hjelp av startlån, men som etter forskriftsendringen ikke lenger er i målgruppa for startlån. Det er anerkjent at dette er en gruppe som kan komme til å ha store utfordringer med å komme seg inn på boligmarkedet i fremtiden (se f.eks. Johannessen m.fl. 2013). Den andre gruppa som kan ha utfordringer med å komme inn på boligmarkedet er de som er økonomisk og/eller sosialt vanskeligstilte, og som av ulike årsaker får avslag på startlån i kommunen<sup>5</sup>. Intervjuene vi har gjennomført i prosjektet viser at det i dag er større aktivitet rundt mulige bosettingsløsninger for den sistnevnte gruppa. Flere kommuner jobber aktivt med å bosette flere vanskeligstilte husholdninger på eiermarkedet, spesielt barnefamilier og flyktninger, innenfor rammene av dagens regelverk. Vårt inntrykk er at utbyggere spesielt er interessert i å finne løsninger knyttet til unges etablering på boligmarkedet, men her har man ikke kommet veldig langt i utviklingen av modeller.

Intervjuene med sentrale aktører i kommunene, og erfaringer som Husbanken selv har gjort seg, viser at det finnes en gruppe vanskeligstilte husstander som de ikke får bosatt med dagens virkemidler. Dette prosjektet

<sup>5</sup> Husstander som får avslag på søknad om startlån er langt fra en homogen gruppe. Kommunene har nokså ulik praksis i tildeling av startlån, og en person som ikke får lån i en kommune kan, satt på spissen, få lån i en annen kommune.



retter seg inn mot den gruppa. Vi ønsker å se på om det er muligheter for å øke eierandelen blant vanskeligstilte husholdninger, uten å bidra til at de utsettes for en unødvendig høy risiko. Kort oppsummert kan en si at målgruppa vi har fokusert på i dette prosjektet er:

- Husstander som har rett til kommunal bolig.
- Husstander som har bruk for stabilitet og trygghet i sin bosituasjon.
- Husstander som i dag ikke kvalifiserer til startlån.
- Husstander som har et eierpotensiale på sikt.
- Husstander som kan etablere seg i eid bolig, uten at det medfører for stor risiko for husholdet.

Det er for denne gruppa vi har undersøkt om det kan finnes løsninger som kan bidra til økt eieretablering, og dermed økt stabilitet i deres bosituasjon. Vi ønsker i første omgang ikke å avgrense målgruppa ytterligere. Kommunene må selv gjøre vurderinger av hvem som kan nyttiggjøre seg av den boligsosiale modellen som er utarbeidet i dette prosjektet. Når vi har laget modellen har vi imidlertid hatt spesielt barnefamilier og flyktninger i tankene.

#### 1.4 Oppsummering

Denne rapporten er et svar på en bestilling gjort av Kommunal- og regionaldepartementet i 2013, der departementet ba Husbanken om å se nærmere på leie-til-eie i Norge. Prosjektet har vært gjennomført som et utredningsprosjekt i Husbanken Region øst. For å svare på problemstillingene i bestillingen, har Husbanken nedsatt et prosjektteam som har jobbet med dette høsten 2014.

I dette oppdraget har flere metoder vært brukt for å belyse leie-til-eie i Norge. Dataene som er innhentet i dette prosjektet er basert på flere forskjellige metoder. Vi har gjennomført en dokumentanalyse av eksisterende kunnskap om leie-til-eie i Norge og i Storbritannia. Videre har vi intervjuet sentrale aktører i åtte kommuner som på hver sin måte har en interessant og aktiv tilnærming til bosetting av vanskeligstilte husstander. Til slutt har prosjektgruppa brukt dataene til å utarbeide en modell som kan brukes overfor noen vanskeligstilte husstander som har eierpotensiale på sikt, men som ikke i dag kan gå inn i eierforhold.



## 2. DET BOLIGPOLITISKE LANDSKAP

I dette kapitlet skal vi se nærmere på konteksten som leie-til-eie inngår i. For å kunne svare på problemstillingen om det er behov for leie-til-eie i Norge, er en nødt til å se på de overordnede mål og premisser i norsk boligpolitikk. Det er lite hensiktsmessig å utrede leie-til-eie isolert fra de føringer som faktisk ligger i boligpolitikken i dag.

Sett i internasjonal sammenheng har Norge et unikt boligmarked på grunn av den store andelen boligeiere. Åtte av ti eier sin egen bolig, og boligpolitisk er det et mål at så mange som mulig skal eie sin egen bolig. Boligeie er imidlertid svært ulikt fordelt i befolkningen, og tall fra Statistisk sentralbyrå viser at blant husholdninger med lav inntekt er det 35 prosent som eier sin egen bolig, mens andelen boligeiere blant husstander med høy inntekt er 96 prosent (NOU 2011: 15. s. 24). Dette er ytterligere aktualisert og kan potensielt forsterkes etter at Finanstilsynet innførte et krav om 15 prosent egenkapital i 2011.

Eierlinja er en ønsket boligpolitikk i Norge, og den støttes av en svært gunstig beskatning av eid bolig. Skattefordelene ved boligeie medfører at forskjellene mellom de som eier bolig og de som leier bolig blir større enn de ellers ville ha vært. Dette skjer direkte i form av at det for den enkelte er økonomisk gunstig å eie boligen sin kontra å leie den, men det har også indirekte innvirkning på utformingen av leiemarkedet i Norge. Leiemarkedet i Norge består i hovedsak av privatpersoner som eier en ekstra bolig, eller som leier ut en del av sin egen bolig (se eks. Johannessen m.fl. 2013). Dette har medført at man har et lite og flyktig leiemarked i Norge (Nordvik 2007; Medby 2012). Innretningen av det norske leiemarkedet forsterker forskjellene mellom eierboliger og leide boliger ytterligere. For eksempel kan det være vanskelig å finne gode og stabile leieforhold nettopp fordi boligene ofte eies av en privatperson som raskt kan trekke boligen ut av markedet. Også i forhold til størrelse kan det

være en utfordring å være leietaker da boligene på leiemarkedet i de fleste tilfeller er små.

Bolig er en del av velferdspolitikken. Likevel må boliger, i motsetning til utdanning, helse og pensjoner, fremskaffes gjennom det åpne markedet. Av den grunn har bolig blitt, og omtales fremdeles, som den ustø pilar under velferdsstaten (Torgersen 1987). Anskaffelse av bolig er i all hovedsak et personlig ansvar i Norge. De aller fleste klarer å etablere seg innenfor de rammebetingelsene som ligger i et markedsbasert boligmarked, og boligpolitikken i dag er i hovedsak innrettet mot grupper som trenger bistand på boligmarkedet (Barlindhaug m.fl. 2011; Annaniassen 2006). Det boligpolitiske målet om at flest mulig skal eie sin egen bolig gjelder også for vanskeligstilte. De fleste virkemidler som skal hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet er derfor innrettet mot å få dem inn i eid bolig. I stedet for å ha et utleiemarked for sosiale formål, eller på andre måter regulere markedet, velger man altså å bistå vanskeligstilte til å eie sin egen bolig innenfor markedsbetingelsene. I diskusjonen om man bør hjelpe vanskeligstilte inn på eiermarkedet eller styrke deres posisjon på leiemarkedet, kommer et viktig spørsmål om hva som er en tilfredsstillende bosituasjon. I Norge jobber man ut fra en målsetting om at alle skal bo godt og trygt. Med det menes at man har en bolig som er tilpasset husholdets behov og økonomi, og videre at husholdet har et stabilt og forutsigbart tilknytningsforhold. Det siste innebærer at husstanden ikke står i fare for å miste boligen (NOU 2011: 15; Meld.St. 17 (2012-2013)). Uten å gå inn på disposisjonsform, er målet i den norske boligpolitikken at alle skal bo godt og trygt. På grunn av store forskjeller mellom eie- og leiemarkedet betyr det å bo godt og trygt i all hovedsak at man bor i en eid bolig. Grunnen til det, er det lite stabile leiemarkedet vi har i Norge i dag. Hovedpoenget her er at eiermarkedet- og leiemarkedet ikke kan sees som to separate markeder, de må sees i sammenheng. De

økonomiske fordelene boligeiere har i Norge, har innvirkning på leiemarkedet og medfører at vi får to svært ulike «boligmarkeder», der eiermarkedet både er økonomisk gunstig og er den boformen som gir mest stabilitet og trygghet. Når man diskuterer hvem som skal eie og hvem som skal leie, er det derfor viktig å se på alternativene for det enkelte hushold. I praksis betyr det at for noen hushold kan et avslag på for eksempel startlån medføre at de er henvist til leieforhold som er dyrere og mindre forutsigbart enn det de ville ha hatt dersom de eide en tilsvarende bolig.

## 2.1 Hvem skal eie, og hvem skal leie?

Når boligmarkedet favoriserer eiere, både økonomisk og i forhold til stabilitet i boforholdet, finnes det da noen argumenter for at ikke alle skal eie sin egen bolig? Svaret på dette spørsmålet er selvfølgelig ja. Boligeie er ikke for alle, og det er heller ikke i alle livsfaser at boligeie er den beste løsningen<sup>6</sup>. For personer med dårlig økonomi og/eller for personer med kortsiktig tidsperspektiv vil leie ofte være den beste løsningen. Studenter og andre som er i en fase av livet der de flytter rundt, eller på andre måter opplever store forandringer, kan nyte godt av et fleksibelt leiemarked. Det er langt fra sikkert at prisfesten man har sett på boligmarkedet i Norge vil vedvare, og et kjøp av bolig med påfølgende prisfall vil kunne føre til innlåsing i boligen. Og dersom boligen er lite egnet, for eksempel fordi den er liten eller ligger et sted man ikke ønsker å bo i fremtiden, vil denne innlåsing kunne medføre store tap for husstanden.

Det er når husstander skal etablere seg på boligmarkedet de store forskjellene mellom

<sup>6</sup> Personer som er i en eller flere av disse situasjonene vil antakeligvis ha bedre av et stabilt og godt leietilbud, framfor en eide bolig.

- Uavklart langsiktig boligbehov
- Uavklart arbeidssituasjon
- Høy forbruksgjeld
- Manglende forutsetninger for å kunne ta ansvar for boliglån
- Manglende betjeningsevne

de som kommer inn på eiermarkedet og de som ikke gjør det blir synlige. Tidligere studier viser til at i Norge er det å etablere seg på boligmarkedet i stor grad det samme som å kjøpe bolig (Johannessen m.fl. 2013). Dette er i hovedsak på grunn av den manglende stabiliteten på det private leiemarked i Norge (Vassenden 2012; Medby 2012). Uforutsigbare leieforhold knytter seg i hovedsak til korte leiekontrakter og oppsigelser i leieperioden. Tidligere har kommunale utleieboliger vært et stabilt alternativ på leiemarkedet, men her er nåløyet for tildeling blitt svært trangt og kommunene har i økende grad fokus på at folk skal ha korte kontrakter og vurderes for andre alternativ etter første leieperiode. Blant de som er langtidsleietakere i Norge i dag er det en overrepresentasjon av vanskeligstilte på boligmarkedet (Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid). En annen, og kanskje underfokuset utfordring på leiemarkedet, er diskriminering. Diskriminering kan skje, og skjer, på bakgrunn av sosiale faktorer ved husstanden som gjør at utleier ikke velger vanskeligstilte. En del blir også valgt bort fordi de stiller med sosial garanti, og huseier ikke ønsker leietakere som har finansiering fra det offentlige. Blant vanskeligstilte som faktisk får bolig, er det ikke uvanlig å bli prisdiskriminert, det vil si at de må betale mer enn andre for leie av den samme boligen. De kan også diskrimineres i forhold til lengden på kontrakten (Søholt og Astrup 2009; Larsen og Sommervoll 2011).

Boligmarkedets innretning i Norge, og utfordringene knyttet til et fleksibelt og flyktig leiemarked, er et interessant og viktig tema, men som ligger utenfor mandatet til dette oppdraget å diskutere. I dette oppdraget forholder vi oss til de gitte rammene i det norske boligmarkedet. Videre forholder vi oss til de føringene som er lagt i NOU 2011: 15 og Meld. St. 17, der det fremheves at boligeie bør gjøres tilgjengelig for flere. Dette er blant annet basert på et notat av Aarland (2011), som har sett nærmere på eierpotensialet

blant lavinntektsgrupper. Modellen hun bruker viser at det er et nokså stort eierpotensiale blant lavinntektsgrupper, og konkluderer med at «andelen leieboere som kan bli boligeiere må betegnes som høy» (s.12). 37 prosent av ikke-kommunale leieboere, og 53 prosent av kommunale leieboere har økonomisk kapasitet til å eie bolig. Aarland fremhever at nesten alle vil kvalifisere til å motta bostøtte, men at flertallet ikke er avhengig av bostøtte for å eie. Blant de kommunale leietakere er det hele 44 prosent av leieboerne som kan eie og som vil ha et overskudd på mer enn 4000 kroner i måneden dersom de går inn i et eierforhold. Barlindhaug (2012) fremhever imidlertid at eierpotensialet blant vanskeligstilte husstander ikke er så høyt som Aarland har regnet seg frem til. Barlindhaug refererer til tidligere utregninger som viser at eierpotensialet er noe mindre. Uansett hvilke av disse utregningene man legger til grunn er det tydelig at det finnes et utnyttet eierpotensiale blant vanskeligstilte husstander, og det er med bakgrunn i dette at boligutvalget konkluderer med at «boligeie har mange fordeler, og bør bli tilgjengelig for flere enn i dag. Dette gjelder særlig for personer med stabil, om enn lav inntekt» (NOU 2011: 15 s.16). Et av argumentene som fremheves er at dagens leiemarked kan forsterke problemene for vanskeligstilte. I dette prosjektet legger vi altså til grunn at boligeie bør gjøres tilgjengelig for flere enn det er i dag, og at det blant lavinntektsgrupper finnes et betydelig eierpotensiale.

### 2.1.1 Boligeie og risiko

Når vi snakker om eieretablering, og da spesielt for vanskeligstilte grupper, er det viktig å tenke over hva slags risiko som er forbundet med boligeie. Boligeiere, og da spesielt boligeiere som har lav inntekt eller på andre måter er vanskeligstilte kan risikere to typer uheldige situasjoner som følge av eierskapet. 1) at de av ulike årsaker er nødt til å selge boligen med et realisert tap, eller 2) at de ikke kan selge boligen sin på grunn av at det ville medført et

tap, og derfor blir «låst» til en bolig som ikke er egnet (Astrup og Aarland 2013). Astrup og Aarland (2013) knytter disse to situasjoner til to ulike typer risiko; betjeningsrisiko og tapsrisiko. Betjeningsrisiko innebærer at det er en sjanse for at en husstand ikke vil kunne betjene sine boutgifter. Det kan for eksempel skyldes inntektstap gjennom tap av arbeid, samlivsbrudd eller annet, og/ eller det kan skyldes et utgiftsjokk, som for eksempel renteøkning, som medfører at utgiftene overstiger inntektene, og at husstanden dermed ikke er i stand til å betjene boutgiftene. Tapsrisiko er risikoen for å tape penger ved salg av boligen, og kan for eksempel skyldes en nedgang i boligprisene. Sannsynligheten for tapsrisiko kan også knyttes til ulike geografiske områder (Astrup og Aarland 2013).

Over har vi argumentert for at det finnes gode grunner til at også vanskeligstilte husholdninger bør hjelpes inn i boligeie. Spørsmålet er om man ved å hjelpe vanskeligstilte husstander inn i boligeie, også utsetter dem for en unødvendig stor risiko. NOU 2011: 15 og den seneste boligmeldinga fremholder at boligeie bør gjøres tilgjengelig for flere til tross for at det finnes risiko forbundet med boligeie. Dette kan begrunnes med at vi i Norge i dag har en del risikodempende tiltak som man kan ta i bruk dersom en husstand har problemer med å betale boutgiftene sine, og dermed kan være i en situasjon der man er nødt til å realisere et tap i forbindelse med salg av boligen. Vi skal ikke her redegjøre for alle risikodempende tiltak som finnes i Norge i dag, men vi vil løfte frem noen av de mest sentrale virkemidlene som kommunene kan ta i bruk dersom en husstand står i fare for å miste sin eide bolig.

Ordninger som sikrer husstanden mot inntektsbortfall i forbindelse med sykdom og arbeidsledighet er blant de viktigste risikodempende virkemidlene vi har for å unngå mislighold av boutgifter og tap av bolig. Dersom sykepenger eller arbeidsavklaringspenger

ikke er tilstrekkelig til å sikre nødvendig livsopphold, vil supplerende sosialhjelp i henhold til Sosialtjenestelovens § 18, Stønad til livsopphold, være et siste alternativ. En husstand som ikke har tilstrekkelig midler til å dekke boutgifter og livsopphold i henhold til gjeldende sosialhjelpssatser, kan søke NAV som (supplerende) sosialhjelp til dekning av husleie/fellesutgifter samt renteutgifter på boliglån. Forutsetningen vil være at det er søkt avdragsfrihet for lånet i perioden, og at det ikke finnes egnede og rimeligere leieboliger. Fellesutgifter/husleie og renter på boliglån for en nøktern bolig vil normalt alltid medføre lavere boutgifter enn leie av bolig. Derfor vil normalt ikke inntektsbortfall i seg selv være en risiko for tap av bolig. Blant de virkemidlene som er direkte knyttet til bolig finner vi bostøtten som skal sikre husstander med lave inntekter og høye bokostnader en sikker bosituasjon. Bostøtten er et omdiskutert virkemiddel, og det har vært stilt spørsmål ved dens treffsikkerhet, men i utgangspunktet er dette en ordning som bidrar til å dempe risikoelementet ved inntektstap for boligeiere. I mange kommuner finnes det også kommunale bostøtteordninger. Disse er ulikt innrettet i forhold til om de kun gis til leietakere eller om den gis til boligeiere også. Den statlige bostøtten skiller ikke på disposisjonsform, og kan dermed brukes overfor boligeiere som opplever et misforhold mellom inntekt og boutgifter.

Et annet, svært viktig virkemiddel som kan bidra til å dempe risiko i forbindelse med boligeie, er startlånet. Startlånet har mange bruksområder. I tillegg til å bistå vanskeligstilte med å komme inn på boligmarkedet, kan startlånet også bidra til at økonomisk vanskeligstilte kan beholde boligen i vanskelige situasjoner. I retningslinjene for startlånet ligger det en mulighet for at kommunene kan bruke lånet til å refinansiere dyre lån, dersom det bidrar til at husstanden kan bli boende i boligen (Forskrift for startlån

2014). Startlånet kan også brukes i tilfeller der en husstand opplever et utgiftsjokk, for eksempel i forbindelse med et ødelagt bad. Aarland (2012) viser i sitt notat til at det er store forskjeller i om en husstand klarer å bli boende i en eid bolig dersom de får et «råttent bad», og dette finansieres med henholdsvis startlån og forbrukslån. Blant de som finansierer badet med startlånet klarer de fleste denne utgiften, mens de som finansierer utgiften med forbrukslån, har høyere sannsynlighet for å måtte selge boligen. Videre er løpetiden på startlån et risikodempende tiltak i seg selv. Det nye regelverket gir mulighet for inntil 50 års løpetid på startlånet, og gir en sikkerhet i form av at de kan forlenge nedbetalingstiden om det er behov for minimere avdragsbetalingen for å bli i boligen. I perioder kan det også, for noen svært vanskeligstilte husstander, være nødvendig å gi avdragsfrihet slik at de kommer seg igjennom en vanskelig situasjon uten å miste boligen sin. Til slutt er det mange vanskeligstilte husstander som velger en gunstig fastrente på startlån som gjør at de har en stabil og oversiktlig økonomi, og samtidig sikrer seg mot renteøkninger i den perioden de har bundet seg.

I tillegg til de risikodempende virkemidlene som vi har beskrevet i dette kapitlet finnes det flere viktige virkemidler som vi ikke skal gå så grundig inn på her. Blant annet har mange kommuner i dag en god gjeldsrådgivningstjeneste som kan bistå vanskeligstilte husstander med råd og veiledning. Videre har man i Norge en gjeldsordningslov som kan hjelpe personer som har gjeld som de er varig ute av stand til å betjene. Dette er viktige ordninger som kan virke risikodempende, og gjeldsordningsloven kan bidra til at personer som først har opplevd et realisert boligtap slipper å måtte bøte for dette resten av livet.

## 2.2 Er det behov for nye modeller for å øke eieretableringen i Norge?

Gitt de prinsippene vi har vist over:

- Boligeie er den disposisjonsformen som med størst sannsynlig bidrar til en trygg og stabil bosituasjon.
- Boligeie er den disposisjonsformen som gir størst personøkonomiske gevinster.
- Boligeie bør gjøres tilgjengelig for flere enn det er i dag.
- Det finnes et eierpotensiale blant lavinntektsgrupper som ikke utnyttes i dag.
- Per i dag har vi nok risikodempende virkemidler som gjør at det er økonomisk forsvarlig å gjøre boligeie mulig for flere.

Trenger vi nye modeller for å øke eieretableringen i Norge? Med bakgrunn i datainnsamlingen i dette prosjektet, og som vi senere skal vise, finnes det argumenter for å utvikle en boligsosial modell som kan bidra til å øke eierpotensialet for noen grupper. Det er spesielt blant vanskeligstilte husstander som har behov for en stabil og trygg bosituasjon før de er i stand til å kjøpe, vi ser at dette kan være hensiktsmessig. I del 4.2 i denne rapporten beskriver vi en modell som kan bidra til økt eieretablering blant noen vanskeligstilte grupper. Modellen har sitt utspring i data fra norske kommuner, men for å forstå disse har vi også vært nødt til å se nærmere på hva som skjer i andre land, og hvor norske kommuner har hentet informasjon om leie-til-eie. I neste kapittel skal vi kort redegjøre for ulike modeller i Storbritannia, som ofte har vært det landet Norge har sett til i forbindelse med boligsosiale modeller for eieretablering. Kapitlet viser også hvilke typer boligsosiale modeller som finnes i norske kommuner.

## 2.3 Oppsummering

Blant de politiske føringer i boligpolitikken i Norge, er fokuset på eieretablering et svært viktig premiss. Den norske boligpolitikken er

i dag innrettet slik at boligeiere subsidieres i langt større grad enn leietakere. Dette har en direkte betydning i form av personøkonomiske gevinster for boligeiere, men det har også en indirekte effekt, og det er at leiemarkedet i Norge er lite tilfredsstillende når det gjelder trygghet, stabilitet og boligstørrelse. Målet om at flest mulig skal eie sin egen bolig har også medført at de fleste boligøkonomiske virkemidler er innrettet slik at de skal hjelpe vanskeligstilte husstander til å bli boligeiere. På grunnlag av disse føringene har boligutvalget konkludert med at boligeie bør gjøres tilgjengelig for flere. Dette i kombinasjon med utregninger som viser at det finnes et betydelig eierpotensiale blant lavinntektsusholdninger, gjør at det kan være behov for nye måter å tenke boligetablering i disse gruppene.

Boligeie er imidlertid forbundet med en viss risiko, og spørsmålet er om man kan gjøre boligeie tilgjengelig for vanskeligstilte husstander uten å utsette dem for unødvendig høy risiko. Boligutvalget mener at det for noen grupper er hensiktsmessig, da man i Norge har en del risikodempende virkemidler som kan avhjelpe husstandene i kritiske situasjoner. Det vil selvfølgelig alltid være husstander som har det best i en egnet leiebolig, og disse skal ivaretas i leiemarkedet.

Med utgangspunkt i de føringene som ligger i boligpolitikken, og på bakgrunn av data innsamlet i prosjektet, har vi konkludert med at for en liten gruppe vanskeligstilte husstander kan det være hensiktsmessig å utrede mulighetene for en ny, boligsosial modell som kan bidra til økt eieretablering av vanskeligstilte.





### 3 LEIE-EIE-MODELLER

Utviklingen av ulike leie-til-eie modeller har i stor grad foregått i land med lavere eierandel enn i Norge. Den høye eierandelen til tross, det er stadig interesse for denne type ordninger også i her, både i kommuner og hos statlige og private aktører. Som følge av dette har Husbanken gjort noe utredning selv<sup>7</sup>, og et forskningsmiljø har sett på utvalgte modeller og mulighetene for implementering av disse i Norge (Barlindhaug og Astrup 2009). I tillegg har flere kommuner etablert ulike leie-til-eie modeller.

I dette kapitlet skal vi gi en kort oversikt over hvilke muligheter som tilbys lavinntektshushold i Storbritannia for å muliggjøre boligeie, diskutere i hvilken grad disse ordningene er gunstige i norsk kontekst, til slutt vises noen eksempler på ordninger som er utviklet eller er under utvikling i Norge. Det er primært fire innretninger på ulike leie-til-eie prosjekter vi har sett brukt eller påtenkt i Norge. Disse vil bli vist i slutten av kapitlet, og diskutert opp mot den norske konteksten.

#### 3.1 Boligeie for lavinntektshushold i Storbritannia

Etter 2. verdenskrig tok staten et overordnet ansvar for befolkningens boligforhold i de fleste land i Vest-Europa. Omtrent halvparten av den offentlige støtten ble kanalisert inni offentlig eller halvoffentlig utleiesektor. Dette er den delen av utleiemarkedet som gjerne kalles «social housing sector», -den sosiale utleiesektoren. Norge valgte derimot å satse på selveie i distriktene, og kooperativt felleseie i byene (Sørvoll 2011). Dette har bidratt til at Norge har en større andel selveiere enn de fleste europeiske land i dag, og en mye mindre sosial utleiesektor.

Storbritannia var, og er, blant landene med en stor sosial utleiesektor. Boligene i denne sektoren er subsidiert, og leies ut til lavere

<sup>7</sup> Det siste arbeidet som er gjort er samlet i Ann (2014)

pris enn markedspris. Boligene, og utleie av dem, forvaltes av det offentlige (council housing) eller private ikke-kommersielle foretak (housing associations<sup>8</sup>). Bostedsløse og hushold som opplever trangboddhet, eller har helseutfordringer, prioriteres i tildelingen.

Fra 1980 ble det i Storbritannia utviklet et bredt spekter av virkemidler for å hjelpe lavinntektshushold inn i eid bolig (Barlindhaug og Astrup 2009). Eierskap av bolig ble en viktig del av den sosiale politikken. Tanken bak er at eierskap skal gjøre husholdninger uavhengige og økonomisk selvstendige til en lavere offentlig kostnad enn om de forble subsidierte leietakere (Wallace 2014).

Et viktig grep for å gjøre eierskap mulig for lavinntektshushold var innføringen av «Right to buy»- retten til å kjøpe- i 1980. Ordningen gir leiere av kommunale leiligheter rett til å kjøpe boligen de bor i. Dette er en rettighet som tilfaller de fleste leiere i kommunale boliger, kravene som stilles er som følger:

- Boligen du bor i er din eneste bolig.
- Boligen utgjør en avgrenset enhet .
- Du er en «secure tenant»-en sikker leier. Dette innebærer blant annet at du har en leiekontrakt som gir deg rett til å bo i boligen på ubegrenset tid. I de fleste tilfelle gis nye leiere i kommunale boliger ettårige kontrakter, «introductory tenancy»-introduksjonsleie, dette omtales som en prøveperiode. Leier har i denne perioden begrensede rettigheter knyttet til endringer og vedlikehold av boligen. Etter tolv måneder endres kontrakten til «secure tenancy»-sikkert leieforhold med tids-ubestemt leiekontrakt, forutsatt at leier

<sup>8</sup> Housing associations er private ikke-kommersielle foretak som driver utleie av boliger til sosiale formål. Det gis også tjenester i bolig gjennom housing associations. Vi har ikke lignende foretak i Norge, derfor brukes begrepet housing associations gjennom teksten.



overholder leiekontrakten.

- Du har vært leietaker i sosial utleiesektor i fem år (ikke nødvendigvis sammenhengende.)
- Du må ikke ha gjeldsproblemer.

Leier må søke sin utleier om å få kjøpe leiligheten hun/han bor i. Om du kvalifiserer for Right to buy, og benytter deg av det, får du rabatt på markedsprisen av boligen. Rabatten har en øvre grense og avgjøres av hvor lenge du har vært kommunal leietaker, type bolig (hus/leilighet) og verdien av boligen. Hvis du selger boligen igjen innenfor fem år, må beløpet som gis i rabatt tilbakebetales <sup>9</sup>.

Husholdninger som ønsker å gjøre bruk av sin rettighet til å kjøpe kan søke lånefinansiering i ordinær kredittinstitusjon, eller inngå en avtale om såkalt «Shared ownership»,-delt eierskap. Shared ownership tilbys gjennom housing associations. Kjøper blir eier av 25-75 prosent av boligen, og betaler leie på den resterende delen. Shared ownership kan kun benyttes av leiere i den sosiale utleiesektoren, og ordningen kan bare benyttes av lavinntektshusholdninger (øvre grense for inntekt). Ordningen har mer gunstige reguleringer for eldre og personer med funksjonsnedsettelse. Shared ownership er den mest benyttede ordningen i England for å bidra til eierskap blant lavinntektshushold (Wallace 2014)

Forutsetningene beskrevet over gjelder for England, lovverket som regulerer Right to buy er noe ulikt for Wales, Skottland og Nord-Irland. Sommeren 2014 besluttet Skottland for eksempel å utvikle Right to buy, med bakgrunn i at deres beholdning av utleieboliger til sosiale formål ikke lenger hadde en forsvarlig størrelse. Ordningen utvikles over to år, leiere som vil benytte seg av sin rett til å kjøpe må gjøre det

innen 2016 <sup>10</sup>.

For å få flere lavinntektshusstander over i eid bolig er det opprettet en rekke andre finansieringsordninger som skal hjelpe hushold til kjøp av bolig. Her gis en oversikt over de viktigste som er virksomme i England i dag <sup>11</sup>.

- Help to Buy: equity loans (egenkapitallån), lån som gis til kjøp av nybygde boliger opp til en fast pris. Lån gis både til førstehjemkjøpere og andre. Kjøper må selv bidra med minimum fem prosent av kjøpspris, staten gir lån opp til 20 prosent, resterende kjøpesum må lånes i annen kredittinstitusjon. Lånet må nedbetales over 25 år, eller når boligen selges, avhengig av hva som inntreffer først. Boligen må kjøpes fra utbygger som er registrert som «Help to Buy builder», dette må være kjøpers eneste bolig, og det er ikke mulighet til å leie ut boligen.
- Help to Buy: mortgage guarantees, det offentlige garanterer for fem prosent av lånet til en privatperson i bank. Gis til kjøpere av boliger, ny eller gammel, opp til en bestemt pris. Dette må være kjøpers eneste bolig, det er ikke mulighet til å leie ut boligen. Kan ikke kombineres med annen finansieringsordning.
- Help to Buy: NewBuy, gir mulighet til å kjøpe nybygde boliger med bare fem prosent egenkapital. De nybygde boligene som inngår i dette er bygget spesielt for dette formålet. Det er satt en øvre grense for hvor mye boligen kan koste, dette må være kjøpers eneste bolig, og det er ikke mulighet til å drive utleie av boligen. Det er ingen øvre grense for låners inntekt. Kan ikke kombineres med annen finansieringsordning.

Det er også utviklet ordninger som gjør det mulig å leie først, for deretter å kjøpe boligen

<sup>10</sup> Les mer om dette her <http://www.scotland.gov.uk/Topics/Built-Environment/Housing/16342/rtb>

<sup>11</sup> Det er utviklet en rekke ulike måter/sammensetninger av finansielle støtteordninger, og mange har endret navn flere ganger. Dette er begrepene som brukes fra statlig hold i dag

<sup>9</sup> <http://righttobuy.communities.gov.uk/do-i-have-the-right-to-buy/>



du bor i. «Rent to buy<sup>12</sup>» er en ordning som tilbys av housing associations. Hushold med inntekt opp til 66 000 £ gis mulighet til å leie en nylig bygget bolig til 20 prosent under markedspris i inntil fem år. Forventningen, det er ikke et krav, er at reduksjonen i leie skal gi mulighet til oppsparing av egenkapital. I denne perioden er det mulighet for husholdet til å kjøpe boligen, eller deler av den gjennom shared ownership-ordningen (ordningen omtales nærmere under). Etter fem år må du ha kjøpt boligen, eller velge å fraflytte den. Ordningen utøves i liten grad i øyeblikket, da det er lite boliger tilgjengelig. Vanligvis prioriteres kommunale leietakere og førstegangskjøpere.

I 2014 har regjeringen i Storbritannia foreslått en Rent to buy- ordning som er noe endret fra den eksisterende. Bakgrunnen er behov for økt fart i boligbyggingen og å motivere førstegangskjøpere til å spare egenkapital. Endringene fra den allerede eksisterende ordningen er hovedsakelig at leieperioden økes til syv år. Halvparten av de nye boligene skal bygges i London. Utover dette er detaljene i ordningen fortsatt under utvikling, og den vil ikke kunne være virksom før de nye boligene er bygget<sup>13</sup>.

### 3.2 Kan eksemplene fra Storbritannia gjøre eierskap lettere tilgjengelig for norske lavinntektshusholdninger?

I gjennomgangen av ordningene som er virksomme i Storbritannia i dag, ser vi at de finansielle støtteordningene tilbyr lite ekstra i forhold til de virkemidlene vi allerede har i Norge i dag. Tvert imot kan det se ut til at det er færre restriksjoner knyttet til Husbankens finansielle virkemidler, og at vi har større

<sup>12</sup> Kalles også «Rent to save», «Intermediate rent» og en rekke andre navn, avhengig av hvilken Housing association som tilbyr ordningen. Det er også ulike reguleringer knyttet til ordningene avhengig av hvilken Housing association boligen tilbys gjennom.

<sup>13</sup> <http://hoa.org.uk/advice/guides-for-homeowners/i-am-buying/rent-to-buy/>

muligheter og mer fleksibilitet når det gjelder for eksempel bruk av startlån. I tillegg kan den norske bostøtte benyttes av eiere, i England tilfaller bostøtte (housing benefits) kun leiere. I tillegg har vi i Norge tilskudd til etablering, som er et viktig hjelpemiddel når det gjelder eieretablering blant vanskeligstilte husstander.

En vesentlig forutsetning for Storbritannias politikk for eierskap blant lavinntektshushold er Right to buy, – retten til å kjøpe den kommunale boligen du leier. Denne rettigheten har nødvendiggjort en rekke økonomiske virkemidler. En slik rett har vi ikke i Norge, om en lavinntektshusholdning (som ikke gis lån i ordinær kredittinstitusjon) skal bli boligeier er de avhengig av lån, og kanskje tilskudd, fra kommunen de bor i. Som oftest vil husstander som flytter fra leid kommunal bolig og kjøper bolig, kjøpe bolig i det private markedet. Vi vet gjennom tidligere kartlegginger (se f.eks. Proba 2012) at det er svært ulikt hvordan kommunene forvalter startlånet. Det får som resultat at et lavinntektshushold kan bli eier i en kommune, og ikke i en annen. Vi har i dette prosjektet ikke hatt som problemstilling å diskutere «rett til å kjøpe» i Norge, men for å forstå ordningene i Storbritannia er det helt nødvendig å ta inn «right to buy», da det er en viktig kontekst for å forstå de finansielle ordningene som har oppstått og som skal bidra til at lavinntektshusholdninger kan bli boligeiere.

Flere av Storbritannias økonomiske virkemidler presentert over, treffer ikke nødvendigvis husholdene med lavest inntekt, men er rettet mot f.eks. unge og nøkkelpersonell. Flere av virkemidlene har også som mål å bidra til økt boligbygging. Dette gjelder også Rent-to –buy- ordningene. Det kan være interessant å se mer på disse i en eventuell diskusjon av låneordninger som skal bidra til at unge/nøkkelarbeidere osv. kan bli eiere i markeder med høye priser. I forhold til lavinntektshushold i den kommunalt disponerte boligmassen mener vi at de britiske



ordningene ikke har noe å tilføre.

Det vi ikke har i Norge, er shared ownership, – delt eierskap. I 2010 utgjorde boligene i England, som hadde et delt eierskap, 5,9 prosent av den totale sosiale utleiesektoren. Det var hovedsakelig 1-2-roms leiligheter, og gjennomsnittlig var 38 prosent eid av husholdet som bodde der (Wallace 2014). Delt eierskap gjør det mulig for flere lavinntektshushold å bli delvis eiere, samtidig som de deler risikoen ved å eie med den de deler eierskapet med, typisk en housing assosiation. Gjennom housing assosiations tilbys tjenester og rådgivning til hushold som har økonomiske vanskeligheter. Noen tilbyr også å kjøpe tilbake en del hvis husholdningens økonomi forverres. Med delt eierskap kan også husholdet motta housing benefit (bostøtte) på den andelen de leier (Wallace 2014).

Det viktigste argumentet for delt eierskap er at det gir mulighet til å akkumulere boligkapital, for hushold som ellers ville vært leiere. Studier i England og Australia har imidlertid vist at lavinntektshushold som eier akkumulerer mindre boligkapital enn middels- og høyinntektshushold. På bakgrunn av det har det blitt hevdet at boligeie blant lavinntektshushold faktisk bidrar til å øke økonomiske forskjeller. På den annen side har det blitt hevdet at sammenlignet med å leie er det nødvendigvis en økonomisk fordel å eie en andel, men nøyaktig hvor stor denne fordelen er, finnes det lite kunnskap om. De fleste som inngår i delt eierskap forblir deleiere, de som kommer seg videre i markedet gjør det av andre grunner enn akkumulert boligformue, f.eks. ved at husholdet utvides eller arbeidssituasjon endres (Wallace 2014:214). Det synes altså noe usikkert hvor store økonomiske fordeler delt eierskap faktisk har.

Til tross for at det er lite som tyder på at modeller fra Storbritannia kan gjøre eierskap

for lavinntektshusholdninger lettere tilgjengelig, på en faglig god og forsvarlig måte, er det flere kommuner som ønsker å prøve ut slike ordninger. I det følgende vil vi vise hovedtrekk i ulike måter dette har blitt gjort på.

### 3.3 Fire innretninger for leie-til-eie

Begrepet «Leie til eie» har blitt brukt om flere innretninger/arbeidsmetoder som skal bidra til å øke eierandelen blant vanskeligstilte på boligmarkedet. Disse måtene å jobbe på har i flere tilfeller også til hensikt å bidra til utskifting av den kommunale boligmassen, og/eller bidra til økt gjennomstrømning.

En gjennomgang av pågående og planlagte prosjekter i Norge viser at det i hovedsak er fire ulike typer innretninger eller typer prosjekter som diskuteres. Disse er

- kjøp med en gang
- leie-før-eie
- delt eierskap
- leie-før-eie rettet mot unge.

Fellesnevneren for tre av de fire måtene å jobbe på er at kommunene bruker startlån effektivt ved etablering. Rådgivningstjenester et viktig element innenfor alle arbeidsmetodene. I det fjerde eksempelet benyttes grunnlånet. I det følgende skal vi kort beskrive de fire innretningene og knytte noen norske eksempler til disse. Flere norske eksempler er beskrevet i vedlegg 1.

#### 3.3.1 Kjøpe med en gang

Innebærer kjøp av bolig på det private markedet, eventuelt kjøp av den kommunale leieboligen man bor i. Metoden brukes der husstanden ikke får finansiering i privat kredittinstitusjon, slik at de ved hjelp av startlån (og eventuelt tilskudd) kan kjøpe en egen eid bolig. Ordningen retter seg i de fleste tilfeller mot kommunale leietakere. I dette tilfellet blir husstanden eier umiddelbart. Husstanden er

personlig ansvarlig for betjening av boliglånet, og for risiko knyttet til bolig og ivaretagelse av boligen. Husstanden vil også måtte ta risikoen ved et eventuelt prisfall og renteøkning (dette kan man i midlertid unngå ved fastrente). Ved prisvekst bygger husstanden seg opp egenkapital.

Denne metoden innebærer at husstanden må ha betjeningsevne på kjøpstidspunktet, samt forstå og akseptere ansvar og forpliktelser knyttet til boligeie og finansiering. Dette er den innretningen som er mest utbredte i norsk sammenheng i dag, og innebærer mindre administrasjon enn de tre øvrige innretninger som vises under. På mange måter er dette en del av kommunens løpende boligsosiale arbeid, men det kan se ut som om prosjektene har medført at de har fått til ytterligere eieretablering blant vanskeligstilte husstander. Figuren under illustrerer forløpet i prosjekter der husstanden kjøper med en gang.

År 1

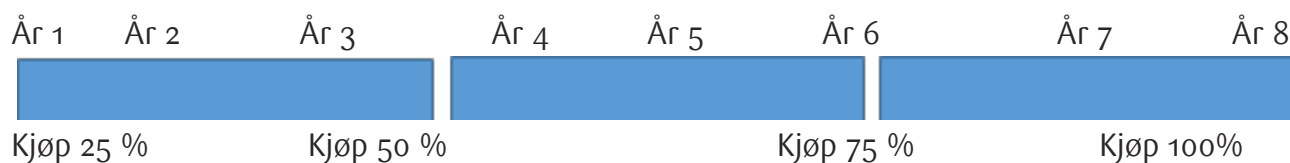


Kjøp

Et eksempel på denne måten å jobbe på er et pågående prosjekt i Bærum kommune. Her har de et leie-til-eie prosjekt der kommunen selger kommunale boliger som er eldre enn 20 år til beboere som har eierpotensiale. Boligene selges til leietakeren til en takst som settes av en offentlig godkjent takstmann, på det tidspunktet de skal kjøpe boligen. Kommunen fremholder at de gjennom prosjektet får en større gjennomstrømning i kommunale boliger, og at leietakere som ellers ville ha vært kommunale leietakere i all overskuelig fremtid nå er boligeiere. Videre er et argument for denne arbeidsmetoden at mange av de som har kjøpt, har bodd i en bolig som er tilpasset nettopp den husstanden. Det betyr at selv om den kommunale leieboligen kanskje er gammel og i mindre god stand enn en eventuell bolig på det private marked, er den tilpasset husstanden og derfor et godt kjøp. Videre fremhever kommunen at det er et poeng i seg selv av husstanden sparer en flytting da dette både er dyrt og på andre måter krevende.

### 3.3.2 Delt eierskap

Delt eierskap er en modell som i stor grad har vært benyttet i Storbritannia. Modellen er beskrevet tidligere i dette kapitlet. Det har ved flere anledninger vært vist interesse for ordningen med delt eierskap også i Norge, men den er så langt ikke gjennomført. Argumentene for en slik ordning er de samme som benyttes i Storbritannia. En stor forskjell er imidlertid at det som bidrar til å gjøre denne modellen attraktiv i Storbritannia, er at bostøtte gis utelukkende til leietakere. Figuren under viser hvordan delt eierskap kan se ut.



Det er en rekke forhold ved det norske boligmarkedet, og de eksisterende økonomiske boligvirkemidlene, som gjør delt eierskap mindre gunstig i Norge enn i de fleste andre land. Utvalgsarbeidet som endte med NOU 2011:15 (s.59) konkluderte med at:  
 «Delt eierskap vil sannsynligvis ha en begrenset etableringseffekt, med mindre leiedelen

subsidiertes utover den statlige bostøtten og eventuell kommunal støtte. En lav eierandel innebærer at skattefordelen ved å eie også blir mindre, noe som igjen betyr at leiedelen blir forholdsvis dyrere. Boligbeskatningen bidrar derfor til å redusere og nøytralisere etableringseffekten til delt eierskapsordninger»

I tillegg til de utfordringene som kommer frem med ordningen i Storbritannia, og det som pekes på i NOU 2011:15, oppfattes modellen med delt eierskap å by på en rekke utfordringer i kommunene:

- En stor andel av de aktuelle boligene (kommunale boliger) er borettslagsboliger, som ikke tillater delt eierskap eller godtar at én eier har mer enn én bolig i det samme borettslaget.
- Modellen er mer administrasjonskrevende, da det kan forekomme flere oppkjøp (eventuelt «nedkjøp») i perioden. For selveierboliger må også endringer i eierandeler tinglyses, og det blir dermed beregnet dobbelt dokumentavgift og ekstra tinglysingsgebyr for hver endring utover det opprinnelige kjøpet. I borettslag vil det også være kostnader knyttet til å endre eierandeler underveis.
- Ordningen er lite fleksibilitet i forhold til den kommunale boligmassen. Dersom man innfører delt eierskap vil kommunen kunne risikere å eie inntil 75 prosent av mange kommunale boliger, men ikke ha noen muligheter for å vurdere om beboeren skal flytte eller ikke. I dag bor de fleste kommunale leietakere på tidsbestemte kontrakter, og de vurderes før hver fornying av kontrakten. Sett fra et kommunalt ståsted vil delt eierskap kunne bety at de blir sittende med et høyt antall kommunale boliger som de i realiteten ikke har noen råderett over.
- Vedlikeholdsplikten blir utfordrende ved delt eierskap. Hvem skal bestemme hvor mye vedlikehold som skal gjøres i boligen, og hvem som skal gjøre det. Et illustrerende eksempel er en bolig der kommune og boligeier eier 50 prosent hver. Kjøkkenet er gammelt og trenger utskiftning. Kommunen ønsker å

bruke et sertifisert håndverkerfirma, mens beboeren selv mener at han/hun kan ordne kjøkkenet med hjelp fra en bekjent. Det vil være en enorm prisforskjell i de to måtene å utføre jobben på, og hvilken er den riktige? De to deleierne eier halvparten av boligen, og har i utgangspunktet like mye bestemmelsesrett.

- Det kan være utfordringer knyttet til om leieboer tar opp andre lån med pant i boligen når kommunen eier deler av den.
- Positiv økonomisk margin for husstanden reduseres parallelt med lavere eierandel (dette utdypes nærmere i kapittel fire).
- Betaling av fellesutgifter; hva skjer hvis beboeren ikke betaler «sin del» av fellesutgiftene?
- Til slutt er det slik at så lenge bostøtten i Norge likestiller leie og eie oppnås det ingen særfordeler ved leieandel, slik man oppnår i Storbritannia.

### 3.3.3 Leie-før-eie rettet mot unge

Som tidligere beskrevet er det flere leie før eie-prosjekter, som retter seg særlig mot unge uten egenkapital, som er utviklet blant annet i Storbritannia. I Norge er dette ikke veldig utbredt. Vi har funnet ett eksempel, BATE boligbyggerlag, som i samarbeid med Randaberg kommune nylig har satt i gang bygging av et boligprosjekt der noen av boligene skal være leie-før-eie. Målgruppa er unge som ikke kommer inn på det ordinære boligmarked. Grunntanken her er å bygge boliger til kostpris slik at leien blir lav. Det er da mulig for den unge å spare egenkapital, deretter kan husholdet etter minimum tre år, maks seks år kjøpe boligen. I denne sammenheng anvendes det grunnlån og tilskudd til utleie boliger fra Husbanken til finansiering av nyproduksjon som selges til leietaker.

Prosjektet er imidlertid ikke ferdigstilt og vi har ikke hatt anledning til å se nærmere på det juridiske knyttet til overgangen mellom leie- og eie. Men et klart usikkerhetsmoment vil være



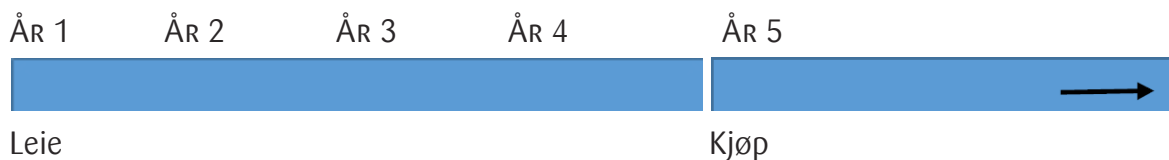
knyttet til om husholdet vil sette av et sparebeløp til egenkapital hvis det ikke er fastsatt et konkret sparebeløp i kontrakten<sup>14</sup>.

Illustrasjon på leie-før-eie modell for unge:



### 3.3.4 Leie-før-eie

Kort fortalt innebærer denne måten å jobbe på, et tidsbestemt leieforhold med en avtale om mulig kjøp av boligen etter endt kontraktsperiode. Forutsetningen er at leietaker har tilfredsstillende inntekt. I tillegg skal leietaker ha oppfylt en avtale om betaling av husleie og evt. sparing. I leieperioden betaler husholdningen månedlig leie. Deler av leie er en form for sparing som trekkes fra kjøpesummen ved et eventuelt kjøp.



I likhet med «kjøp med en gang», som er den første metoden beskrevet her, vil husstanden bli 100 prosent eier av boligen ved kjøp, men på et senere tidspunkt. Husholdet får ikke den økonomiske gevinsten ved rentefradraget, som eierskap gir de første årene hvor husholdet er leietaker, men får 100 prosent av gevinsten etter oppkjøp.

Å jobbe med leie før eie kan være hensiktsmessig i de tilfeller der det er behov for å skaffe motivasjon til sparing, til å få jobb/inntekt og tid til å bevise kontroll og ansvar for egen økonomi, samt å forberede seg til ansvar ved boligeie.

I denne innretningen utsettes ikke husstanden for risiko for prisfall i opsjonsperioden. Dersom markedsprisen er lavere enn markedsverdien ved avtalt kjøpstidspunkt kan husstanden velge å ikke benytte seg av opsjonen. Det er mulig å utvikle denne måten å jobbe på ulike måter.

Metoden som er beskrevet i dette avsnittet innebærer noe administrasjon. Det skal inngås kontrakt/opsjons-avtale, husholdet skal følges opp og eventuelt bistå i kjøpsprosessen. Likevel kan denne modellen gi mindre grad av oppfølging i ettertid fordi husstanden allerede har vist at de kan klare de omkostninger og det ansvaret som følger med en eid bolig.

Det er særlig to kommuner som har prøvd denne varianten, dette er Fræna og Sortland kommune. Erfaringer kommunene har hatt med denne modellen er kort gjort rede for her og er ytterligere utdypet i vedlegg 1. I både Sortland og Fræna kommune kjøper kommunen en bolig som er finansiert med et tilskudd til utleieboliger fra Husbanken, og et lån som kommunen tar opp. Det inngås en femårig leiekontrakt med husholdningen, der leien settes til hva husholdet maksimalt vil klare å betale i denne femårsperioden. I det sjette året kan

14 <http://bate.no/Kundemeny/Om-oss/Leie-eie/>

husholdningen velge å kjøpe boligen. Kjøpesummen bestemmes ved å ta utgangspunkt i den prisen kommunen opprinnelig betalte for boligen. Differansen mellom husleien som er betalt i de fem årene, og boligens driftsutgifter, regnes som nedbetalinger på kommunens lån og gir et fradrag i prisen som husholdet skal betale. Ikke-betalte renter på kommunens lån akkumuleres over de fem årene og legges til opprinnelig kjøpspris. Utleietilskuddet fra Husbanken overtas av kjøper og nedskrives etter regler for det individuelle boligtilskuddet (Astrup og Barlindhaug 2009). Begge kommunene legger pris for boligen fra år null til grunn ved kjøp, dette gjør at det (kan) opparbeides egenkapital i form av merverdi på boligen<sup>15</sup>. Begge kommunene har en klausul på dette som sier at husholdet binder seg etter kjøp av boligen (Fræna; fem år), noe som kan føre til en lock-in effekt for husholdet.

Fræna kommune er den kommunen som har holdt lengst på med dette prosjektet. Det er nå gått over fem år siden det første husholdet inngikk leiekontrakt med kommunen, og ifølge informantene i kommunen jobbes det med å vurdere om leietakerne har oppfylt vilkårene i avtalen slik at de kan bli eiere. Utfordringen nå er å finne riktig kjøpesum og hvilke midler som kan overføres ved salg av boligene ved kjøp.

Drammen kommune er en annen kommune som jobber med modellen leie-før-eie, med opsjon på startlån. Drammensmodellen har mange likhetstrekk til både Sortland og Fræna, særlig i forhold til spareelementet. Modellen i Drammen er ikke behandlet politisk enda, og i skrivende stund kan vi derfor ikke referere til den endelige utformingen. Tanken bak prosjektet er imidlertid at kommunen ser at noen husstander har eierpotensiale på sikt, men trenger en stabil bosituasjon umiddelbart. Kommunen kan løse dette ved å kjøpe inn en bolig til husstanden, la dem leie denne i fem

år, og deretter la dem kjøpe boligen til prisen i år null. I følge informantene i kommunen skal husstanden i løpet av de fem årene utnytte sitt sparepotensiale, slik at de i år fem har spart opp så mye egenkapital som de klarer. Drammen kommune anslår at de har om lag 25 husstander som er aktuelle for denne modellen.

Det er stor forskjell på utbredelse av de forskjellige modellene, det kan si noe om egnethet i den norske konteksten. For å gå enda nærmere inn på dette vil vi se på hvilke økonomiske utslag de ulike modellene gir for husholdet som benytter seg av dem.

### 3.4 Økonomiske konsekvenser av ulike leie- og eie alternativer

I denne delen av kapitlet skal vi vise utregninger for månedlige boutgifter ved ulike modeller for leie og eie. Poenget med simuleringene er å vise hva ulike disposisjonsformer og forskjellige måter å bli eier på faktisk betyr for husstandens boutgifter i kroner og øre. Vi sammenligner månedlige boutgifter for hhv. leie til markedsleie, tre varianter av delt eierskap og finansiering med startlån med nedbetalingstid på henholdsvis 30 år (standard startlån) og 50 år (startlån max). Det tas utgangspunkt i en bolig på 65 kvm med en kjøpesum/markedsverdi på 2,3 millioner kroner. For alle alternativer legges en utgift til forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) på 400 kroner per kvadratmeter per år.

<sup>15</sup> <http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/Komp/Boligpolitisk%20plan%202014-2030.pdf>

**BEREGNING AV MÅNEDLIGE UTGIFTER VED ULIKE LEIE- OG EIEMODELLER**

Følgende forutsetninger legges til grunn:

Kjøpesum for bolig	2 300 000
Antall kvadratmeter boareal	65
FDV per kvm per år	400
Startlån: 10-års fastrente + 0,25 % påslag	3,501 % (Desember 2014)
Risikotillegg på husbankrente ved utleie	2 %
Avkastningskrav (10-års fastrente+ risikotillegg)	5,251 %
Skattefradrag for renter	27 %

	Markeds- leie	Delt eierskap 25% eie/ 75 % leie	Delt eierskap 50% eie/ 50% leie	Delt eierskap 75% eie/ 25% leie	Startlån 30 år Eie med en gang	Startlån 50 år Eie med en gang
Avkastningskrav på kjøpesum	10 064	7 548	5 032	2 516	-	-
Renter og avdrag						
Terminbeløp på startlån 30 år		2 582	5 165	7 747	10 329	
Terminbeløp på startlån 50 år						8 125
Skattefordel 1. måned		-453	-906	-1 359	-1 812	-1 812
FDV	2 167	2 167	2 167	2 167	2 167	2 167
<b>Netto boutgift</b>	<b>12 231</b>	<b>11 844</b>	<b>11 458</b>	<b>11 071</b>	<b>10 684</b>	<b>8 480</b>

I det månedlige terminbeløpet for Standard Startlån (30 års nedbetaling) utgjør avdraget ca. 3 600 kroner. I det månedlige terminbeløpet for Startlån max (50 års nedbetaling) utgjør avdraget ca. 1 500 kroner.

Beregningen viser at den laveste boutgiften oppnås ved boligeie med en gang. Selv når avdrag på henholdsvis 3 600 kroner ved 30-års nedbetaling og 1 500 kroner ved 50 års nedbetaling hensyntas, blir de månedlige utgiftene lavere ved boligeie finansiert med startlån fremfor leie eller delvis eie. Dette skyldes skattefordelen for gjeldsrenter, og at rentene på startlånet er lavere enn avkastningskravet ved utleie. I tillegg til å opparbeide egenkapital i form av avdragsbetaling vil den som eier også kunne opparbeide seg egenkapital og økonomisk buffer gjennom en positiv prisutvikling på boligen. Beregningen viser at det er et stort økonomisk gode å oppnå startlån til finansiering av egen eid bolig fremfor å bli værende i et utleiemarked uten subsidier.

Et alternativ til leie av bolig på det private marked er en kommunal utleiebolig. De fleste kommuner har imidlertid tatt i bruk prinsippet om gjengs leie ved husleiefastsettelse på sine





kommunale boliger. Gjengs kan defineres som den husleien man finner i sammenlignbare leiligheter hvor leieforholdet har vart en stund<sup>16</sup>. Det betyr at leien i kommunal bolig, på lang sikt, ikke fraviker fra markedsleien. I vårt eksempel kan derfor markedsleien også representere gjengs leie i kommunale boliger.

De økonomiske fordelene med boligeie underbygger tiltak for å utnytte eierpotensiale blant økonomisk vanskeligstilte. Startlånet er et meget godt virkemiddel i denne sammenheng. Sammenligningen av bougifter ovenfor innebærer at det ikke er gunstig å leie på lang sikt, dersom det er mulig å eie. For enkelte husstander som ikke oppfyller kravene til å motta startlån, men som vurderes å ha et eierpotensiale på sikt, kan det derfor være et alternativ å utvikle en modell som legger til rette for fremtidig eierskap.

### 3.5 Oppsummering

Vi har i dette kapitlet sett på ulike modeller som skal øke mulighetene for lavinntektshushold til å bli boligeiere. Vi har sett til Storbritannia, og forskning knyttet til modellene som er utviklet der, og den praksis som gjøres i Norge. Avslutningsvis har vi vist økonomiske konsekvenser av ulike innretninger for boligeie.

Flere av arbeidsmetodene vi har sett på kan være gode virkemidler for å bidra til at lavinntektshushold kan bli boligeiere. I vurdering av hvilke innretninger som er hensiktsmessig å ta i bruk er det vesentlig å ta hensyn til kontekst, i vårt tilfelle det norske

boligmarkedet, skattebestemmelser og tilgjengelige boligvirkemidler. En ordning som er gunstig i en kontekst, er ikke nødvendigvis det i en annen.

Med utgangspunkt i norsk kontekst og eksisterende kunnskap mener vi at delt eierskap ikke er en god modell for eieretablering blant vanskeligstilte husstander i Norge. I norsk sammenheng ser vi at delt eierskap i liten grad er lønnsomt for de vanskeligstilte husstandene på grunn av skattesystemet som gir større fordeler jo mer av boligen man eier. Dette kommer i tillegg til en rekke andre argumenter som vises til i teksten over, blant annet at delt eierskap den stiller store krav til administrasjon og byr på juridiske utfordringer.

Av de modellene vi har sett på og snakket med kommunene om, er det leie-før-eie i kommunal regi som virker mest kompatibel med det norske systemet, og derfor mest hensiktsmessig for det enkelte hushold og kommunen. Det at flere kommuner allerede har pågående prosjekt, eller skal til å starte opp, gjør det også enklere å se eventuelle fallgruver, og lære av disse. Sett fra et juridisk perspektiv er dette den modellen som enklest lar seg implementere i Norge, og den kan tas i bruk ved hjelp av dagens boligøkonomiske virkemidler.

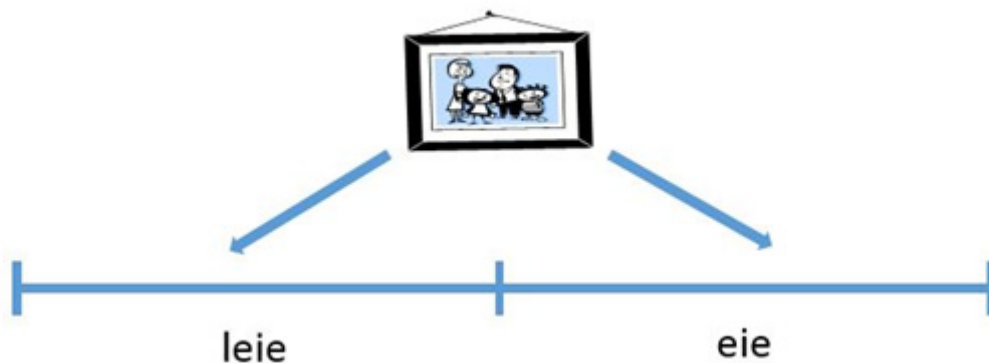
<sup>16</sup> [http://www.boligbygg.oslo.kommune.no/husleie/gjengs\\_leie/](http://www.boligbygg.oslo.kommune.no/husleie/gjengs_leie/)

## 4 LEIE-FØR-EIE. EN MODELL FOR EIERETABLERING BLANT VANSKELIGSTILTE

Gitt de boligpolitiske rammene som legger føringer for hvordan etablering på boligmarkedet foregår, mener vi at det er grunnlag for å se nærmere på en boligsosial modell som kan bistå husstander med særskilt behov for stabilitet og trygghet. Dette gjelder primært husstander som ikke dag ikke får behovene oppfylt med dagens virkemidler. I dette kapitlet gjennomgås først noen generelle betraktninger knyttet til eieretablering blant vanskeligstilte. Deretter presenteres et forslag til en boligsosial modell som kan bidra til at noen vanskeligstilte husstander klarer å etablere seg i eid bolig. Først presenteres grunnprinsippene i modellen. Deretter redegjør vi for noen av forutsetningene som modellen er bygget på. I arbeidet med slike modeller er det nødvendig å gjøre en del valg, og valgene vi har tatt er beskrevet i del 4.3 i dette kapitlet. Mot slutten av kapitlet viser vi reelle case som vi har fått fra en av kommunene vi har besøkt. Casene er klienter som har søkt om startlån i kommunen. Halvparten har fått lån, og halvparten har ikke fått. Casene brukes til å illustrere etableringseffekten ved ulike boligsosiale modeller for eieretablering.

### 4.1 Innledning

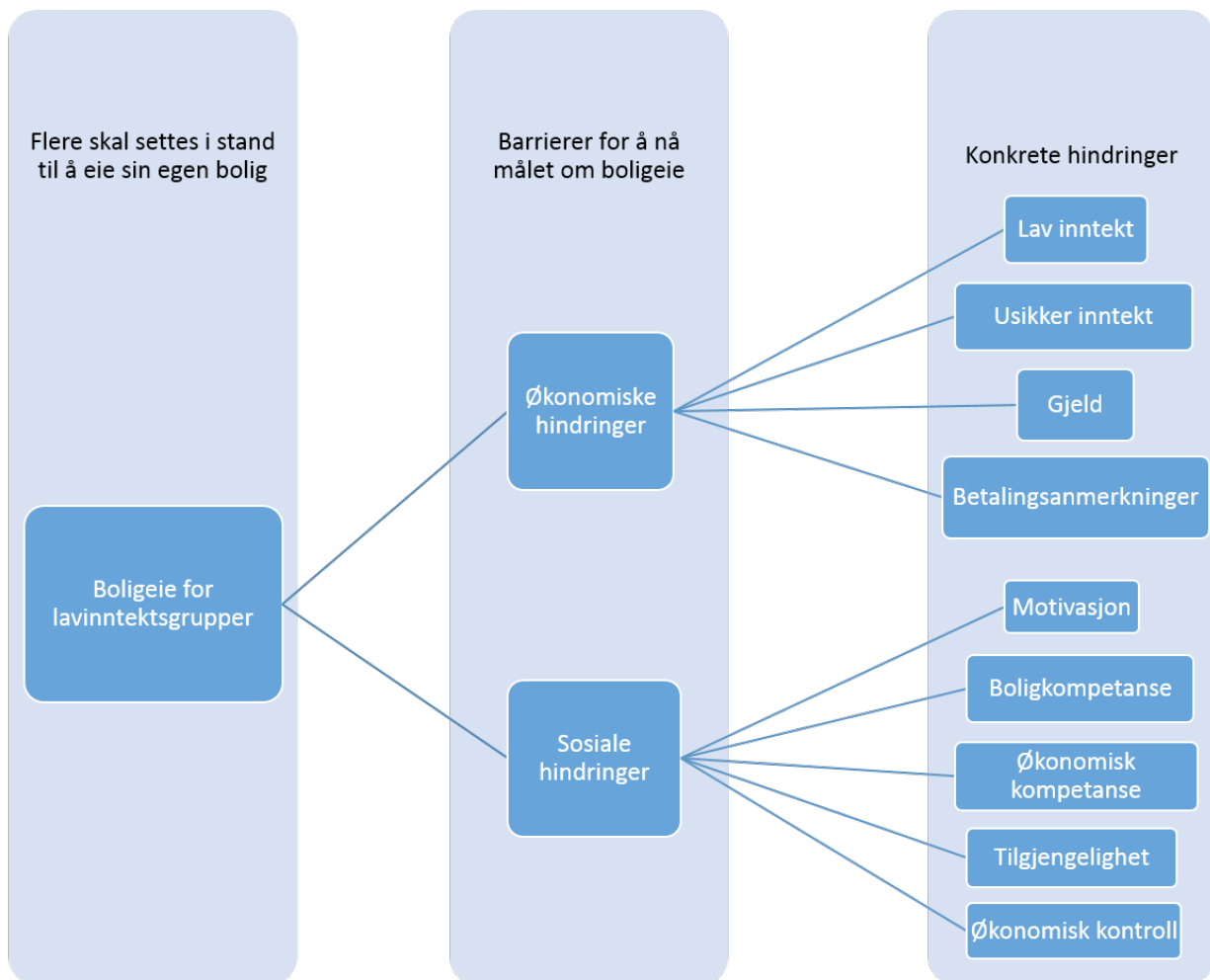
Når en husstand skal etablere seg i Norge er det enten i eid bolig eller leid bolig. Som vi har vært inne på tidligere, er det store forskjeller mellom leiemarkedet og eiermarkedet i Norge, og muligheten for å bo godt og trygt er derfor nokså forskjellig avhengig av de to disposisjonsformene. Etablering på boligmarkedet ser slik ut:



For en gruppe vanskeligstilte husstander, lag 134 000 husstander kan det være nødvendig med bistand fra det offentlige (Prop 1 S: 160). Ikke alle vanskeligstilte husstander skal bli boligeiere, men for de som kan og vil, er startlånet det kraftigste virkemiddelet vi har. I de aller fleste tilfeller kan kommuner ved bruk av startlån og evt. tilskudd etablere vanskeligstilte husstander med eierpotensiale i eid bolig. Forskriften for startlån krever imidlertid at startlånmottakeren har betjeningsevne til lånet etter at nødvendig livsopphold og andre utgifter er fratrukket. Dette medfører at de som har lav, usikker og/eller ustabil inntekt får avslag på søknad om startlån og blir henvist til leiemarkedet. Det er ikke gitt at alle bør etablere seg i eid bolig, men for noen av de som får avslag i dag antas det at det er eierpotensiale, og som vi tidligere har vært inne på, er det også noen grupper som har bruk for en stabilitet og trygghet i sin bosituasjon, som det norske leiemarkedet i dag vanskelig kan oppfylle.



Figuren under viser kompleksiteten i å gjøre eie tilgjengelig for flere. For selv om de kanskje kan ha et ønske om å eie bolig, så kan det være mange hindringer som vanskeliggjør overgangen.



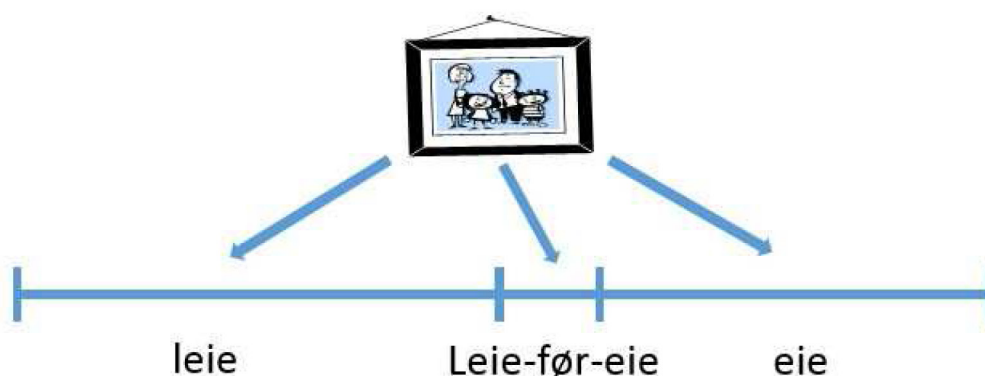
I denne figuren skiller vi på økonomiske og sosiale hindringer for å oppnå eierskap. Mange som får avslag på startlån opplever kanskje en kombinasjon av økonomiske og sosiale hindringer som gjør at de får avslag på lånesøknaden. Når det gjelder økonomiske hindringer er det gjerne lav eller ustabil inntekt, kanskje i kombinasjon med annen gjeld som fører til at kommunene må avslå søknad om startlån. I Oslo kommune for eksempel, skyldes om lag 75 prosent av avslagene på startlån manglende betjeningsevne. Det er primært to årsaker til den manglende betjeningsevnen; at søker har stor gjeldsbelastning og/eller at søker ikke har en fast og varig inntekt som kan legges til grunn i beregningen av betjeningsevnen (Oslo kommune 2014: 7). I forhold til de sosiale hindringer handler det i hovedsak om to ting. På den ene siden må husstanden ha et ønske om å bo i en eid bolig. De må ha god nok kompetanse til å ivareta boligen slik at de ikke vil lide tap i forbindelse med eventuelt mislighold av boligen. De må også, og dette trekker kommunene frem som en utfordring for flere, ha nok kunnskap om det norske boligmarked slik at de kan finne frem til de riktige boligene, se etter de riktige tingene på visning og være med i budrunden. For en

del kan dette være en utfordring. Husstanden må i tillegg være i stand til å ta det ansvaret et boliglån innebærer. Mislighold av boliglån kan i siste ende medføre tvangssalg med tap, og husstanden kan i verste fall sitte igjen som gjeldsofre etter et mislykket eierforhold. Arbeidet med å bosette flere vanskeligstilte husstander i eid bolig, må adressere både de økonomiske og de sosiale barrierene.

Intervjuer med kommunene og dokumentanalysene viser at det kan være et udekket behov for å tenke nytt rundt bosetting av noen vanskeligstilte husstander. Det er nok ikke snakk om noen stor gruppe, ifølge kommunene mener de at det kan være behov for en boligsosial modell som kan hjelpe noen få husstander som trenger stabilitet, og som de ser har eierpotensiale på sikt<sup>17</sup>. Dette gjelder spesielt barnefamilier.

Følgende figur kan illustrere det bildet vi sitter igjen med etter å ha intervjuet i kommunene.

<sup>17</sup> Vi ikke regnet på hvor stor gruppa kan være, og hvilke typer kommuner de finnes i. Det kan være interessant å følge opp det i etterkant av dette prosjektet.



Alle som kan eie med en gang, bør eie med en gang. Det har vært vårt utgangspunkt i prosjektet. Vi har tidligere vært inne på at boligeie i Norge er svært gunstig på grunn av skattesystemet som favoriserer boligeiere. Av den grunn er det ingen gode argumenter for å presse husstander som kan eie gjennom andre løp, dersom de har eierpotensiale som kan realiseres (både økonomisk og sosialt). På den andre siden, og som vi også har nevnt tidligere, er det en del mennesker som av ulike årsaker ikke kan eller bør eie bolig. Det være seg økonomiske og/ eller sosiale årsaker som gjør at boligeie medfører en stor risiko for å pådra seg unødvendig gjeld. Det kan også være personer som er i en fase av livet der fleksibilitet er nødvendig. Å bytte bolig når man eier innebærer store omkostninger i form av salgskostnader, kostnader knyttet til kjøp av ny bolig osv. For å unngå for stor risiko bør det derfor være et visst tidsperspektiv ved kjøp av bolig.

For en gruppe husstander er boligeie imidlertid å foretrekke, men de får av ulike årsaker ikke blitt boligeiere. Det kan for eksempel være husstander som har ekstra behov for stabilitet i bosituasjonen, men som ikke er i stand til å eie sin egen bolig på nåværende tidspunkt. For denne gruppa kan en leie-før-eie modell være løsningen. Slik vi ser denne modellen, er det en modell som har et klart skille mellom leie og eie, men som likevel tillater en mer glidende overgang mellom det å eie bolig- og det å leie bolig. Ved hjelp av leie-før-eie kan man få et mer dynamisk forhold mellom leie og eie. I arbeidet med denne modellen har det vært viktig for prosjektteamet å finne en modell som på den ene siden ivaretar leietakernes interesser, i forhold til ikke å låse dem i situasjoner som er mindre fruktbart enn fullt eierskap, og samtidig ta hensyn til at ikke alle kan og bør eie bolig. I det følgende presenteres vårt forslag til en leie-før-eie modell.

## 4.2 Modellen

Det er et mål i seg selv at modellen skal være så enkel og forutsigbar som mulig for både husstanden og kommunen. Modellen vi presenterer her bygger utelukkende på eksisterende virkemidler, og er på mange måter bare en ny måte å tenke bolig sosialt arbeid på. Videre er modellen fullt mulig å få til innenfor det eksisterende lovverket, og i så måte er det få kostnader ved å ta modellen i bruk. Tanken bak modellen er å lage en prototype som norske kommuner kan se til dersom de er interessert i å øke eierandelen blant vanskeligstilte. Ved å foreslå en modell kan en spare kommunene for mye arbeid med å utvikle sine egne modeller. Vi har laget en type modell. Denne kan endres og tilpasses lokale forhold. Norske kommuner er forskjellige, og en modell som denne må ta hensyn til nettopp det. I den neste delen av kapitlet presenteres modellen i sin helhet.

### 4.2.1 Leie-før-eie

Mange får avslag på søknad om startlån fordi de har ustabil eller uavklart fremtidig inntekt. Alternativet til kjøp av bolig kan i mange tilfeller være en relativt kort leiekontrakt til en lite egnet og dyr bolig. De høye boutgiftene gjør husstander som fra før er vanskeligstilte avhengig av (supplerende) sosialhjelp. I kommuner som har en kommunal bostøtteordning vil mange husstander bli gjort avhengig av denne for å klare boutgiftene. Muligheten for å bli selvhjulpen reduseres dermed som følge av den høye husleien. Forskning viser at spesielt barn lider under ustabile oppvekstvilkår og manglende fremtidsutsikter (Vassenden 2012; Grødem og Sandbæk 2013; Oslo kommune 2009). For barnefamilier som bor i kommunale utleieboliger kan selve bomiljøet i de kommunale gårdene også ha en uheldig effekt på deres opplevelse av trygghet og stabilitet (Oslo kommune 2009).

Formålet med en ny boligsosial modell for bosetting av vanskeligstilte må være å overkomme noen av de uheldige faktorene ved boligleie som er nevnt over. Modellen, leie-før-eie, tar sikte på å nå de husstandene som har behov for en stabil og varig bolig, og som vurderes å være i stand til å eie boligen sin på sikt, men som har for svak og/eller usikker inntekt til å få tilsagn om startlån i dag. Modellen kan også være et nyttig virkemiddel for husstander med sosiale hindringer, se ovenfor, som trenger støtte og tid til å forberede seg på å ta ansvar for å eie bolig, og som ikke selv klarer å orientere seg på boligmarkedet og gjennomføre et godt boligkjøp. Andre husstander har behov for en stabil og rimelig bolig mens de nedbetaler usikret gjeld. En leie-før-eie modell med en viss oppfølging kan gi nyttig informasjon om husstandens fremtidig eiepotensiale.

#### 4.2.2 Praktisk utforming

Leie-før-eie, slik modellen foreslås her, kan oppnås ved at kommunen kjøper en bolig tilpasset en bestemt husstands behov over tid. Det betyr at husstandens fremtidige boligbehov er så avklart som mulig. Typisk vil en barnefamilie med barn i skole og barnehage som regel ønske en stabil boligsituasjon i det nærmiljøet familien er etablert i hele livsfasen med hjemmeboende barn. For enslige personer med uavklart fremtidig arbeidssituasjon og husstandssammensetning, vil modellen være mindre aktuell.

Modellen kombinerer leie- og eie, gjennom å gi en vanskeligstilt husstand mulighet til å leie en bolig før de kjøper den. Boligen som kommunen kjøper inn til en gitt husstand finansieres med 80 prosent grunnlån og 20 prosent tilskudd til utleieboliger. Kommunen kjøper boligen for en sum i år null, og inngår deretter et leieforhold med husstanden, der husstanden har en opsjon på å kjøpe boligen i år fem (evt. år tre) for prisen som kommunen kjøpte boligen for i år null. På den måten oppnår husstanden noen av fordelene ved å

eie (ved prisstigning), samtidig som de ikke utsettes for risiko i leieperioden. Opsjonen er valgfri, og husstanden kan velge å avstå fra å kjøpe boligen, hvis den f.eks. har sunket i verdi.

For kommunen vil tilskuddet representere et incitament til å investere i en nyinnkjøpt kommunal bolig, ved at tilskuddet representerer en buffer mot tap ved en eventuell fremtidig prisnedgang, samtidig som avskrivningen av tilskuddet reduserer kommunens kostnader, eventuelt innebærer en gevinst for kommunen. Som kommunens kostnader regnes dokumentavgift, tinglysningsgebyr og evt. andre gebyrer i forbindelse med kjøpet. I modellen løper grunnlånet avdragsfritt i leieperioden, med en fastrenteavtale som tilsvarer lengden på leiekontrakten. I så måte vil leie-før-eie modellen bidra til å skape forutsigbarhet for utgifter i leieperioden samt å redusere de månedlige utgiftene, sammenlignet med betjening av et lån som nedbetales. Vi forutsetter at grunnlånet innfris ved salg til husstanden. Videre forutsetter vi at uavskrevet tilskudd tilbakeføres til kommunen til finansiering av nye kommunale utleieboliger. Dette kommer vi nærmere inn på i del 6.3.

Husstanden tilbys en leiekontrakt på fem (evt. tre) år. Leien består av kommunens utgifter til forvaltning, drift og vedlikehold (FDV), samt renter på grunnlånet. Siden renta på grunnlånet er betydelig lavere enn avkastningskravet for utleieboliger, vil månedlig netto husleie bli lavere enn markedsleien for tilsvarende boliger. I gapet mellom boutgiftene i modellen og markedsleien ligger et rom for sparing – dersom husstanden i utgangspunktet har økonomi til å dekke markedsleien. Sparing vil kunne inngå som en del av den månedlige leien<sup>18</sup>. Dersom husstanden, før inngåelse av

<sup>18</sup> I forslag til leiekontrakt som er vedlagt denne rapporten, har vi valgt å ha to alternative måter husstanden kan spare på. Den ene måten er gjennom sparing som en del av husleia. Den andre måten er at kommunen setter et krav til egenkapital som husstanden må ha spart opp i år fem (evt. tre). I sistnevnte må husstanden selv spare i leieperioden.



leiekontrakten, mottar supplerende sosialhjelp til boutgifter, vil lavere boutgifter øke muligheten for at husstanden kan bli selvhjulpen. Dette ved at sosialhjelpsutbetalingene reduseres/ behovet for sosialhjelp elimineres. Å bidra til selvhjulpenhet er et uttalt mål i Sosialtjenestelovens § 18. Husstander som har vært delvis avhengig av supplerende sosialhjelp vil kunne oppnå å ha et sparepotensiale når boutgiftene reduseres. Fremtidige utgifter til sosialhjelp (sammenlignet med å leie en vanlig kommunal bolig eller en privat bolig) går ned, og terskelen for at husstanden igjen skal kunne bli selvhjulpen er lavere enn i en vanlig leiesituasjon. Dersom nedgangen i boutgifter bidrar til at husstanden blir selvhjulpen, vil leiekontrakten i seg selv kunne motivere til å ta ansvar for og styring over egen økonomi. I leieperioden kan det tenkes at noen husstander vil ha behov for ekstra oppfølging og veiledning i for å utnytte sparepotensialet. Det kan også hende at noen husstander vil ha behov for hjelp til sparing, og at dette kan gjøres gjennom at kommune og husstand oppretter en konto med felles disposisjonsrett der husstanden kan sette inn penger, men ikke ta dem ut igjen uten at kommunen også samtykker til uttaket.

I modellen forutsettes det at leiekontrakten inneholder en opsjon på å kjøpe boligen ved utløpet av leiekontrakten. Kjøpesummen ved utgangen av år fem tilsvarer kommunens kjøpesum i år null. Dette vil gi forutsigbarhet for leietaker. Som vedlegg til denne rapporten ligger forslag til en leiekontrakt som legger til rette for en slik opsjon. Her er det viktig å merke seg at kjøpet av boligen står som en rettighet for leietaker, dersom han/hun/ de oppfylder vilkårene i kontrakten. Opsjonen forutsetter også at husstanden får tilstrekkelig finansiering til kjøpet. Leiekontrakten er basert på en ordinær husleiekontrakt, men tar inn de elementene som legger grunnlaget for leie-før-eie.

En innvending mot høye krav til egenkapital har

bestått i at boligene stiger mer i pris enn den fremtidige boligkjøperen klarer å spare, slik at boligdrømmen fortsetter å være en utopi, selv om sparepotensialet utnyttes. Ved å tilby kjøp av boligen til en allerede avtalt pris, oppnår husstanden den samme fordelten i forhold til prisutvikling som en husstand som får mulighet til å kjøpe boligen med en gang, finansiert med startlån (og evt. tilskudd). Samtidig beskyttes husstanden mot risikoen for prisfall, fordi de da vil kunne takke nei til å realisere opsjonen. Denne risikoen er overført til kommunen, men et tilskudd til utleieboliger fra Husbanken på 20 prosent vil være en buffer mot prisnedgang og salg med tap for kommunen.

Dersom husstanden velger ikke å kjøpe boligen, eller det av andre grunner ikke blir vurdert som hensiktsmessig å kjøpe boligen, erstattes leiekontrakten med en ordinær leiekontrakt til gjengs leie. Dette er et viktig poeng i modellen. Fordelene for husstanden, og dermed «omkostningene» for kommunen, er tidsbegrenset. Det betyr at man ikke gjennom denne modellen risikerer situasjoner som noen kommuner opplever i dag, med leietakere som på ubestemt tid leier kommunale boliger til en redusert pris. Dersom husstanden flytter ut uten å benytte seg av opsjonen, vil kommunen fortsatt være eier av en utleiebolig som kan leies ut til nye vanskeligstilte husstander til gjengs leie. Det antas å være lite sannsynlig at pågangen på kommunale boliger vil bli særlig redusert i overskuelig fremtid. Kommunens risiko for tap vurderes derfor som svært liten.

Drammen kommune, som planlegger oppstart av et lignende prosjekt, anser tap i forbindelse med kjøp av nye kommunale boliger, som mer eller mindre uproblematisk. Kommunen har behov for flere kommunale boliger, og dermed er det ikke noe tap for kommunen om kjøperen ikke velger å benytte opsjonen. Et argument for leie-før-eie som Drammen kommune har fremholdt, og som virker rimelig å anta, er at husstanden vil ivareta boligen

på en bedre måte når de vet at gevinsten ved godt vedlikehold og prisstigning tilfaller dem. Fordi de kjøper boligen til prisen i år null, vil alt de gjør for å heve boligens verdi tilfalle dem. Om man hadde tenkt seg en modell der beboeren kjøper boligen til prisen i år fem, ville det gitt motsatte insentiver til beboeren, da all mangel på vedlikehold ville kunne medføre en redusert pris. I leie-før-eie der beboeren kjøper boligen til prisen i år null, er det rimelig å anta at kommunens utgifter til forvaltning, drift og vedlikehold i leieperioden vil bli redusert. Her har vi imidlertid ingen tall eller utregninger å vise til.

Når husstanden nærmer seg enden på leieperioden etter år fem (evt. år tre) finansieres kjøpet av boligen med oppspart egenkapital (det som husstanden har spart gjennom husleie), evt. tilskudd og startlån med tilpasset nedbetalingstid. Den egenkapitalen som er oppspart vil bidra til å redusere fremtidige boutgifter og representerer en buffer mot økte utgifter og tap ved salg av boligen på et ugunstig tidspunkt. Avhengig av hvilken husleie leieboeren har betalt i leieperioden,

vil husstanden kunne oppleve økte boutgifter i form av avdragsbetaling, etter at kjøpet er realisert. Dette vil i en viss grad kompenseres gjennom skattefradraget. Potensialet for nedbetalingstid på inntil 50 år kombinert med mulighetene for delvis finansiering med etableringstilskudd, vil imidlertid kunne sikre netto boutgifter etter kjøp av boligen, som ikke overstiger leien i leieperioden. Tanken bak modellen er likevel at den primært skal benyttes overfor husstander som antas å ha eierpotensiale i år fem, hvilket betyr at når kommunen inngår avtalen er det med en plan om at betjeningsevnen til husstanden skal være bedre i år fem, enn i år null. En fordel med denne modellen er at kommunen faktisk kan utsette beslutningen om tildeling av tilskudd i fem år. For en del husstander som ville trengt tilskudd til kjøp i år null, vil behovet være mindre, eller kanskje borte i år fem.

Tabellen under viser fasene og konsekvensene ved leie-før-eie modellen:

ÅR	FASER	KONSEKVENSER
0	Inngåelse av kontrakt leie til eie. Kommunen kjøper en bolig tilpasset husstandens behov for leie til eie.	<p>For kommunen: Kjøpesummen finansieres med 80 prosent grunnlån, fast rente, fem (tre) års avdragsfrihet 20 prosent tilskudd.</p> <p>For husstanden: Leietaker får opsjon på kjøp av boligen etter fem (tre) år til kjøpesum i år null. Leiekontrakten omfatter krav til sparing, og leietakers vedlikeholdsansvar.</p>
1-4 (1-2)	Leietakers utgifter i leieperioden: - Husbankens fem års fastrente på grunnlånet - fellesutgifter - sparing etter evne	<p>For kommunen: Kommunen har ansvar for generelt vedlikehold og ivaretar feil og mangler ved boligen i leieperioden. Kommunen får dekket sine utgifter.</p> <p>For husstanden: Husstanden oppnår fordelen av eventuell prisstigning og verdien av påkostninger/gevinst ved godt innvendig vedlikehold. Den lave leien som følge av utgiftsdekkende- og ikke kostnadsdekkendeleie innebærer et subsidieelement som muliggjør sparing.</p>
5 (3)	Overgang fra leie til eie Leietaker får kjøpe boligen til opprinnelig kjøpesum/markedsverdi i år null	<p>For kommunen: Kjøpesum/markedsverdi fra år null blir dekket. Fastrenteperioden for grunnlånet utløper og lånet kan innfris. Tilskuddet er avskrevet med 25 prosent (etter fem år), som tilsvarer fem prosent av opprinnelig kjøpesum. Dette antas å dekke kommunens omkostninger. Resttilskudd overføres til kommunen til investering i nye utleieboliger.</p> <p>For husstanden: Kjøpesum og omkostninger for boligen finansieres med oppspart egenkapital + evt. personrettet tilskudd og startlån med nedbetalingstid tilpasset låntakerens økonomiske evne. (Gjelder låntaker som ikke får lån i ordinær bank). Kjøp til prisen i år 0 vil representere et subsidielement dersom boligprisene har steget i leieperioden.</p>





Slik vi ser på denne modellen er det en del fordeler både for kommune og for husstanden. Under oppsummeres de viktigste fordelene ved modellen.

### **Fordelene for husstanden kan oppsummeres som følger:**

- Modellen gir større grad av forutsigbarhet enn en vanlig leieavtale: Husstanden vet hva kjøpesummen blir ved utløpet av leieperioden, og dermed hva som kreves i form av økt inntekt og sparing i løpet av leieperioden.
- God ivaretagelse av boligen tilfaller husstanden i form av høyere verdi på kjøpstidspunktet. Dette gir husstanden et incitament til å ivareta boligen og bidra til et godt bomiljø.
- Rentebetjening av kjøpesummen vil gi lavere leie enn markedsleie/gjengs leie og legge grunnlag for et visst sparepotensial (som kan variere i løpet av leieperioden).
- Oppspart beløp vil redusere behovet for finansiering og dermed redusere de månedlige utgiftene på kjøpstidspunktet, og bidra til å redusere risiko for fremtidige betalingsproblemer.
- Ved låneopptak ved utgangen av år fem (tre) oppnår husstanden fordelene av rentefradraget, som kan omregnes til avdrag, og legges til grunn for beregning av nedbetalingstid. Dette for å unngå høy boutgiftsøkning.
- Husstanden kan velge å takke nei til opsjonen dersom prisene har sunket.

### **Fordeler for kommunen:**

- Kommunen oppnår utgiftsdekning i leieperioden gjennom fastsettelse av leie som betjener grunnlån med fast og forutsigbar rente og utgifter til forvaltning, drift og vedlikehold. Nedskrevet tilskudd i leieperioden bidrar til dekning av omkostninger/administrasjon og evt. prisnedgang. Ved prisnedgang som innebærer at husstanden velger å ikke benytte opsjonen, vil boligen kunne bestå som utleiebolig med et tilskudd som nedskrives, og som vil være en buffer mot fremtidige tap for

kommunen.

- Ikke nedskrevet tilskudd tilbakeføres til kommunen til kjøp av nye utleieboliger (dette kommer vi nærmere inn på i kapittel seks).
- Vedlikeholdsbehovet antas å bli redusert fordi husstanden har et incitament til god ivaretagelse av boligen fordi verdiøkningen tilfaller husstanden.
- Kjøp av bolig til en bestemt husstand gir bedre behovstilpassning av den kommunale boligmassen.
- Salg til husstanden vil frigi midler til kjøp av ny og tilpasset bolig til en ny husstand og gi økt turn-over i den kommunale boligmassen.

### **4.2.3 Flere muligheter**

For kommuner som ikke mottar tilskudd vil alternativet være å la husstanden dekke omkostningene ved kommunens kjøp, ved at omkostningene tillegges kjøpesummen for husstanden ved utløpet av leieperioden<sup>19</sup>. Kommunens kjøp kan i disse tilfellene finansieres 100 prosent med grunnlån. Grunnlånet kan fortsatt løpe avdragsfritt og med fast rente, men husstanden vil i dette tilfelle måtte betale renter av hele kjøpesummen i stedet for 80 prosent, når kommunens kjøp delvis finansieres med tilskudd. Likevel vil utgiften i leieperioden kunne bli lavere enn ved gjengs leie eller markedsleie, og husstanden vil dermed ha et visst sparepotensiale sammenlignet med å leie en vanlig utleiebolig. Dette vil ikke nødvendigvis gjelde alle kommuner. Blant annet sier Bergen kommune at gjengs leie vil være billigere enn utgiftsdekkende leie i kommunale boliger. Det er derfor lite sannsynlig at denne modellen vil bidra til økt eieretablering blant vanskeligstilte husstander i Bergen. Med tilskudd som beskrevet i modellen over vil imidlertid også Bergen kunne oppnå lavere boutgifter enn i

<sup>19</sup> Nittedal kommune som vi har vært i kontakt med i prosjektet har imidlertid sendt en forespørsel til Finansdepartementet, om det i slike boligsosiale modeller kan være muligheter for kun å betale omkostningene en gang. I skrivende stund har vi ikke fått svaret fra departementet, men det skal bli spennende å se hva de svarer på dette



ordinære kommunale boliger.

En annen variant av leie-før-eie er å leie en eksisterende kommunal bolig. Her vil det antagelig være et krav om leie tilsvarende gjengs leie, noe som reduserer sparepotensialet ytterligere. En slik modell vil være klart mindre gunstig for kommunen enn utgangspunktet for modellen, men vil likevel kunne være en modell som åpner for eierskap på sikt. Så lenge eie oppfattes som mer gunstig enn å leie, vil også denne modellen være mer optimal for husstanden enn å være overlatt til leiemarkedet til man selv eventuelt har klart å oppfylle kravene til å få startlån til kjøp av bolig. For en del kommuner vil det være et poeng å bruke elementer fra leie-før-eie til også å selge boliger de allerede eier. Dette kan blant annet bidra til en utskiftning i den kommunale boligmassen, som i mange kommuner ikke er godt tilpasset dagens behov.

### 4.3 Forutsetninger for modellen

For å lage en modell som denne er vi nødt til å gjøre en del valg underveis. Et poeng med modellen har vært at den skal være så enkel som mulig, og i tillegg at kommunene skal kunne justere den ut fra sine forhold. Modellen i seg selv er utformet i et exel-ark, og er lagt til rette slik at kommunene kan sette inn sine egne tall og variabler. Exel-arket skal kunne brukes som et verktøy for kommuner som ønsker å se om de, med sine forutsetninger, kan gi et bedre tilbud til vanskeligstilte husstander. I det følgende skal vi vise to eksempler på hvordan modellen kan se ut. I det første eksemplet antar vi at kommunen kjøper inn en bolig i år null med tilskudd. I det andre eksemplet vil kommunen selge en kommunal bolig som de allerede har i sin portefølje.

#### 4.3.1 Kommunen kjøper en bolig i år null

Modellen består av en rekke variabler/forutsetninger, som kan endres og tilpasses det enkelte boligkjøp, så som låne- og tilskuddsandel, rente, boligpris/-størrelse,

forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) per kvm, månedlig sparebeløp m.m. Nedenfor følger et eksempel på variabler/forutsetninger knyttet til et bestemt boligkjøp. Etter å ha simulert månedlige netto leie er sparepotensialet beregnet utfra inntekt minus livsoppholdsutgifter og boutgifter. I modellen under er dette sparepotensialet beregnet til 2000 kroner per måned.



## FORUTSETNINGER FOR FINANSIERING OG LEIEBEREGNING

### Forutsetninger:

Grunnlån i prosent av kjøpesum	80 %	Løper avdragsfritt og innfris i sin helhet ved salg til leietaker.
Tilskudd i prosent av kjøpesum	20 %	Resttilskudd går tilbake til kommunen når leietaker kjøper, og gjenbrukes i tilsvarende prosjekter.
Nedskrivning av tilskudd per år	5 %	
5-års fastrente grunnlån	2,667 %	(Desember 2014)
Kjøpesum aktuell bolig	2 300 000	
Omkostninger i % av kjøpesum	2,60 %	(Dokumentavgift+tinglysing av pantedok. evt. øvrig tilrettelegging og tilpasning av bolig.)
Antall kvadratmeter bolig	65	
FDV per kvadratmeter per år	400	
Prisstigning/inflasjonsjustering	2,50 %	
Månedlig sparebeløp	2 000	

Dette gir følgende konsekvenser for kommunens finansiering av kjøp, leieutgifter i leieperioden og finansiering av husstandens kjøp ved utløp av leieperioden.

### KJØP OG FINANSIERING AV BOLIG I LEIEPERIODEN

Kjøp av bolig med tilskudd:	ÅR 0	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	UTLØP ÅR 5	
Kjøp av bolig	2 300 000						2 300 000	
Omkostninger	59 800							
Tilskudd (rest etter nedskrivning)	460 000	437 000	414 000	391 000	368 000	345 000	345 000	Innfris
Grunnlån	1 899 800						1 899 800	Innfris
Kommunens gevinst/øvrig kostnadsdekning							<b>55 200</b>	

### BOUTGIFTER I LEIEPERIODEN INKLUDERT SPARING

Husleieberegning:		ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5		
Renter på grunnlån per måned		4 222	4 222	4 222	4 222	4 222		
FDV per måned		2 167	2 221	2 276	2 333	2 392		
Månedlig husleie		<b>6 389</b>	<b>6 443</b>	<b>6 499</b>	<b>6 556</b>	<b>6 614</b>		
Sparing etter evne per måned		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>	120 000	renter tilkommer
Totale utgifter per måned		<b>8 389</b>	<b>8 443</b>	<b>8 499</b>	<b>8 556</b>	<b>8 614</b>		

### RESULTAT OG HUSSTANDENS BEHOV FOR FINANSIERING VED UTLØP AV LEIEPERIODEN

							UTLØP ÅR 5	
Kjøpesum bolig							2 300 000	
Omkostninger							59 800	
Oppspart egenkapital							120 000	
Behov for finansiering/startlån							<b>2 239 800</b>	



Det forutsettes at kommunens omkostninger i forbindelse med kjøp dekkes av avskrivning på tilskuddet. I eksempelet ovenfor utgjør kommunens omkostninger (dokumentavgift/-tinglysning) 59 800 kroner. Avskrivning av tilskuddet utgjør 115 000 kroner i leieperioden (460 000 minus 345 000). Dette medfører en gevinst/kostnadsdekning for kommunen på 55 200 kroner.

Ved husstandens kjøp etter fem år vil finansieringsbehovet utgjøre 2 239 800 kroner, etter tillagte omkostninger og fradrag for oppspart egenkapital i perioden. Finansieringsbehovet kan bli dekket med et ordinært banklån, dersom husstandens økonomi tilsier det, eller husstanden kan motta startlån med tilpasset nedbetalingstid, og eventuelt tilskudd. Her må det skje en konkret vurdering av husstandens økonomi og en tilpasning av finansieringen til den enkelte på kjøpstidspunktet. Modellen tar utgangspunkt i at kommunen kan skreddersy løsninger til den enkelte husstand, slik at de kommer best mulig ut av situasjonen.

### 4.3.2 Kommunen selger en bolig fra sin kommunale boligmasse

Dersom husstanden i stedet får tilbud om leie-før-eie av en eksisterende kommunal bolig, mister kommunen muligheten for å finansiere boligen med grunnlån og tilskudd. Kommunen (og leietaker) spares imidlertid for omkostninger ved kjøp. Dersom vi forutsetter at husstanden må betale en leie som dekker FDV + kommunens normale avkastningskrav (her forutsettes et avkastningskrav som ligger to prosentpoeng høyere enn fem års grunnlånsrente,) får vi følgende beregning:

BEREGNING AV LEIE OG SPAREPOTENSIALE VED KJØP AV EKSISTRENDE KOMMUNAL BOLIG ETTER 5 ÅR (Sammenlignet med beregningen på foregående side)							
Kjøp av bolig uten tilskudd:	ÅR 0	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	UTLØP ÅR 5
Boligverdi	2 300 000	2 300 000	2 300 000	2 300 000	2 300 000	2 300 000	2 300 000
Husleieberegning:	ÅR 0	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	UTLØP ÅR 5
Avkastningskrav på boligverdi		8 945	8 945	8 945	8 945	8 945	
FDV per måned		2 167	2 221	2 276	2 333	2 392	
Månedlig husleie		<b>11 112</b>	<b>11 166</b>	<b>11 221</b>	<b>11 278</b>	<b>11 337</b>	
Sparing etter evne per mnd		<b>-2 723</b>	<b>-2 723</b>	<b>-2 723</b>	<b>-2 723</b>	<b>-2 723</b>	-163 367
Totale utgifter per måned		<b>11 112</b>	<b>11 166</b>	<b>11 221</b>	<b>11 278</b>	<b>11 337</b>	
RESULTAT OG HUSSTANDENS BEHOV FOR FINANSIERING VED UTLØP AV LEIEPERIODEN							
Kjøpesum bolig							2 300 000
Omkostninger ved eget kjøp							59 800
Oppspart egenkapital							0
Behov for finansiering/startlån							<b>2 359 800</b>

Vi ser at høy månedlig leie gjør at sparepotensialet blir negativt sammenlignet med modellen ovenfor. Dersom NAV's livsoppholdssats er lagt til grunn for beregning av sparepotensiale, innebærer det at det negative månedlige sparebeløpet kan tilsvare det husstanden mottar i supplerende sosialhjelp. Dette vil i så fall innebære en samlet utbetaling av sosialhjelp på



163 367 kroner i leieperioden, forutsatt at inntekten er uendret i leieperioden. Dersom leietaker blir selvhjulpne ved den lavere leien i modellen, vil subsidieelementet kunne oppfattes å tilsvare reduserte sosialhjelpsutbetalinger. Denne husstanden vil ha problemer med å bli boligeiere dersom de ikke mottar et høyt tilskudd. De risikerer å måtte gå over på en ordinær leiekontrakt etter utløpet av leieperioden, og fortsatt være avhengig av supplerende sosialhjelp. I dette eksemplet vil det altså være avgjørende at de klarer å bedre sin inntektssituasjon i perioden.

Beløpet som må finansieres med startlån øker med manglende sparebeløp. For å likestille de to alternativene ved kjøp, vil manglende oppspart egenkapital måtte dekkes av (økt) tilskudd til etablering på kjøpstidspunktet.

Når vi sammenligner de to modellene blir det tydelig at tilskudd til utleieboliger har stor effekt. Faktisk er effektene, gjort opp i kroner, større enn selve beløpet som ble gitt til kommunen i år null (regnestykket under viser dette). I tillegg til de økonomiske effektene av tilskuddet, vil et tilskudd også bidra til at flere kommuner får mulighet til å hjelpe flere vanskeligstilte husstander, og på den måten kan en si at tilskuddet har en del sosiale effekter i tillegg til de økonomiske.

Vi kan beregne følgende økonomisk effekt av tilskudd i vårt forslag til modell, fremfor en modell der husstanden betaler gjengs leie i leieperioden:

Forskjell i finansieringsbehov (2 350 800 - 2 239 800)	kr 120 000
Potensiell utbetaling av sosialhjelp	kr 165 328
Kommunens beregnede gevist	<u>kr 55 200</u>
Effekt av tilskudd	kr 338 567
Nedskrevet tilskudd i perioden	<u>kr 115 000</u>
Nettoeffekt av tilskudd	kr 223 567

I dette delkapitlet har vi vist hvordan en leie-før-eie modell kan tenkes utformet. Ved hjelp av beregninger har vi vist at den økonomiske

effekten av foreslått leie-før-eie-modell vil kunne være betydelig for en husstand med svak økonomi, sammenlignet med leie før eie i en ordinær kommunal bolig. Det betyr også at modellen kan bidra til en økt etableringseffekt av startlånet, som er et av de sterkeste virkemidlene vi har for å bosette vanskeligstilte husstander i eid bolig. For kommunen vil modellen kunne innebære en betydelig reduksjon i sosialhjelpsutgiftene og være et verktøy for å gjøre økonomisk vanskeligstilte husstander selvhjulpne, ved at nivået på boligutgiftene senkes. Dette er også i tråd med intensjoner i boligpolitikken samt intensjonene i sosialtjenesteloven.

#### 4.4 Hvem får startlån til kjøp av bolig?

For vanskeligstilte husstander vil tilsagn eller avslag på søknad om startlån, ofte avgjøre om de kan kjøpe bolig eller ikke. I det følgende skal vi se på seks ulike case som representerer seks reelle saker i en av våre informantkommuner. Poenget med å bruke disse casene er at vi kan se den direkte etableringseffekten av ulike boligsosiale modeller. Vi sammenligner situasjonen for casene dersom de: 1) kjøper bolig med en gang. Enten ved hjelp av startlån standard (30 års løpetid) og startlån max (50 års løpetid). 2) Delt eierskap med henholdsvis 25, 50 eller 75 prosent eierskap. 3) Leier bolig til markedsleie eller 4) etableres ved hjelp av leie-før-eie modellen som er presentert over.

Først presenteres casene hver for seg. Deretter ser vi nærmere på hvordan deres økonomiske situasjon vil være ut fra de fire bosituasjonene.

På de neste sidene presenteres seks forskjellige case med husstander som har søkt startlån. Case en, tre og fem har fått tilsagn om startlån, case to, fire og seks har fått avslag <sup>20</sup>.

<sup>20</sup> De seks casene representerer på mange måter ytterkantene av startlånssøkere. Tre av søkerne er helt klart i en situasjon der de vil få tilsagn på startlån, og tre er i den andre enden, der de helt klart får avslag på søknad om startlån. I de fleste kommuner vil de aller fleste søknader om startlån ligge i mellom disse ytterpunktene.



## CASE 1

Familie med to voksne og et barn på 12 år som leier privat bolig. Husleie utgjør 9 500 kroner per måned. Strøm/fyring og forsikring kommer i tillegg. Boligen skal selges og familien må finne et annet sted å bo.

Far er ufør og har frivillig gjeldsordning til 2016 uten dividende. Mor er i jobb. Hun har et studielån. De har bil.

<b>Budsjett</b>		
Samlet bruttoinntekt per mnd	44 770	
Skattetrekk/nettoinntekt	9 848	34 922
Utgifter til livsopphold	19 326	
Studielån	1 031	20 357
Disponibelt til boutgifter		14 565
<b>Kjøpe av bolig</b>		
Strøm/fyring	800	
Forsikring	100	
Fellesutgifter/husleie	2 000	
Startlån, 2,2 mill., 3,5 % p.a. avdr.sfritt til 2016	6 475	9 375
<b>Overskudd</b>		<b>5 190</b>

Familien får tilsagn om startlån på 2,2 millioner kroner, 30 års nedbetaling, men med avdragsfrihet ut gjeldsordningsperioden

## CASE 2

Familie, opprinnelig flyktninger, med fire hjemmeboende barn mellom 17 og 22 år. De leier privat bolig og betaler 12 500 kroner i månedlig leie.

Mor mottar arbeidsavklaringspenger. Det er usikkert om hun kommer ut i jobb. Far deltar i Kvalifiseringsprogrammet ut september 2014, men får sannsynligvis forlenget med seks måneder. Han har praksisplass, men saksbehandler på NAV tror det blir vanskelig å få videre jobb der. Dersom han ikke får jobb er framtiden hans sosialhjelp etter utløpet av arbeidsavklaringspengene.

<b>Budsjett</b>		
Samlet bruttoinntekt per mnd	30 176	
Skattetrekk/nettoinntekt	2 474	27 702
<hr/>		
Utgifter til livsopphold		19 326
Disponiblet til boutgifter		8 376
<b>Kjøp av bolig</b>		
Strøm/fyring	1 000	
Forsikring	100	
Fellesutgifter/husleie	2 500	
Startlån, 2,3 mill., 5 % p.a. 30 år	10 503	14 108
<hr/>		
<b>Underskudd</b>		<b>- 5 727</b>

Søknad om startlån avslås. Avslaget begrunnes med uavklart fremtidig situasjon og manglende betjeningsevne. Familien blir rådet til ikke å ta opp forbruksgjeld, forsøke å spare og evt. søke igjen når inntektssituasjonen er mer avklart. Tilskudd vurderes som uaktuelt på grunn av uavklart inntektssituasjon.



### CASE 3

Enslig forsørger med barn på 12 år. Familien leier kommunal bolig og har ikke bil. Oppsparte midler utgjør 200 000 kroner. Mor jobber i full stilling og tar ekstravakter i tillegg.

#### Budsjett

Samlet bruttoinntekt per mnd	32 891	
Skattetrekk/nettoinntekt	5 118	27 773

Utgifter til livsopphold		11 836
Disponibelt til boutgifter		15 937

#### Kjøp av bolig

Strøm/fyring	700	
Forsikring	100	
Fellesutgifter/husleie	2 000	
Startlån, 2 mill., 3,5 % p.a. 30 år	9 039	11 839

<b>Overskudd</b>		<b>4 098</b>
------------------	--	--------------

Familien får tilsagn på inntil 2 millioner kroner under forutsetning av at renta bindes. Det gis tilbud om hjelp for å gå på visning.

## CASE 4

Enslig forsørger (enke) med to barn på ti og tolv år. Det ene barnet er henvist til BUP. Familien leier kommunal bolig. Leiekontrakten utløper 1.8.14. Familien har bil og et billån som er tatt opp i 2014. Mor har fullført høyere utdanning denne våren og er jobbsøkende. Hun har studielån. Tre mindre kreditter er nylig innfridd med feriepenger og skattepenger. I tillegg til enkepensjon fra NAV jobber hun som tolk.

<b>Budsjett</b>		
Samlet bruttoinntekt per mnd	26 052	
Skattetrekk/nettoinntekt	0	26 052
<hr/>		
Utgifter til livsopphold	16 905	
Studielån	1 031	
Billån	1 823	19 759
<hr/>		
Disponibelt til boutgifter		6 293
<b>Kjøp av bolig</b>		
Strøm/fyring	1 000	
Forsikring	50	
Fellesutgifter/husleie	2 000	
Startlån, 2,3 mill., 4,5 % pa. avdr.fritt 3 år	8 683	11 733
<hr/>		
<b>Underskudd</b>		<b>- 5 440</b>

Søknad om startlån avslås på grunn av manglende betjeningsevne. Familien vurderes å være målgruppen for startlån og kanskje også for tilskudd på sikt. Trenger ny og bedre bolig, men det er vanskelig å finne en løsning nå. Hun har potensiale til høyere lønn som kan gi løsning på litt sikt. Oppfordres til å søke på nytt når hun har fått høyere inntekt. Hun gis råd om å nedbetale det hun kan på bilen, unngå ny gjeld og, hvis mulig, sette av til sparing.



## CASE 5

Enslig ung mann med nedsatt funksjonsevne. Trenger bolig med alt på ett plan, evt. heis. Han mottar arbeidsavklaringspenger og vurderes å ha gode utsikter for inntekt, men trolig ikke i full stilling. Han har aldri vært i jobb og går på jobbsøkerkurs. Han har oppspart egenkapital og arv på til sammen 500 000 kroner.

### Budsjett

Samlet bruttoinntekt per mnd	18 053	
Skattetrekk/nettoinntekt	1 310	16 743
Utgifter til livsopphold		9 110
Disponibelt til boutgifter		7 633

### Kjøp av bolig

Strøm/fyring	600	
Forsikring	100	
Fellesutgifter/husleie	2 000	
Startlån, 1,3 mill., 4,5 % p.a. 50 år	4 933	7 633

<b>Underskudd</b>		<b>0</b>
-------------------	--	----------

Han får tilsagn om startlån og beskjed om at eventuelt tilskudd kan vurderes senere når arbeidsevne og inntekt er avklart.



**CASE 6**

Enslig uføretrygdet mann. Han leier for 8 000 kroner per måned og har bil. Har jobbet som programmerer og har søkt NAV utland om ytterligere pensjon, da han har jobbet en periode i utlandet. Studielån på 215 000 kroner vil bli søkt slettet etter avklaring om rett på ytterligere pensjon. Han har oppspart 60 000 kroner. Er medeier i landbrukstomt i et annet fylke med usikker verdi.

**Budsjett**

Samlet bruttoinntekt per mnd	17 235	
Skattetrekk/nettoinntekt	0	17 235
		<hr/>
Utgifter til livsopphold		9 500
Disponibelt til boutgifter		7 735
		<hr/>
<b>Kjøp av bolig</b>		
Strøm/fyring	500	
Forsikring	100	
Fellesutgifter/husleie	2 000	
Startlån, 1,2 mill., 5 % p.a. 50 år	5 508	8 108
		<hr/>
<b>Underskudd</b>		<b>- 373</b>

Søknad om startlån avslås på grunn av manglende betjeningsevne og at den økonomiske situasjonen er uavklart. Den uavklarte situasjonen gjør at han ikke er i målgruppen for tilskudd. Han oppfordres til å søke på nytt når en evt. pensjon fra utlandet er avklart.



#### 4.4.1 Effekten på økonomisk margin for henholdsvis eie, delt eierskap og leie.

Med utgangspunkt i ovennevnte case har vi beregnet den enkelte husstands økonomiske margin (likviditetsoverskudd) per år ved ulike leie- og eiealternativer. Økonomisk margin (ØM) kan defineres som disponibel inntekt minus boutgifter og livsopphold basert på Statens Institutt for Forbruksforskning (SIFO) livsoppholdssatser. Beregningen omfatter boligpris, oppsparte midler, rente, nedbetalingstid, skattefordeler, bostøtte, husleie/fellesutgifter, forbruksutgifter, studielån og annen kreditt i én variabel.

Tilsagn på startlån gis der den økonomiske marginen er positiv. Dersom økonomisk margin er negativ forutsettes det at den negative marginen kompenseres med etableringstilskudd. Metoden brukes for å sammenligne modellenes etableringseffekt. Svakheten ved metoden er at den kun ser på utgifter og kostnader ved de ulike modellene <sup>21</sup>. Selv om den økonomiske marginen i ett tilfelle kan være helt lik den økonomiske marginen i et annet, kan kostnadene for lånsøker være svært forskjellig. Dette skyldes at inntekt, livsoppholdsutgifter, boutgifter og andre utgifter kan være forskjellige, men likevel gi samme resultat.

Case	Gjeldsgrad	Utfall	Startlån 30 år	Delt eierskap 75 % eie/ 25 % leie	Delt eierskap 50 % eie/ 50 % leie	Delt eierskap 25 % eie/ 75 % leie	Markedsleie
1	4,2	TILSLAG	82 768	83 374	61 946	60 027	58 109
2	6,4	AVSLAG	-76 709	-78 714	-80 720	-82 725	-84 731
3	6	TILSLAG	51 738	49 994	48 250	46 506	44 762
4	8	AVSLAG	-95 906	-97 912	-99 917	-101 922	-103 928
5	6,5	TILSLAG	9 700	9 600	9 500	-13 768	-16 852
6	9	AVSLAG	-56 812	-58 426	-60 039	-61 652	-63 265

Beregningen viser at økonomisk margin er positiv i alle modeller for de tre casene som har fått tilsagn om startlån og negativ i alle modeller for case som har fått avslag på søknad om startlån.

Det interessante er at positiv økonomisk margin generelt reduseres parallelt med lavere eierandel, og at negativ økonomisk margin blir større parallelt med mindre eierandel. Dette understøtter utregningene vi viste i kapittel tre, som viste at månedlige utgifter ved de ulike modeller varierer med eierandeler. Et unntak gjelder case 1 der den økonomiske marginen er marginalt lavere for modellen med Standard Startlån, sammenlignet med 75 prosent eierandel i modellen for delt eierskap. Dette skyldes utslag i skatteberegningen for denne husstanden. Det er imidlertid verdt å merke seg at det i Standard Startlån-modellen er fratrukket et ganske

<sup>21</sup> Følgende forutsetninger (de samme som ved beregning av månedlige utgifter) legges til grunn for beregning av boutgifter i de ulike modellene:

- Ved beregning av markedsleie/gjengs leie legges et avkastningskrav tilsvarende ti års fastrente for grunnlån, tillagt en risikopremie på 2 prosentpoeng, til grunn. Med utgangspunkt i ti års fastrente for november 2014 settes avkastningskravet til 5,348 prosent p.a.
- Ved beregning av utgifter ved eid bolig, finansiert med 100 prosent startlån benyttes ti års fastrente for november for startlån til grunn, tillagt en margin til kommunen på 0,25 prosentpoeng. Startlånet nedbetales over 30 år (standard startlån=SS).
- Det forutsettes at husstanden oppnår skattefordelen ved 27 prosent skattefradrag for gjeldsrenter.
- Delt eierskap er representert ved 3 modeller: 75 prosent eie - 25 prosent leie (DE-75), 50 prosent eie - 50 prosent leie (DE-50) og 25 prosent eie - 75 prosent leie (DE-25). Utgifter for Startlån som beregnet over legges til grunn for eierandelen mens markedsleie legges til grunn for leieandelen.



betydelig avdrag ved beregning av økonomisk margin. Når vi også vet at delt eierskap

med opptrapping av eierskapet vil medføre ekstra omkostninger knyttet til overdragelse og tinglysning, samt at utgifter til administrasjon av modellen vil være høyere enn ved leie eller fullt eierskap, fremkommer delt eierskap som en økonomisk ulønnsom modell, som heller ikke løser utfordringer knyttet til manglende betjeningsevne.

Som det fremgår av tabellen ovenfor, og av tabellen på side 51 som sammenligner månedlige boutgifter for de ulike modellene, gir markedsleie lavest/mest negativ økonomisk margin og gir også de høyeste månedlige utgiftene for husstanden. Søkere som mottar avslag på sin søknad om startlån på grunn av manglende betjeningsevne, vil generelt få høyere boutgifter og dermed lavere beløp disponibelt til sitt livsopphold enn om de hadde mottatt startlån til fullfinansiering av egnet bolig. Søkere som får avslag på søknad om startlån på grunn av manglende betjeningsevne, og som dermed er henvist til å leie til markedsleie, vil i mange tilfeller være avhengig av supplerende sosialhjelp til boutgifter. Nedbetalingstid utover 30 år kombinert med tilskudd, vil kunne bidra til at husstander med stabilt lav inntekt likevel vil kunne oppnå betjeningsevne og bli selvhjulpne. På sikt ser vi altså at det er fordeler for husstanden, og for det offentlige, ved å hjelpe husstander som er i stand til det over i eid bolig.

En særlig utfordring er knyttet til husstander med ustabil inntektssituasjon og/ eller uavklart fremtidig økonomi. Alle de tre avslagene i casene ovenfor er begrunnet med uavklart fremtidig økonomi. Et relevant spørsmål i forbindelse med beregning av casene er om leie-før-eie, slik den er presentert i kapittel fire, vil kunne bidra til å sikre en stabil boligsituasjon med muligheter for å eie egen bolig på sikt for

disse husstandene?

#### 4.4.2 Leie-før-eie brukt på casene

Målgruppa som er tiltenkt for den nye modell leie-før-eie er husstander med uavklart inntektssituasjon, først og fremst barnefamilier, med behov for en stabil og egnet bolig. Målet er å sikre en leie i leieperioden som er tilstrekkelig lav til at husstanden blir selvhjulpne/uavhengig av supplerende sosialhjelp og oppnår en mulighet til å spare opp noe egenkapital til senere kjøp av boligen.

I case fire, som ble presentert på side 45 er det gitt avslag på søknad om startlån. Søker er enslig forsørger med to barn. Ett av barna er henvist til BUP. Leiekontrakten er i ferd med å utløpe og familien har behov for en stabil og egnet bolig. Avslag på søknad om startlån begrunnes med manglende betjeningsevne. Familien vurderes å være målgruppen for startlån og kanskje også for tilskudd. Søker har potensiale til høyere lønn som kan gi løsning på sikt.

I det følgende skal vi se om nettopp denne familien kan være i målgruppa for leie-før-eie. Ved vurdering av betjeningsevne er en kjøpesum på 2,3 millioner kroner lagt til grunn for beregningen, og det antas at de kan kjøpe en egnet bolig til denne summen. Videre forutsettes det at boligen er en tre-roms leilighet på 65 kvadratmeter .

Dette gir følgende beregning av økonomiske konsekvenser og månedlig husleie:

KJØP OG FINANISERING AV BOLIG I LEIEPERIODEN							
Kjøp av bolig med tilskudd:	ÅR 0	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	UTLØP ÅR 5
Kjøp av bolig	2 300 000						2 300 000
Omkostninger	59 800						
Tilskudd (rest etter nedskrivning)	460 000	437 000	414 000	391 000	368 000	345 000	345 000 Innfris
Grunnlån	1 899 800						1 899 800 Innfris
Kommunens gevinst/øvrige kostnadsdekning							<b>55 200</b>

#### BOUTGIFTER I LEIEPERIODEN INKLUDERT SPARING

Husleieberegning:	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5
Renter på grunnlån per måned	4 222	4 222	4 222	4 222	4 222
FDV per måned	2 167	2 221	2 276	2 333	2 392
Månedlig husleie	<b>6 389</b>	<b>6 443</b>	<b>6 499</b>	<b>6 556</b>	<b>6 614</b>

Beregningen viser en månedlig husleie på 6 389 kroner første året. Husstandens budsjett viser et disponibelt beløp til boutgifter på 6 293 kroner. Strøm/fyring og forsikring er ikke medregnet. Ved å akseptere et noe lavere beløp til livsopphold og/eller øke ekstrainntekten noe, vil budsjettet kunne gå i balanse innenfor leie-før-eie-modellen. Etter hvert som lånsøkeren kommer ut i jobb med høyere stillingsandel vil det også kunne oppstå et sparepotensial som reduserer lånebehovet ved kjøp av boligen etter fem år.

Som det fremgår av beregningen nedenfor løser ikke modellen leie-før-eie (LFE) betjeningsevnen i de tre casene som har fått avslag på søknad om startlån, men den økonomiske marginen blir betydelig mindre negativ. I den grad husstanden er avhengig av supplerende sosialhjelp vil sosialhjelpsbehovet gå ned, og terskelen for å bli selvhjulpen vil være betydelig lavere. Det er rimelig å tenke seg at dette, sammen med muligheten for å få kjøpt sin egen bolig på sikt, kan øke motivasjonen for å oppnå økt inntekt.

Case	Gjeldsgrad	Utfall	Startlån 30 år	Delt eierskap 75 % eie/ 25 % leie	Delt eierskap 50 % eie/ 50 % leie	Delt eierskap 25 % eie/ 75 % leie	Markedsleie	Leie før eie
1	4,2	TILSLAG	82 768	83 374	61 946	60 027	58 109	112 922
2	6,4	AVSLAG	-76 709	-78 714	-80 720	-82 725	-84 731	-49 404
3	6	TILSLAG	51 738	49 994	48 250	46 506	44 762	74 701
4	8	AVSLAG	-95 906	-97 912	-99 917	-101 922	-103 928	-43 031
5	6,5	TILSLAG	9 700	9 600	9 500	-13 768	-16 852	26 127
6	9	AVSLAG	-56 812	-58 426	-60 039	-61 652	-63 265	-40 983



Sammenligner vi igjen månedlige utgifter for de ulike modellene for de ulike leie- og eie alternativene under punkt 3.4, og supplerer med månedlige utgifter i leie før eie-modellen får vi følgende resultat:

BEREGNING AV MÅNEDLIGE UTGIFTER VED ULIKE LEIE- OG EIEMODELLER							
	Markeds- leie	Delt eierskap 25% eie/ 75 % leie	Delt eierskap 50% eie/ 50% leie	Delt eierskap 75% eie/ 25% leie	Startlån 30 år Eie med en gang	Startlån 50 år Eie med en gang	Kommunalt kjøp Leie før eie m/ 20 % tilskudd
Avkastningskrav på kjøpesum	10 064	7 548	5 032	2 516	-	-	
Renter og avdrag							4 222
Terminbeløp på startlån 30 år		2 582	5 165	7 747	10 329		
Terminbeløp på startlån 50 år						8 125	
Skattefordel 1. måned		-453	-906	-1 359	-1 812	-1 812	
FDV	2 167	2 167	2 167	2 167	2 167	2 167	2 167
<b>Netto boutgift</b>	<b>12 231</b>	<b>11 844</b>	<b>11 458</b>	<b>11 071</b>	<b>10 684</b>	<b>8 480</b>	<b>6 389</b>

Vi ser at månedlige utgifter ved leie-før-eie-modellen (LFE) er nesten halvert i forhold til modellen for markedsleie. Sparepotensialet øker dermed dramatisk ved siden av potensialet for å klare å betjene boutgifter. Caset med familien s.45 illustrerer hvordan den foreslåtte modellen for leie-før-eie kan bidra til et (økt) eierpotensial for husstander som får avslag på sin startlånsøknad fordi inntekten er uavklart, ustabil og eller lavere enn kravene til betjeningsevne tilsier.

Leie-før-eie kan bidra til å stabilisere bosituasjonen for husstander som ellers er henvist til kortsiktige kontrakter i det private leiemarkedet eller til å leie en kommunal bolig. For barnefamilien i eksempelet vil det antagelig ha stor betydning om de allerede nå kan leie en bolig de får mulighet til å eie på et senere tidspunkt, i stedet for fortsatt å leie, med håp om mulighet for å få kjøpt bolig på et senere tidspunkt. Når vi ser på den mer sosiale siden ved dette case, ser vi at det er to barn på ti og tolv år, som er på vei inn i en krevende fase av barndommen. Det ene barnet er allerede under BUP, og det er grunn til å anta at dette barnet har et stort behov for en stabil bositasjon. Hvert år med uegnede boforhold vil antagelig sette negativt preg på både barndommen og fremtiden deres.

#### 4.5 Oppsummering

Beregningene viser at å eie med en gang er langt mer økonomisk gunstig enn å leie til markedsleie/gjengs leie og ulike former for delt eierskap, særlig når også avdragsbetalingen i startlånfinansieringen hensyntas.

Avdragsinnbetalingen innebærer en form for tvungen sparing som etter hvert representerer reduserte reelle boutgifter og en buffer mot økte utgifter i fremtiden.

Ikke alle kan eie en bolig med en gang. Av de som får avslag på startlån på grunn av for svak betjeningsevne og uforutsigbar og ustabil inntektssituasjon, kan den presenterte modellen for leie-før-eie være et alternativ for å sikre en stabil og forutsigbar bosituasjon. Barnefamilier, som ikke fyller kravene til startlån i dag kan være en spesielt aktuell målgruppe for denne ordningen. Leie-før-eie senker terskelen for å bli selvhjulpen, og mulighetene for å bli boligeiere kan øke motivasjonen for å sikre økt inntekt og bedre kontroll over egen økonomi.

Leie-før-eie gir også en mulighet for å utnytte eierpotensialet blant husstander med sosiale hindringer som tilsynelatende lav økonomisk kontroll, enten dette skyldes lav kunnskap om norske forhold, liten erfaring med å takle egen økonomi eller høy forbruksgjeld.

På bakgrunn av funnene i denne rapporten anbefaler vi at leie-før-eie kan benyttes som et virkemiddel mellom det å leie kommunal bolig, og det å få mulighet for å eie egen bolig ved hjelp av startlån. Målgruppen er de som får avslag på sin søknad om startlån, som har særlig behov for en stabil bolig med en gang, f.eks. barnefamilier uten egnet bolig. Målgruppen forutsettes å ha økonomiske og sosiale hindringer som gjør at de ikke kan eie med en gang, men de anses likevel å ha et potensiale for å eie på sikt, dersom forholdene legges til rette for det.

## 5 KONTEKST OG ETISKE BETRAKTNINGER KNYTTET TIL LEIE-FØR-EIE I NORGE

I dette kapitlet ser vi på mulighetene for implementering av leie-før-eie slik modellen er presentert i kapittel fire. I dette ligger noen betraktninger om hvem som kan være målgruppe for denne typen boligsosialt arbeid, og i tillegg er det noen etiske vurderinger som er viktige å løfte i en rapport som denne. Til slutt i kapitlet diskuteres alternative sparemetoder for husstander som er tenkt å kunne benytte seg av modellen.

### 5.1 Innledning

Et av de viktigste spørsmålene i dette prosjektet har vært om «leie-til-eie» i ulike former kan løse boligsosiale utfordringer som ikke lar seg løse ved hjelp av dagens virkemidler. Svaret på dette spørsmålet er ikke et enkelt ja eller nei. Våre funn tyder på at det er et behov for noe som kan bistå en, forholdsvis liten, gruppe husstander som har eierpotensiale på sikt, men som ikke klarer å realisere denne på grunn av for eksempel ustabil inntekt<sup>22</sup>. Problemet i dag er at leiemarkedet er så dyrt at en del av disse husstandene ikke vil kunne nyttiggjøre seg av eierpotensialet innen en overskuelig fremtid, fordi de bor dyrere og dårligere i et leiemarked enn de ville ha gjort dersom de kom inn på eiermarkedet.

I kapittel fire viste vi hvordan en boligsosial modell for bosetting av vanskeligstilte husstander, «leie-før-eie», kan se ut i Norge. Hovedpoenget med modellen har vært å finne en enkelt løsning som ikke er fordyrende verken for kommunene eller den enkelte husstand. Prosjektteamet har hatt som mål å utforme modellen slik at den

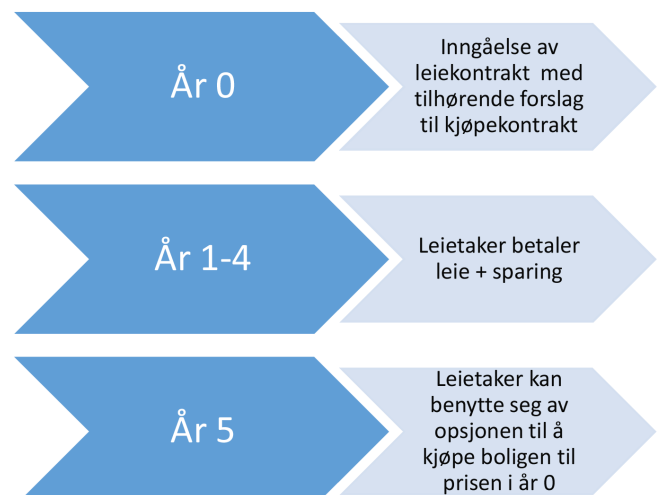
- bidrar til å bosette husstander som trenger

stabilitet og trygghet

- ikke krever for mye administrasjon for kommune og individ
- ikke utsetter vanskeligstilte husstander for unødvendig risiko eller omkostninger
- ikke utfordrer det eksisterende regelverket, og dermed krever lovendringer før den kan tas i bruk
- at kommunene ikke skal ha store kostnader knyttet til å bosette husstander gjennom denne modellen
- kan tilpasses lokale forhold

For å imøtekomme kravene har vi utarbeidet en modell som i hovedsak baserer seg på eksisterende virkemidler, og som kommunene ikke burde ha store utfordringer med å implementere. Drammen kommune, som er en av kommunene vi har intervjuet i, har allerede utarbeidet en lignende modell som de ønsker å ta i bruk i 2015.

Modellen kan illustreres på følgende måte:



Kort oppsummert kan en si at leie-før-eie kan bidra til:

- Økt eieretablering blant en mindre gruppe vanskeligstilte husstander .
- Tryggere etablering på grunn av egenkapitalen som kan fungere som en økonomisk buf-

<sup>22</sup> Vi har ingen estimater på hvor stor denne gruppa kan være. I følge intervjuer med åtte kommuner dreier det seg om en liten gruppe.



fer i nedgangstider.

- Øke etableringseffekten av startlånet.
- Forsere økonomiske og/eller sosiale hindringer som gjør at husstanden ikke kan etablere seg i eid bolig i år null.
- Tilby en stabil og trygg bosituasjon uten å utsette husstanden for unødvendig risiko.
- Hver kommune kan tilpasse modellen så den passer til den lokale konteksten.

## 5.2 Kan modellen brukes i Norge?

Hensikten med modellen er at den kan bidra til bedret boforhold for noen vanskeligstilte husstander. Det er imidlertid forskjell på hvordan modellen kan innrettes i de ulike kommunene i Norge. Det er heller ikke sikkert at den passer inn i alle kommuner eller at alle kommuner vil ha bruk for en modell som denne. Noen kommuner vil ikke være i kontakt med den målgruppa som er tiltenkt denne modellen, og vil derfor ikke ønske å benytte seg av dem. For de kommunene er dagens økonomiske virkemidler tilstrekkelig.

Intervjuene vi har gjennomført i forbindelse med dette prosjektet, viser at politisk vilje til å satse på boligsosialt arbeid har vært avgjørende for å få det til ulike «leie-til-eie» prosjekter. Spesielt i Drammen og Bærum kommune fremhever informantene at den politiske viljen til å «tape» penger på å selge kommunale boliger til takst, har vært helt avgjørende for prosjektene i kommunene. I begge disse kommunene har det vært et mål i seg selv å få kommunale leietakere til å kjøpe den boligen de bor i. Det har vært ulike årsaker til dette, men en årsak er at kommunene har hatt en ønske om å bytte ut den kommunale boligmassen slik at de får boliger som er bedre tilpasset dagens behov. I Drammen for eksempel, selger eiendomsforetaket helst ut små leiligheter slik at de kan kjøpe inn større enheter som de har mer behov for. I kommunen har man vedtatt at dette er god boligsosial politikk, og er villig til å bruke denne typen tiltak for å få en endring i den kommunale boligmassen. En bakside av denne

strategien kan være at man ender opp med færre kommunale boliger i kommunen. Noen av kommunene vi har intervjuet i, har fremholdt nettopp dette argumentet mot å selge sine kommunale boliger til leietakerne.

Hvordan kommunene kan jobbe for å opprettholde sin boligmasse dersom man begynner å selge boliger til kommunale leietakere, vil antakeligvis variere fra kommune til kommune. Funn fra våre intervjuer viser imidlertid at dersom det er politisk vilje til å reinvestere i den kommunale boligmassen, så vil dette kunne la seg gjøre. I leie-før-eie har vi i utgangspunktet lagt opp til at kommunen kjøper inn en bolig til husstanden som skal inngå i leie- og kjøpsforholdet. Dermed vil ikke denne ordningen, om den gjennomføres ved kjøp av bolig til husstanden, medføre noen tap for kommunen i forhold til antall boliger.

I tillegg til at modellen forutsetter en viss politisk vilje i kommunene, forutsetter den også vilje fra Husbankens side til å bistå kommunene til å gjennomføre denne typen prosjekter. For noen kommuner vil et tilskudd til utleiebolig være helt avgjørende for at de kan få til denne ordningen. Videre vil det være nødvendig å «godkjenne» husstander til et eventuelt startlån før de egentlig evner å realisere lånet. Dette er selvfølgelig opp til hver enkelt kommune, men det må ligge en viss forutsigbarhet for kommunene i forhold til at de vil få bevilgning til startlånet i år tre eller fem, alt ettersom hvilken variant av modellen man velger. Tanken bak leie-før-eie er at det skal være en modell som setter sammen eksisterende virkemidler på en mest mulig fruktbar måte. Ved å etablere en hybridmodell som ikke krever helt nye løsninger er mulighetene for at den faktisk vil tas i bruk større. Videre kan det være en god måte for Husbanken og kommunene å samarbeide enda mer om det boligsosiale ansvaret overfor vanskeligstilte grupper.

## 5.3 Ethiske betraktninger knyttet til leie-før-eie

I forbindelse med en modell som leie-før-eie er det en del etiske betraktninger som



kommunene må ta stilling til. Dette er spesielt knyttet til to ulike vurderinger;

- Hvordan kan man hindre at kommunene med denne modellen ikke innfører et skille mellom «verdige» og «ikke-verdige» boligeiere?
- Hvem skal få dette tilbudet og hvem skal ikke få?

Vi skal ikke løse alle utfordringer knyttet til modellen her, men vi ønsker å løfte noen utfordringer som vi ser kan oppstå i kjølvannet av en slik bruk av virkemidlene.

Vi har tidligere vist at leie-før-eie er en modell som kan sette husstander i en situasjon der de kan forsere noen økonomiske hinder, og bli boligeiere selv om de kanskje i utgangspunktet ikke var kandidater for det. Leie-før-eie kan også i noen tilfeller bidra til å forsere sosiale hinder for boligeie. Det er den sosiale biten det er knyttet flest etiske utfordringer til. Man kan for eksempel tenke seg at en gitt kommune får inn en startlånssøknad fra en husstand som ønsker å kjøpe bolig. Husstanden er et tvilstilfelle i forhold til deres økonomiske situasjon, men med litt god saksbehandling og skreddersøm, ville de kunne betjene et startlån og kjøpe bolig med en gang. De har imidlertid noen sosiale utfordringer som medfører at kommunen blir litt i tvil om deres prioriteringer i forhold til å betjene lånet. Slik det boligsosiale arbeidet i kommunene utføres i dag, ville denne husstanden kunne fått startlån og kjøpt bolig med en gang, gitt at det ikke er uforvarlig å gi lånet. La oss så tenke oss at kommunen har muligheten for å «teste ut» denne husstanden i fem år, for å se om de faktisk er villige til å prioritere boutgifter, ville de da gjøre det fremfor å gi husstanden lån med en gang? Vi har tidligere argumentert for at de aller fleste husstander vil tjene på å bli boligeiere med en gang, og dersom modellen bidrar til at noen kommuner lar noen typer husstander gjennomgå et leieforløp først for å «teste» dem vil det være svært uheldig. På den andre siden vil det være noen omkostninger knyttet til denne modellen, som også for kommunen gir incentiver til å gi for eksempel denne husstanden et startlån til å realisere

et kjøp med en gang. I noen kommuner ville også denne husstanden fått avslag på startlån på grunn av deres sosiale situasjon, og da vil det tross alt være bedre for husstanden å leie gjennom denne modellen før de kjøper. Et argument for modellen kan dermed være at den kan gi husstander som ellers ville ha fått avslag på en lånesøknad muligheten til å spare og kjøpe bolig dersom de ønsker det. Hensikten med modellen er nettopp at den skal gjøre flere vanskeligstilte i stand til å bli boligeiere.

Hensikten med modellen, og dette er viktig å fremheve, er ikke at den skal brukes til å utsette eierforhold for husstander som kommunen er i tvil om kan eie en bolig. Tvert imot skal den heller bidra til en mer stabil bosituasjon for husstander som ellers ville ha hatt dårligere boforhold i leiemarkedet. For husstander som ved hjelp av dagens økonomiske virkemidler kan eie med en gang, er det for de aller fleste det beste alternativet. Dette har vi også vist ut fra et økonomisk perspektiv i kapittel fire. For en del husstander vil leie være det beste alternativet, og for husstander som er svært vanskeligstilte er deres leiesituasjon også det mest trygge og stabile alternativet. Poenget med leie-før-eie skal være å tilby et trygt og stabilt boforhold til noen, antakeligvis få, husstander som har eierpotensiale på sikt, og som trenger trygge og stabile rammer frem til de kan kjøpe boligen. Det er et poeng i seg selv at denne modellen er en boligsosial modell som skal bidra til at flere vanskeligstilte husstander kan bo trygt og godt. Vi har derfor i diskusjonen av målgruppa tatt inn at det skal være en modell for husstander som har et særskilt behov for stabilitet og trygghet, her siktes det for eksempel til barnefamilier.

#### 5.4 Hvem skal få «lottogevinsten»?

Slik modellen er utformet i denne rapporten vil de som kommer inn i leie-før-eie potensielt kunne tjene godt på dette. Dersom boligprisene stiger i samme tempo som de har gjort de siste fem årene, vil det å kunne kjøpe en bolig til prisen i år 0 være en stor økonomisk gevinst i seg selv. I tillegg har husstanden hatt



en billig husleie i fem år, og har på grunn av dette spart opp en egenkapital som gjør at de i kjøpssituasjonen har en økonomisk buffer. I de aller fleste kommuner vil dette være en gavepakke, gitt at boligprisene stiger. Og selv om prisene ikke skulle stige, så vil husstanden likevel ha spart opp noe egenkapital som de kan bruke videre. Om en tenker på leie-før-eie som en «lottogevinst», hvordan skal kommunene da velge hvem som skal få tilbud om leie-før-eie, og hvem som må bli boende i et dyrt, og for de fleste ustabil, leiemarked der de ikke kan spare til egenkapital på grunn av høy husleie?

Det er viktige spørsmål, som ikke på noen enkel måte lar seg besvare. Vi kan ikke i denne rapporten gi en helt konkret og tydelig beskrivelse av hvem som skal få, og hvem som ikke skal få. Til det er vårt datamateriale alt for lite og kommunenes mangfoldighet alt for stort. Vi vil likevel oppfordre til at de som legger føringer for hvilke målgrupper denne modellen skal spisses mot, sørger for at dette gjøres med ett krav om transparens. Med transparens mener vi at det skal være helt tydelig hvem som kan falle innenfor, og hvem som kan falle utenfor kriteriene for denne modellen. Det hadde vært uheldig om det blir opp til hver enkelt saksbehandler i kommunen å bestemme hvem som kan- og ikke kan få. Det vil være et poeng at dette gjøres så likt som mulig i like boligmarkeder. Kanskje man skal legge opp noen kriterier slik som man har gjort med startlånet. Selv om vi ikke her skal gi konkrete råd om målgruppa, vil vi likevel kort drøfte utfordringer på det boligsosiale feltet på et mer generelt nivå, som et innspill til den videre diskusjonen om hvem leie-før-eie kan være aktuelt for.

#### **5.4.1 Ikke nytt at kommunene må prioritere mellom ulike vanskeligstilte grupper**

Ansvar for utøvelsen av boligsosialt arbeid er lagt til kommunene. Selv om det boligsosiale feltet i økende grad anerkjennes som et eget felt har forskning gjennom flere år pekt på utfordringer knyttet til feltet (se eks. Dyb

2012 og Dyb m.fl. 2008). Forstudier av det boligsosiale feltet i kommunene som deltar i Husbankens boligsosiale utviklingsprogram, viser også at boligsosialt arbeid i kommunene foregår i et til dels uoversiktlig landskap (se eks. Dyb m.fl. 2011; Rambøll 2011; Bjørnson m.fl. 2013). I det boligsosiale arbeidet skal kommunale aktører bistå vanskeligstilte husstander som av ulike årsaker ikke klarer å etablere seg på boligmarkedet på egen hånd, og bistå de som trenger hjelp til å beholde boligen. Kommunene er de utøvende aktører i det boligsosiale arbeidet, og det er i kommunene prioriteringene og saksbehandlingen i siste ende foregår. Husbanken som er tilrettelegger for den boligsosiale politikken utformer noen kriterier og mål som kommunene skal jobbe ut ifra, men utover det ligger vurderingen av enkeltsaker i all hovedsak i kommunene. Nærmest uavhengig av situasjon er saksbehandlere i kommunene hver dag nødt til å gjøre tøffe prioriteringer mellom ulike vanskeligstilte husstander. Det kan både være i forhold til hvem som skal få tildelt en kommunal utleiebolig, og kanskje med det en kommunal bostøtte som hjelper dem til å klare boutgiftene. Det kan også være i forhold til hvem som skal få startlån, og dermed muligheten til å kjøpe en bolig uten at de har egenkapital, slik Finanstilsynet har fremhevet at boligkjøpere bør ha. Valget mellom hvem som skal få og hvem som ikke skal få tilgang til økonomiske goder er kanskje aller tydeligst når det gjelder tilskudd til etablering. Poenget her er å vise at kommunene allerede i dag gjør prioriteringer mellom målgrupper som alle er vanskeligstilte. Det er ikke noe argument for at man ikke skal gjøre en grundig vurdering av hvem som skal kunne være kandidater for leie-før-eie, men det viser at prioriteringer blant vanskeligstilte som kan få, eller ikke kan få, tilgang til goder ikke er uvanlig i det boligsosiale feltet.

Som vi tidligere har vært inne på er boligpolitikken i Norge innrettet slik at flest mulig skal settes i stand til å eie sin egen bolig. De økonomiske virkemidlene skal

virke gjennom markedet. I mange andre land har man valgt å fokusere på ulike former for rimelige boliger, det være seg rimeligere eierboliger eller subsidierte leieboliger (Barlindhaug 2012: 194). I den valgte boligpolitikken i Norge, som retter seg inn mot å sette flest mulig i stand til å eie sin egen bolig, blir skillet mellom de som får hjelp og de som ikke får hjelp til dette stort. Dette henger blant annet sammen med de høye boligprisene og kravet til egenkapital, som gjør etableringsterskelen i Norge svært høy. Når skattesystemet i tillegg favoriserer eiere til fordel for leiere, blir forskjellene ytterligere forsterket. Når vi i tillegg trekker inn det norske leiemarkedet og dets ustabilitet og mangel på trygghet, er det få argumenter igjen for at ikke boligeie skal gjøres tilgjengelig for flere. Med dette som bakgrunn, blir spørsmålet hjelpeapparatet må stille seg; hvem skal få hjelp til å komme inn på eiermarkedet, og hvem skal bli i leiemarkedet og klare overgangen selv, enda viktigere. Poenget her er ikke å fremstille valget av målgrupper til leie-før-eie som enkelt, men heller vise at i det boligsosiale arbeidet i norske kommuner gjøres det prioriteringer mellom ulike målgrupper hver dag. I så måte skiller leie-før-eie seg ikke fra andre boligsosiale virkemidler.

Leie-før-eie skiller seg ut ved å ha et visst subsidieelement ved seg. Dette er i motsetning til

- kommunale boliger, som i dag stort sett opererer med gjengs leie
- startlån som ikke er et subsidiert lån, men et gunstig lån som er tilgjengelig for grupper som ikke får lån i ordinære kredittinstitusjoner.

Spørsmålet knyttet til leie-før-eie modellen er; Kan det med god grunn argumenteres for at noen grupper bør få det subsidielementet som ligger i modellen? Dvs. redusert leie og opsjon på å kjøpe boligen til under markedsverdi, hvis prisen har steget i leieperioden. Vi som har utarbeidet denne modellen mener at det

er gode argumenter for at noen husstander skal få denne muligheten. Med utgangspunkt i den nye nasjonale boligsosiale strategien vil vi fremholde at for barnefamilier som er vanskeligstilte på boligmarkedet, og der den vanskelige situasjonen går ut over barna, vil det være gode argumenter for å gi dem subsidier som bidrar til en tryggere bosituasjon for familien. Prioriteringen av barnefamilier gjenspeiles også i den nye forskriften for startlån, der man gir kommunene mulighet til å se bort fra kravet om «varig vanskeligstilt» når det er snakk om barnefamilier. En ny rapport om vanskeligstilte barnefamilier på boligmarkedet (Grødem og Sandbæk 2013), viser at denne gruppa har svært mange utfordringer. Forfatterne trekker frem at familiene opplever en stor grad av utrygghet forbundet med sin boligsituasjon. Boligene er dyre og dårlige, og i tillegg har flere av familiene flere ganger opplevd å bli sagt opp i løpet av leieperioden. Det har stilt dem i svært vanskelige situasjoner der de har hatt kort tid på seg til å finne nye leieforhold. Familiene som er intervjuet i rapporten forteller at den dårlige bosituasjonen har ringvirkninger på andre deler av deres liv. De rapporterer for eksempel om helseproblemer som følge av dårlige boliger, og videre har mange flyttinger medført at barna må bytte skole, og dermed etablere seg i nye områder. Rapporten konkluderer med at det er et alvorlig problem at flere familier som er intervjuet i liten grad har noen funksjonelle alternativer og valgmuligheter på boligmarkedet i Norge. Deres dårlige bosituasjon har store konsekvenser for livet til både voksne og barn, og det er behov for flere og bedre botilbud til denne typen familier (Grødem og Sandbæk 2013). Sett i lys av dette er det rimelig å argumentere for at barnefamilier bør være en prioritert gruppe innenfor det boligsosiale arbeidet. For barn som vokser opp under dårlige vilkår kan det tenkes at foreldrenes bosituasjon også vil spille en rolle senere i livet. Spesielt slik boligmarkedet i Norge fungerer i dag, spiller foreldrenes posisjon på boligmarkedet en stor rolle (Johannessen m.fl. 2013). Et siste argument for å prioritere

barnefamilier er at de diskrimineres i forhold til utregningen av SIFOs satser for livsopphold. Videre blir store barnefamilier ofte diskriminert på det private leiemarkedet, og mange kommuner har store utfordringer med å finne egnede boliger til denne gruppa.

I Drammen kommune ønsker man, som vi har nevnt tidligere, å starte med et prosjekt veldig likt leie-før-eie<sup>23</sup>. Her skal også flyktninger være en av målgruppene. Tanken er at flyktninger som er på midlertidige stønader kan ha eierpotensiale på sikt. For at de skal få en stabil bosituasjon med en gang, ønsker kommunen å tilby dem en leiebolig og muligheten til å kjøpe denne etter fem år, til prisen i år null. Kravet er at de skal spare mens de bor der, slik at de har spart opp noe egenkapital i år fem. Som nevnt ligner denne modellen svært mye på leie-før-eie modellen som skisseres i kapittel fire i denne rapporten.

## 5.5 Tvungen sparing?

I tilknytning til diskusjonen om hvem som skal være målgruppa for leie-før-eie bør man vurdere om modellen skal være innrettet slik at husstandene selv skal spare, eller om det skal være et element av tvungen sparing. Det er gode argumenter på begge sider. På den ene siden er det et poeng at husstanden selv sparer det de kan hver måned. Fordi dette er husstander som kan ha varierende inntekter, vil det heller ikke være likt sparepotensiale hver måned. Man kan tenke seg en modell der husstanden i år null blir enige med kommunen om et egenkapitalkrav som skal innbetales i år fem. Kommunen kan med et enkelt verktøy regne seg frem til hva sparepotensialet for husstanden er, og sette et krav til egenkapital deretter. Så kan det være opp til leietakeren selv når han/hun/de vil spare pengene, så lenge de kan betale egenkapitalkravet i år fem. Dette gir en fleksibel og likevel forutsigbar

sparemulighet for husstanden. Det er noen motargumenter mot å løse sparingen på denne måten. For det første vil det være vanskelig for kommunen å følge opp hvor mye, og hvordan husholdet sparer til egenkapitalkravet som er satt. Man kan risikere at husstanden ikke sparer noe frem til år fem, og rett før de skal kjøpe boligen tar de opp et dyrt forbrukslån som skal dekke egenkapitalkravet. Med et dyrt forbrukslån i tillegg til boliglånet vil husstanden kunne havne i en situasjon der de ikke kan betale boutgiftene sine, og derfor er nødt til å selge boligen. Eventuelt få tilskudd til etablering som gjør at de klarer å beholde boligen. Et annet motargument mot å gjøre det slik, er knyttet til hvem som skal få og hvem som ikke skal få. Det er vanskeligere å legitimere å gi en husstand redusert leie i fem år, uten at det følger noen tydelige krav om sparing, og ikke gi en annen husstand det samme tilbudet. Kanskje subsidieelementet virker for stort dersom man ikke legger inn tvungen sparing. Med tvungen sparing kan man tenke seg en løsning der husstanden ikke betaler fullt så lav husleie, og at kommunen «setter av» overskuddet (alt som ikke dekker utgiftene) av husleia, for så å trekke dette av i prisen som husstanden kan kjøpe for i år fem. Dette vil kreve litt mer administrasjon fra kommunens side, da de må utbetale det husstanden har spart dersom de velger å ikke benytte seg av opsjonen på kjøpet. Et annet motargument mot å innføre «tvungen sparing» er at husstanden kan ha varierende inntekt. Det kan bety at det kan være måneder der husstanden er nødt til å få supplerende sosialhjelp for å betale husleie, og i og med at en del av husleia er sparing kan man si at den supplerende sosialhjelpen ikke går til boutgifter, men til sparing. En enkel løsning på dette er imidlertid å være fleksibel på sparebeløpet, selv om sparingen er en del av husleien. Dette krever imidlertid noe mer oppfølging fra kommunens side. Til slutt vil vi trekke frem at gjennom tvungen sparing kan man frata noen husstander den mest gunstige sparemåten, nemlig sparing i BSU. I arbeidet med forslag til leiekontrakt har det vært diskusjoner til hvilken av disse løsningene som er best. Vi har landet på at det må være mulig for kommunene å bruke begge alternativene. Ikke kun fordi det må være opp til hver enkelt

23 Modellen «leie-før-eie» som skisseres i denne rapporten er inspirert av prosjektet «leie med sparing» som Drammen kommune ønsker å igangsette i 2015. I skrivende stund er modellen i Drammen ikke ferdigstilt og politisk vedtatt, og vi har derfor ikke kunnet referere direkte til prosjektet. Mange av elementene i leie-før-eie er likevel hentet fra Drammen der vi har intervjuet aktører som har bidratt til å utvikle prosjektet.





kommune å bestemme, men også fordi modellen kan tenkes brukt på flere forskjellige typer husstander, og det som er best for en husstand er ikke nødvendigvis det beste for en annen.

### 5.6 Boligeie blant lavinntektsgrupper

Helt til slutt i dette kapitlet vil vi komme med en oppfordring om mer forskning og utredning i forbindelse med boligeie blant vanskeligstilte husstander. I Norge i dag, blant annet med bakgrunn i økonomiske argumenter, fremholdes det at boligeie er den beste disposisjonsformen, og at den bør gjøres tilgjengelig for flere (se bla. NOU 2011: 15). Det er blant annet på grunnlag av dette at denne rapporten er utarbeidet, og at man jobber for å finne flere måter en kan sette vanskeligstilte i stand til å komme inn på eiermarkedet. Innenfor dagens boligpolitiske system er det ikke noe som tilsier at man ikke skal jobbe for dette. Vi vil likevel oppfordre til å initiere til forskning og utredning som kan gi mer kunnskap om hva overgangen fra leid til eid bolig faktisk betyr for vanskeligstilte husstander. I dette ligger også et ønske om å se nærmere på husstander som har eid bolig, men som av ulike årsaker har vært nødt til å selge boligen og gått tilbake til leiemarkedet.

### 5.7 Oppsummering

Våre funn tyder på at det er behov for en boligsosial innretning som kan bistå en, antakeligvis liten, gruppe vanskeligstilte husstander som har eierpotensiale på sikt, og som har særskilt behov for en stabil og trygg bosituasjon. En av årsakene til behovet for en ny innretning er det dyre og til dels dårlige leiemarked i Norge, som vanskeliggjør sparing for vanskeligstilte husstander.

I arbeidet med å utvikle en modell som kan kompensere for noen av de uheldige konsekvensene leiemarkedet har, er det helt nødvendig å ta inn over seg heterogeniteten i norske kommuner. En modell kan ikke passe for alle kommuner, og det har heller ikke vært vår hensikt å lage en modell som passer for alle. Formålet med modellen er at den skal

bidra til bedret boforhold for vanskeligstilte husstander. Intervjuer med kommunene viser at man i stor grad er avhengig av politisk vilje for å få til slike prosjekter i norske kommuner. Drammen er et godt eksempel på dette. I vurderingen av om en modell som leie-før-eie bør etableres i Norge er det en del etiske betraktninger som er verdt å løfte. Det er spesielt to hensyn vi har vært opptatt av i arbeidet med modellene:

- Hvordan kan man hindre at kommunene med denne modellen ikke innfører et skille mellom «verdige» og «ikke-verdige» boligeiere?
- Hvem skal få dette tilbudet og hvem skal ikke få?

I forhold til punktet om «verdige» og «ikke-verdige» trengende er dette et tilbakevendende tema innenfor det boligsosiale arbeidet i kommunene. Leie-før-eie er en modell som har noen omkostninger for kommunene, og potensielt kan gi store gevinster til husstanden. Derfor anser vi det ikke som noen stor fare at kommunene vil bruke modellen til å «teste» ut husstander i forhold til om de kan leie eller eie. Om noen kommuner likevel skulle gjøre det, vil husstanden likevel sitte igjen med en gevinst da modellen innebærer subsidier i form av redusert husleie. Dette er subsidier som husstanden ellers ikke ville ha fått. Punkt en er imidlertid tett knyttet til punkt to; hvem skal få og hvem skal ikke få. Her mener vi at det er helt nødvendig at denne ordningen gjøres helt transparent, slik at det er blir tydelig hvem som kan søke, og hvilke kriterier som må oppfylles for å bosettes ved hjelp av denne modellen. Gjennom en slik transparens vil man også kunne omgå muligheten for at kommuner kan bruke denne metoden overfor husstander som egentlig er i stand til å bli boligeiere med en gang.



## 6 AVSLUTTENDE KOMMENTARER OG ANBEFALINGER

Innledningsvis skisserte vi følgende hovedproblemstilling for prosjektet: Er leie-til-eie en løsning på bolig sosiale utfordringer i Norge, som ikke i dag kan løses ved hjelp av eksisterende ordninger. Gjennom hele rapporten har dette vært det underliggende spørsmålet som vi har ønsket å besvare. For å kunne besvare det, har vi først måttet sette hele problemstillingen inn i en større kontekst. Gjennom offentlige dokumenter som viser de føringene som ligger til grunn for den norske boligpolitikken, har vi sett at det er et mål at flest mulig skal eie sin egen bolig. At de mest vanskeligstilte skal kunne få tilgang til de skattemessige fordelene som er knyttet til eie av egen bolig er sterkt understreket av utvalget i NOU 2011:15. Den nye boligsosiale strategien (Bolig for velferd) understreker behovet for at flere vanskeligstilte husstander, primært barnefamilier og unge, skal få hjelp til å skaffe seg gode og trygge boliger. Med dette som bakgrunn har vi i prosjektteamet vurdert om dagens virkemidler er tilstrekkelig for å nå det eierpotensialet som finnes blant lavinntektshusholdninger.

Når en ser på realisering av eierpotensialet er det helt nødvendig å se på hva som står i veien for at flere vanskeligstilte blir boligeiere. Vi har identifisert økonomiske og sosiale hindringer som kan gjøre at ulike typer husstander ikke kan nyttiggjøre seg av dagens boligsosiale virkemidler og bli boligeiere. Her skal det nevnes at alle ikke kan og bør bli boligeiere, for mange vil leie være det beste og tryggeste alternativet. Men for de som kunne ha blitt boligeiere, men av ulike grunner ikke blir det, hva er da hindringene? Mange vil argumentere for at med den nye innretningen på startlånet, så vil det ikke være noen økonomiske hindringer. Alle som har et eierpotensiale, og som innenfor et rimelig forsvarlighetsperspektiv kan bli boligeiere, vil kunne bli det gjennom den nye innretningen på startlånsordningen. Vi finner likevel at det kan være en gruppe, spesielt blant barnefamilier, som kan ha eierpotensiale på sikt, og som med dagens ordninger ikke kan bli boligeiere. Det kan være på grunn av økonomiske hindringer og/eller sosiale. I denne rapporten har vi

primært konsentrert oss om de økonomiske hindringene. Mangel på betjeningsevne er som regel en av hovedårsakene til at de ikke får startlån. Her er barnefamilier ekstra utsatt på grunn av at de kredittdiskrimineres i SIFOs satser for livsopphold. Barnefamilier kommer også ofte ut uheldig i forhold til den statlige bostøtten.

### 6.1 Er det behov for leie-før-eie i Norge?

Vi finner at for en liten gruppe, kan det ha noe for seg å skape en boligsosial modell for økt eieretablering. Vi har på grunnlag av pågående prosjekter i norske kommuner, egne beregninger og med bistand fra en jurist med boligkompetanse, utarbeidet en modell, leie-før-eie, som kan tenkes å bistå noen husstander til en mer stabil og trygg bosituasjon. Modellen er på ingen måte ment å løse alle etableringsutfordringer som finnes i Norge. Det er heller ikke mulig innenfor rammene av en modell. Hensikten med modellen har vært å finne en metode som kan bidra til at noen flere husstander, fortrinnsvis husstander med særskilt behov for stabilitet, kan komme inn på eiermarkedet på gunstigere vilkår enn de ellers ville ha gjort. Følgende premisser er lagt til grunn for modellen:

- Den er basert på eksisterende virkemidler.
- Den kan tas i bruk innenfor det norske lovverk, og dermed er det ikke behov for lovendringer.
- Den øker etableringseffekten av startlånet som er vårt sterkeste etableringsvirkemiddel.
- Det er ikke noen kostbar modell.
- Den sprer risikoen og kostnadene mellom individ, kommune og stat.
- Den kan tilpasses lokale forhold.
- Den krever forholdsvis lite administrasjon fra kommunens side.
- Den legger til rette for skreddersøm og tilpassede løsninger for den enkelte husstand.

Modellen, slik den er fremstilt i denne rapporten støtter opp om flere boligpolitiske mål. For

det første bidrar den til at flere vanskeligstilte husstander kan etablere seg i eid bolig, uten å utsette dem for unødvendig høy risiko. Videre støtter modellen opp under målene i den nye nasjonale strategien for boligsosialt arbeid, blant annet ved å sette flere barnefamilier i stand til å kjøpe bolig. Videre er det et mål i strategien at man ønsker spredt bosetting av vanskeligstilte, og gjennom kjøp av boliger i ordinære borettslag og sameier vil man kunne bidra til en spredning av kommunale leietakere (og senere boligeiere). Til slutt støtter modellen kravet i forskriften til startlån, som fremhever at en husstand skal ha benyttet muligheten til sparing før de får startlån. I tillegg til dette vil vi fremheve at det blant kan være et poeng i seg selv å jobbe prosjektbasert, eller på andre måter innføre noe nytt, da det kan få opp aktiviteten rundt det boligsosiale arbeidet i kommunene, og på den måten også bidra til bedre utnyttelse av eksisterende virkemidler.

Dersom man skulle valgt å innføre denne modellen som en del av verktøykassa kommunene kan bruke overfor vanskeligstilte husstander, er det noen hensyn som må ivaretas. For det første er et viktig premiss, hvilket er vist gjennom de økonomiske simuleringene, at de som kan eie med en gang, blir boligeiere med en gang, med mindre det er tungtveiende argumenter imot. Det aller mest gunstige, sett ut fra et personøkonomisk perspektiv, er boligeie. Denne modellen skal bidra til å bosette husstander som ellers ville ha fått avslag på søknad om startlån, og dermed ville ha blitt boende i et dyrt leiemarked i en overskuelig fremtid. Videre vil vi understreke at husstander som er tiltenkt denne modellen, er husstander som antakeligvis vil ha behov for både skreddersøm og god oppfølging fra kommunen. Dette er kostnader vi ikke har tatt med i beregningene, da det er vanskelig å si på forhånd hva de vil komme til å bli. Oppfølgingen vil selvfølgelig variere fra husstand til husstand, men kommuner som ønsker å bosette enda flere vanskeligstilte husstander i eid bolig, må regne med at det vil kreve oppfølging dersom husstandene ikke skal utsettes for høyere risiko enn nødvendig. Erfaringer fra kommuner som allerede strekker seg langt for å etablere

vanskeligstilte husstander, tilsier at de aller fleste klarer boutgiftene og at kostnadene knyttet til oppfølging ikke er usedvanlig høye. Det er likevel vanskelig å si hvordan dette kan slå ut dersom kommuner vil velge å ta i bruk leie-før-eie.

## 6.2 En verktøykasse for kommunene

Vi utarbeidet ulike verktøy som kan være nyttig for kommunene å ta i bruk dersom de ønsker å bruke leie-før-eie som en modell i sitt boligsosiale arbeid. Dersom det blir vedtatt at dette er en modell man ønsker at norske kommuner skal ta i bruk, vil det være nyttig å bruke verktøyet som er utarbeidet i dette prosjektet. Slik vi ser det vil det være behov for:

- En veileder som tydelig beskriver målgrupper og muligheter for bosetting av disse.
- Et forslag til leie- og kjøpekontrakt som kommunene kan benytte seg av (vedlegg til denne rapporten.)
- En simuleringsmodell som setter kommunene i stand til å regne seg frem til gode løsninger. Denne modellen vil også være et godt verktøy for Husbanken som kan bruke den til å se behovet for tilskudd til utleieboliger i den enkelte kommune.
- En kalkulator som på en enkel måte kan bistå kommunene til å regne ut hvilket sparepotensiale en husstand har, med en gitt husleie og varierende inntekt.

Til sammen vil disse verktøyene kunne bidra til at man får en idealmodell som kan tilpasses lokale forhold. Så lenge kommunene bruker det samme verktøyet, men får ulike resultat, vil det gjøre saksbehandlingen enklere for kommune og for Husbanken.

## 6.3 Tilskudd til utleieboliger til kommunen

I fremstillingen av modellen har vi lagt til grunn at tilskuddet til utleieboliger gis til kommunen, og nedskrives i de årene husstanden leier boligen. Tanken bak tilskuddet, slik vi har utarbeidet modellen, er at tilskuddet



tilbakeføres til kommunen og øremerkes kjøp av nye kommunale boliger til utleieformål. I retningslinjene for tilskudd til utleieboliger pkt. 4.5 heter det at «tilskudd til utleieboliger kan kreves tilbakebetalt dersom forutsetningene for tilskuddet ikke overholdes». Vi anbefaler på bakgrunn av dette at det innføres en bestemmelse som sier at kommunene kan beholde den andelen av tilskuddet som ikke er nedskrevet, gitt at:

- Boligen selges til leietaker.
- Salgssummen reinvesteres i en ny kommunal utleiebolig.

Ved å tilbakeføre tilskuddet til kommunen vil Husbanken kunne motivere kommuner til å bruke modellen, og dermed motivere dem til å bosette flere vanskeligstilte husstander i eid bolig der det er hensiktsmessig og forsvarlig. Vi har tidligere vist hvor stor effekten av tilskuddet er, og ved å åpne for at det kan føres tilbake til kommunen vil det gi tilskuddet til utleieboliger enda større effekt. I intervjuer med kommuner har flere trukket frem utfordringer knyttet til

tilskuddet til utleieboliger. Kommunene har løst dette på ulike måter. I Bærum kommune for eksempel selger de kun boliger som er mer enn 20 år gamle, for da betyr det at tilskuddet er nedskrevet. Fræna kommune ble kjent på grunn av at de i sitt leie-til-eie prosjekt, overfører tilskuddet til husstanden når de kjøper. Samspill mellom virkemidlene, blant annet gjennom slike overføringer fra kommune til individ, har vært mye diskutert. Vi mener imidlertid at en overføring av tilskudd fra kommune til individ kan virke mot sin hensikt da det ikke er sikkert at husstanden som skal kjøpe boligen i år fem, egentlig kvalifiserer til tilskudd. Ved å la tilskuddet gå tilbake til kommunen vil kommunen kunne bruke det samme tilskuddet til å hjelpe flere husstander. I leie-før-eie er hensikten at modellen skal brukes overfor husstander som har eierpotensiale på sikt. Derfor er det et håp om at en del husstander ikke vil ha behov for tilskudd i år fem, selv om de kanskje ville hatt behov for det i år null.



## 7 REFERANSELISTE

- Ann, L. (2014), First-time Homebuyer strategies. Upublisert rapport. Oslo: Husbanken.
- Annaniassen, E. (2006), "Norge – det socialdeokratiska ägarlandet", in Bengtsson, B. (red) Varfor så olika? Nordisk bostadspolitik i jämföande historiskt ljus. Malmö, Egalite
- Astrup, K.C. og K. Aarland (2013), Bolig og risikoproblemer. NIBR-rapport: 2013:28. Oslo: NIBR og NOVA
- Barlindhaug, R. (2012), «Boligøkonomiske virkemidler – kjennetegn og utfordringer». I Berit Nordahl (red). Boligmarked og politikk. Trondheim: Akademika Forlag.
- Barlindhaug, R., K. Johannessen og T. Kvinge (2011), Boligkarriere for startlånsøkere. NIBR-rapport 2011:15. Oslo: NIBR
- Barlindhaug, R. og K.C. Astrup (2009), Fra leie til eie- eller delt eierskap? NIBR-notat 2009: 115. Oslo: NIBR
- Bjørnsen, M, K. Johannessen og H. Renå (2013), Skedsmo kommune – en boligsosial analyse. NIBR-rapport 2013:8.
- Bolig for velferd. Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014-2020).
- Dyb, E. (2012), «Lokal boligsosial samstyring». I Berit Nordahl (red). Boligmarked og politikk. Trondheim: Akademika Forlag.
- Dyb, E., C. Lied og H. Renå (2011), Boligsosialt utviklingsprogram i Groruddalen. Foranalyse. NIBR-rapport 2011: 22. Oslo: NIBR
- Dyb, E., M.K. Helgesen og K. Johannessen (2008), På vei til egen bolig: Evaluering av nasjonal strategi for å forebygge og bekjempe bostedsløshet 2005-2007. NIBR-rapport 2008:15. Oslo: NIBR
- Finanstilsynet (2011), Retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål. (Rundskriv 29/2011). Oslo: Finanstilsynet.
- Grødem, A.S. og M.L. Sandbæk (2013), Helt bakerst i køen. Barnefamilier med ustabile boforhold. Fafo-rapport 2013:45. Oslo: Fafo
- Johannessen, K., K. Astrup og P. Medby (2013), Unges etablering på boligmarkedet. Er stigen trukket opp? NIBR-rapport 2013: 22. Oslo: NIBR
- Larsen, E.R. og D.E. Sommervoll (2011), Prisdannelsen i det norske leiemarkedet: en teoretisk og empirisk analyse av hovedmekanismer generelt og utsatte grupper spesielt. Utrykt vedlegg til NOU 2011: 15 Rom for alle.
- Medby, P. (2012), "Det norske leiemarkedet". I Berit Nordahl (red). Boligmarked og politikk. Trondheim: Akademika Forlag.
- Meld. St. 17 (2012-2013), Byggje - bu - leve.
- Nordvik, V. (2007): Tilbudet av leide boliger – fleksibelt eller flyktig, i Hansen, T., V. Nordvik og A. W. Pedersen (red.): Statens og Husbankens rolle i en markedsbasert boligsektor: En kunnskapsoversikt. NOVA Skriftserie 3/07.
- NOU 2011: 15 (2011), Rom for alle. En sosial boligpolitikk for fremtiden.
- Oslo kommune (2014), Startlånprosjektet. Rapport, september. Oslo: Velferdsetaten.
- Oslo kommune (2009), Barns oppvekstvilkår i kommunale boliger i Oslo. Rapport fra en intervjuundersøkelse av barnefamilier i fire kommunale gårder. Rapport, mars 2009. Oslo: Helse- og velferdsetaten.
- Proba (2012) Kommunenes retningslinjer og praksis for startlån, Rapport 2012-07



Prop. 1 S (2014-2015) Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Rambøll (2011), Halden kommune. Foranalyse av boligsosialt arbeid.

Søholt, S. og K.C. Astrup (2009), Etniske minoriteter og forskjellsbehandling. NIBR-rapport 2009:02. Oslo: NIBR

Sørvoll, J. (2011) Norsk boligpolitikk i forandring 1970-2012. Dokumentasjon og debatt. NOVA-rapport 16/11

Torgersen, U. (1987), «Housing: the Wobbly Pilar under the Welfare State». I Turner, B., J. Kemeny, L. Lundqvist (red.) *Between State and Market: Housing in the Post Industrial Era*. Stockholm: Almqvist & Wiksell.

Vassenden, A., T. Lie og K. Skoland (2012), "Man må ha en plass å bo". En sosiologisk studie av vanskeligstilte i et boligeierland. Rapport 2012/029. Stavanger: IRIS.

Wallace, A. (2012) «Shared Ownership: Satisfying Ambitions for Homeownership?» *International Journal of Housing Policy*, Vol. 12, No. 2. pp.205-226.

Aarland, K. (2012), Effekter av boligsosiale virkemidler på individnivå – fokus på eieretablering. En studie av eierskapspotensialet over tid basert på bostøtteregisteret. NOVA-notat. Oslo: NOVA

Aarland, K. (2011), En modell for vurdering av eierpotensialet blant lavinntektsgrupper og vanskeligstilte på boligmarkedet. Utrykt vedlegg til NOU 2011:15 Rom for alle.

## VEDLEGG 1

### EN GJENNOMGANG AV LEIE-FØR-EIE PROSJEKTER I NORGE

De ulike leie-før-eie prosjektene som finnes i Norge i dag, fordeler seg på tre av de fire arbeidsmetodene beskrevet i kapittel tre i rapporten.

I innretningen «kjøp med en gang», arbeides det målrettet med startlån og tilskudd til etablering. Det handler altså om mer effektiv anvendelse av eksisterende regelverket knyttet til startlån og tilskudd.

«Leie-før-eie rettet mot unge», handler om mer innovativ anvendelse av startlån og tilskudd, eventuelt gjennom marginale endringer i regelverk. Mer konkret så anvendes det her grunnlån og tilskudd til utleie boliger fra Husbanken til finansiering av nyproduksjon.

Den siste innretningen, «Leie-før-eie», går utover den tradisjonelle bruken av startlån og tilskudd til etablering. Hvor blant annet husleien er en del av sparingen og som brukes som finansiering ved kjøp av egen eid bolig.

I det følgende vil det bli gitt noen få norske eksempler på leie til eie prosjekter fordelt på de tre nevnte arbeidsmetodene.

Kommunene og prosjektene som er valgt er ikke nødvendigvis valgt som de «beste i klassen», men med den begrunnelsen at ikke alle kommunene skal være i samme region, og at de fordeler seg på de ulike arbeidsmetodene. Det finnes mange andre eksempler, særlig fra den første innretningen, men vi har valgt ikke å ta med alle i rapporten. Til det er eksemplene for mange og for like.

#### Arbeidsmetode 1 - Kjøpe med en gang

##### Oslo

I Oslo finner vi den klart største gruppen vanskeligstilte i boligmarkedet. Ut fra beregningen gjengitt i «Rom for alle» har Oslo tolv prosent av landets innbyggere, men alene 25 prosent av de 150 000 vanskeligstilte i

Norge, noe som utgjør 37 500 personer. Dette er samme antall personer som Akershus, Bergen, Trondheim, Stavanger og Tromsø har til sammen. Samtidig har Oslo kommune landets høyeste kvadratmeter pris på utleie (leiemarkedsundersøkelsen) med 2 150 kroner per kvm per år, og landets høyeste prisnivå på omsatte boliger med 47 616 kroner per kvm<sup>24</sup>. Et høyt prisnivå på boligene, og et stort antall vanskeligstilte, gir store utfordringer for Oslo kommune.

Oslo kommune er med i Husbankens Boligososiale utviklingsprogram, hvor et av målene er at flere vanskeligstilte skal bo i egnede boliger. Programbydelene i boligososialt utviklingsprogram har blant annet jobbet målrettet med å kartlegge leietakerne i kommunal bolig med formål å få flest mulig av disse inn i egen eid bolig.

I Oslo kommune var det totalt 132 som etablerte seg fra kommunal bolig til eid bolig (flest på det frie markedet), mot 99 i 2012 og 112 i 2011. Verdt å nevne at det totalt er 10 000 kommunale leietakere, altså en liten prosent<sup>25</sup>.

I følge informanter i kommunen er det noen utfordringer i Oslo knyttet til salg av kommunale boliger til leietakerne. Hovedinnvendingen mot å selge eksisterende kommunale boliger er at kommunen er redd for å redusere sin kommunale boligmasse på sikt. Det er ikke automatisk i at bydelen får en ny kommunal bolig i bydelen. Dette er et unntak i noen bydeler med mange kommunale boliger som f.eks. Sagene og Gamle Oslo (Tøyen), hvor det er ønskelig å selge ned den kommunale boligmassen. Det er likevel ingen hindring at en kommunal leietaker kan være med på en opsjonsavtale som gjør det mulig å kjøpe en annen leilighet enn den kommunale. Dette kan

<sup>24</sup> NEF april 2014. Gjelder alle typer boliger.

<sup>25</sup> [http://www.velferdsetaten.oslo.kommune.no/bolig/direkte\\_til/boso\\_boligososialt\\_utviklingsprogram/article283206-47618.html](http://www.velferdsetaten.oslo.kommune.no/bolig/direkte_til/boso_boligososialt_utviklingsprogram/article283206-47618.html)



tenke seg å knyttes opp mot «Boplan» som er et frivillig tilbud til kommunale leietakere, som er hjemlet i Forskrift om tildeling av kommunal bolig. Boplanen skal sette beboerne i stand til å kjøpe egen bolig, der dette er realistisk. Boplan er ment å være et verktøy for mer målrettet bruk av de økonomiske boligvirkemidlene for de mest vanskeligstilte<sup>26</sup>.

### Asker

Asker kommune er også med i Husbankens boligsosiale utviklingsprogram. Leie-til-eie er her en del av et startlansprosjekt som har som mål å få flere vanskeligstilte inn på boligmarkedet. Rådgivningshjelp (kalt «Boligtjenesten») er en del av dette prosjektet, og det er opprettet et samarbeid mellom sosialtjenesten og frivillighetssentralen, som tar på seg oppgaver med å blant annet følge på visning, ved kontraktsignering, budrunder og overtakelse av bolig<sup>27</sup>.

I følge informantene i kommunen sendes det ut årlig brev til alle som leier kommunal bolig på tidsbestemt kontrakt, det informeres her om muligheten til å få bistand til å kjøpe en bolig på det private marked. Dette er ifølge Asker kommune noe som fungerer godt.

Informantene i kommunen fremhever at Asker kommune ville hatt utfordringer knyttet til at leietaker kjøpe den kommunale boligen de leier, da det er knapphet på kommunale boliger. I 2013 var det ingen som kjøpte den kommunale boligen de leide, likevel var det 14 hushold som gikk fra å være kommunal leietaker til å kjøpe sin egen bolig i 2013, mot fire stykker i 2012. Begrunnelsen for Asker kommune sitt leie til eie prosjekt knytter seg til mangelen på de kommunale boligene. Det er derfor ønskelig å få gjennomstrømning i disse, samtidig som at flere vanskeligstilte bosetter seg i egen eid

26 [http://www.byradet.oslo.kommune.no/getfile.php/Byr%C3%A5det%20\(BYR\)/Internett%20\(BYR\)/Dokumenter/Pressemeldinger/20121018\\_PM\\_Endring%20av%20forskrift%20for%20tildeling%20av%20kommunal%20bolig.pdf](http://www.byradet.oslo.kommune.no/getfile.php/Byr%C3%A5det%20(BYR)/Internett%20(BYR)/Dokumenter/Pressemeldinger/20121018_PM_Endring%20av%20forskrift%20for%20tildeling%20av%20kommunal%20bolig.pdf)

27 <http://www.aker.kommune.no/PageFiles/23059/boligsosialt%20utviklingsprogram%202014%204.pdf>

bolig.

### Bærum

I Bærum kommune har de et prosjekt der det selges kommunale boliger som er eldre enn 20 år til beboere som har eierpotensiale. Kommunen selger kommunale boliger i ordinære borettslag. Boligene selges til beboere som har bodd mer enn fem år i kommunal bolig, og det er som regel ved søknad om kontraktsfornyelse at beboere vurderes for startlån og evt. tilskudd til kjøp av boligen. Prisen på den kommunale boligen settes av en takstmann på kjøpstidspunktet. Ved å selge kommunale boliger til takst oppnår kommunen økt turnover i den kommunale boligmassen, og beboerne kommer inn på eiermarkedet til en gunstigere pris enn de kunne ha gjort på det private marked. Kommunen fremhever at det er en del fordeler knyttet til å selge kommunale boliger som leietakeren allerede bor i. En av fordelene er at noen av boligene er tilpasset nettopp den leieboeren, og at kommunen hadde måtte tilpasse boligen en ny leietaker dersom den skulle leies ut til andre. I tillegg forteller informantene at det er et poeng i seg selv at beboerne sparer en flytting. Mange har liten kapasitet til å flytte, og de sparer også penger på å slippe flyttinga.

### Drammen

Leie-til-eie i Drammen kommune er definert som et prosjekt og innsatsområde i kommunens boligsosiale programsatsing, og er nedfelt i den boligsosiale handlingsplanen for 2012 – 2014. Målgruppen er kommunale leietakere, samt hushold som leier privat.

I perioden juni 2011 til 31.12. 2013 har 114 fått startlån og 54 av disse har også fått boligtilskudd, 61 har kjøpt den kommunale boligen de leide og 33 har kjøpt privat<sup>28</sup>.

Drammen kommune jobber også med

28 [https://www.drammen.kommune.no/no/Nyheter/Nyheter\\_2013/Flere-far-mulighet-til-a-eie-egen-bolig/](https://www.drammen.kommune.no/no/Nyheter/Nyheter_2013/Flere-far-mulighet-til-a-eie-egen-bolig/)



et prosjekt som knytter seg mer mot arbeidsmetode nummer tre, «leie-før-eie». Modellen i Drammen er ikke behandlet politisk enda, og i skrivende stund kan vi derfor ikke referere til den endelige utformingen. Tanken bak prosjektet er at kommunen fant at det var et eierpotensiale blant kommunens leietakere på sikt, men at noen av disse trenger en stabil bosituasjon umiddelbart. Kommunen kan løse dette ved å kjøpe inn en bolig til husstanden, la dem leie denne i fem år, og deretter la dem kjøpe boligen til prisen i år null. I følge informantene i kommunen skal husstanden i løpet av de fem årene utnytte sitt sparepotensiale, slik at de i år fem har spart opp så mye egenkapital som de klarer. Drammen kommune anslår at de har om lag 25 husstander som er aktuelle for denne modellen. En annen begrunnelsen for dette prosjektet er, ifølge informantene, at det vil være mindre vedlikeholdsutgifter knyttet til de kommunale boligene som leies ut med tanke på kjøp, da det er rimelig å anta at husholdet vil ivareta boligen på en bedre måte om det er en bakenforliggende visshet om at en kan eie boligen.

### Skien

Målet bak prosjektet i Skien kommune er et ønske om at flere kommunale leietakere kjøper boligen de leier, eller annen bolig i det private markedet. På den måten kan kommunen oppnå bedre gjennomstrømning i den kommunale boligmassen, og ventelisten kan reduseres. Dette fører igjen til at kommunen vil kunne opparbeide en ny og variert boligmasse. Totalt er det omtrent 500 kommunale leietakere som inngår i prosjektet.

Prosjektet innebærer en kartlegging av bosituasjonen til kommunale leietakere, hvor det informeres om at kommunal bolig er et tidsbegrenset tilbud. Det skrives kontrakter for tre år av gangen. De kommunale leietakerne får en skriftlig innkallelse til samtale, hvor det informeres om Husbankens virkemidler. Dette

er en slags rådgivnings/veiledningstime. Det ble gjennomført 177 slike samtaler i løpet av 2012 og i 2013 kontaktet Eiendomsenheten 153 husstander. Resultatet er så langt at 86 personer/husstander har fått sin boligdrøm oppfylt (pr. juni 2014)<sup>29</sup>.

### Bergen

Leie til eie prosjektet startet i 2011, med det mål at kommunale leietakere skulle hjelpes til kjøp av bolig i det private markedet ved hjelp av startlån og tilskudd, da kommunale utleieboliger er et knapphetsgode. De kommunale boligene er i utgangspunktet ikke egnet til dette formål, og de utleieboliger kommunen i dag eier, er viktig å beholde for å tilby som utleieboliger til de som i dag står på venteliste/nye søkere.

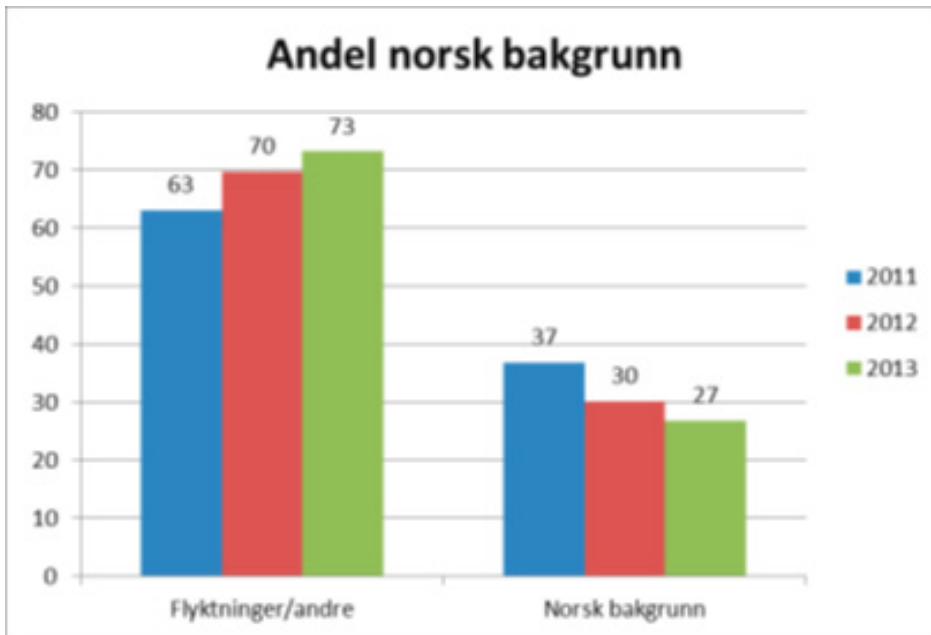
I 2011 utbetalte kommunen startlån til 38 husstander som flyttet direkte fra kommunal leid bolig til egen eid bolig, i 2012 ble nærmere 50 husstander satt i stand til å eie sin egen bolig- og per 1 november 2013 har 141 husstander flyttet fra kommunal utleiebolig inn i egen bolig. Det viser seg at lånene i stor grad er gitt til flyktninger, barnefamilier og de som har bodd i kommunal bolig i mellom 5- 10 år<sup>30</sup>. Flere resultater vises i de følgende figurene.

<sup>29</sup> <http://www.husbanken.no/boligsosialt-arbeid/boligsosial-planlegging/boligsosiale-utviklingsprogram/region-sor/satsingen-i-skien-gir-resultater/>

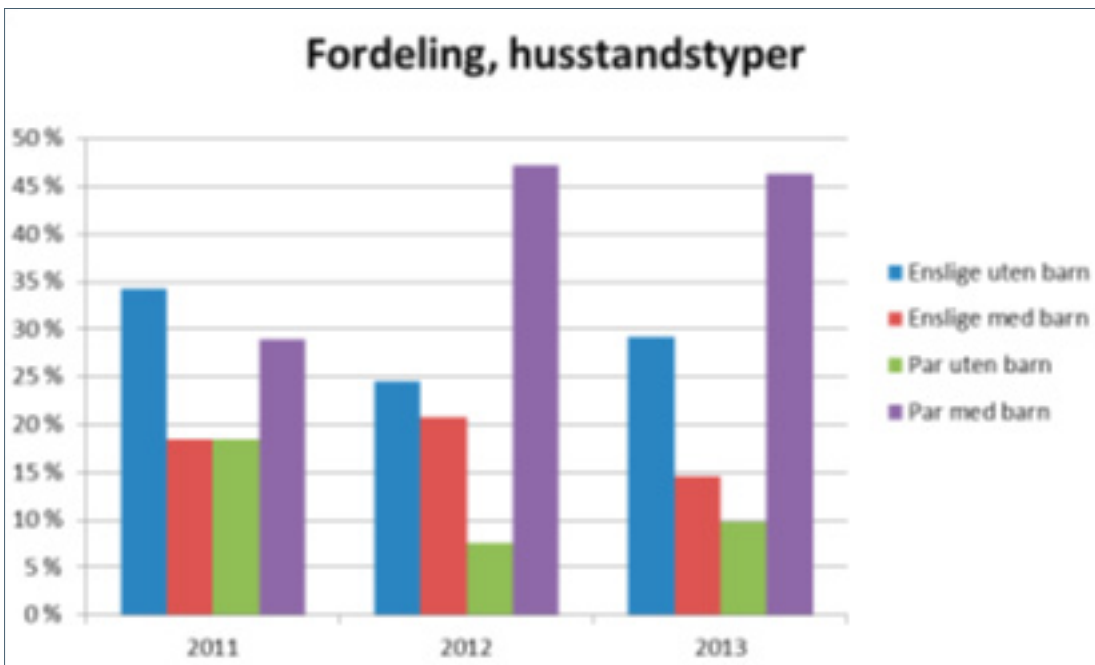
<sup>30</sup> [http://www.husbanken.no/~media/Boligsosialt/Region\\_vest/Foredrag/Brosjyre\\_Fra\\_leie\\_til\\_eie\\_Bergen.ashx](http://www.husbanken.no/~media/Boligsosialt/Region_vest/Foredrag/Brosjyre_Fra_leie_til_eie_Bergen.ashx)



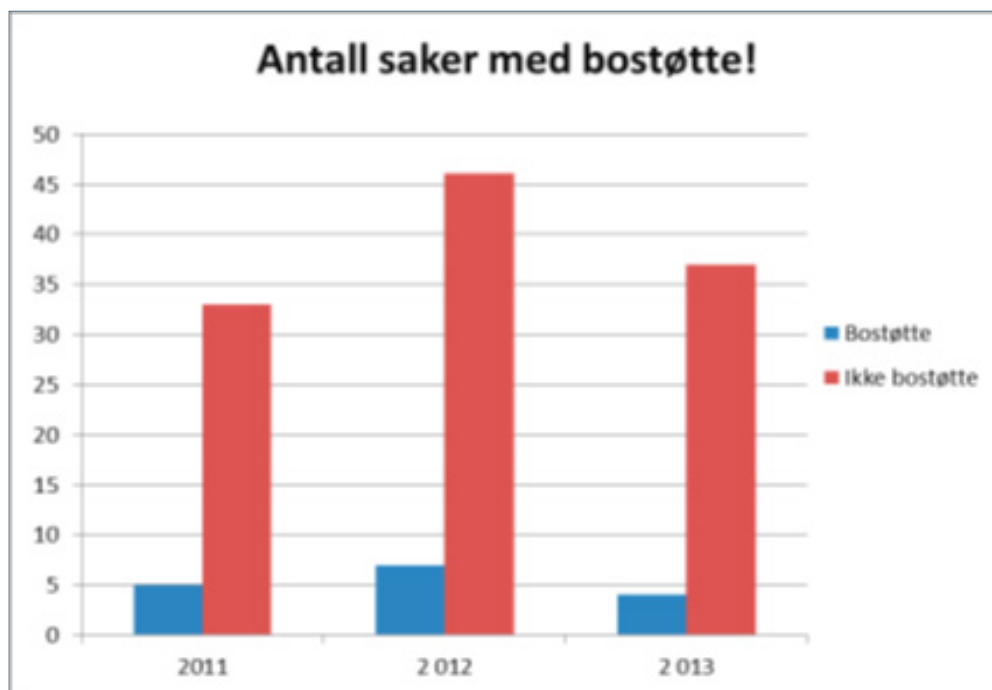
Figur 1, ulike husstander som har realisert et boligkjøp:



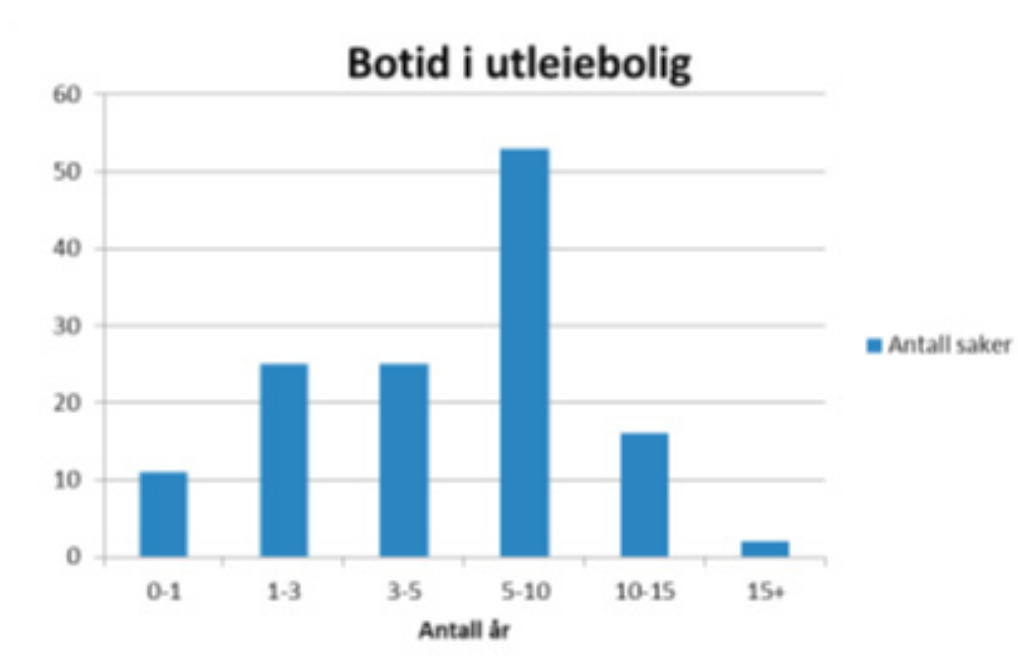
Figur 2, fordeling av husstander:



Figur 3, antall saker med bostøtte



Figur 4, gjennomsnittlig botid i kommunal utleie





## Fellestrekk blant kommunene i arbeidsmetode 1

Det er en klar todeling i denne innretningen, mellom kommuner som ønsker et leie-til-eie prosjekt for å selge unna kommunal boligmasse og kommuner som har knapphet i kommunale boliger og som ønsker ytterligere gjennomstrømning. Til felles har de at alle benytter startlån ved etablering, men varierende grad av tilskudd og bostøtte. Rådgivningstjeneste er også et element alle kommunene benytter og i flere av kommunene inngår dette som et prosjekt i det boligsosiale utviklingsprogrammet.

## Arbeidsmetode 2- Leie-før-eie rettet mot unge

### BATE Boligbyggerlag

BATE boligbyggerlag i samarbeid med Randaberg kommune som skal bygge et boligprosjekt med rimelige etablererboliger organisert som borettslag, - og med muligheter til å gå fra å leie bolig til å eie. Leie-eie er et alternativ for unge boligkjøpere (over 20 år) som allerede bor i Randaberg kommune, har fast inntekt og orden i økonomien. Prosjektet skal hjelpe unge som har vanskeligheter med å skaffe seg nok egenkapital til å kjøpe sin egen bolig.

Kommunen (Randaberg) stiller med tomt og BATE bygger boliger– begge til kostpris. Med felles fokus (BATE + kommune) på kostnader vil boligene, ifølge BATE kunne bli ca. 20 prosent rimeligere enn markedspris, slik at de unge kan spare egenkapital. Etter minimum tre, maks seks år kan beboeren kjøpe boligen. Boligprosjektet organiseres som et borettslag, hvor noen boliger er tiltenkt leie-til-eie prosjektet. I denne sammenheng anvendes det grunnlån og tilskudd til utleie boliger fra Husbanken til finansiering av nyproduksjon som

selges til leietaker.

Det er nå oppstart på et pilotprosjekt med til leie- eie boliger på Vestre-Goa. Byggingen startet desember 2013 og planlagt innflytting sommeren 2015. Prosjektet er fulltegnet og det er allerede to års venteliste<sup>31</sup>.

Vi har ikke hatt anledning til å se nærmere på det rent juridiske knyttet til overgangen mellom leie- og eie i dette prosjektet. Men et klart usikkerhetsmoment vil være knyttet til om husholdet vil sette av et sparebeløp til egenkapital hvis det ikke er fastsatt et konkret sparebeløp i kontrakten.

### Bodø Boligbyggerlag

I Bodø er det prøvd å gjøre noe liknende som i Randaberg, men prosjektet var ikke bare tiltenkt målgruppen unge, heller var målgruppen varige vanskeligstilte. Formålet i Bodø kommune var å finne mulige løsninger til utleie og gjennomgangsboliger for vanskeligstilte.

Det ble etablert 38 boliger i Bodøsjøen. Disse er foreløpig utleieboliger da det har vært problematisk å få gjort om noen til eie på grunn av begrensninger i borettslagsloven, samt i forhold til overføring av lån og tilskudd<sup>32</sup>. Det er større juridiske vurdering som må til.

## Arbeidsmetode 3 - Leie-før-eie

### Sortland

I følge våre informanter var bakgrunnen for prosjektet å analysere de boligbehovene Sortland kommune har, i lys av å være et regionsenter, hvor utleieboliger, samt kommunale boliger er et knapphetsgode. Samtidig er det mange som flytter ut av kommunen når boligprisene og utleie mulighetene blir for dyre. Derfor er leie-til-eie prosjektet også et viktig virkemiddel for å

31 <http://bate.no/Kundemeny/Om-oss/Leie-eie/>

32 <http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/Komp/Bodomodellen.pdf>





beholde innbyggerne i kommunen.

Sortland kommune vil i samarbeid med Sortland boligstiftelse (SOBOS) få flere over fra leid bolig til eie bolig. Dette skal kort fortalt skje slik<sup>33</sup>:

- Kommunen kjøper en ny eller brukt bolig i markedet. Boligen finansieres med et tilskudd til utleieboliger (inntil 20 prosent) og lån fra Husbanken som kommunen tar opp.
- Det inngås en femårig leiekontrakt med leietaker, der leien settes til hva husholdningen maksimalt vil klare å betale i denne femårsperioden. I det sjette året kan husholdningen velge å kjøpe boligen. Ved kjøp av boligen omgjøres boligtilskuddet som er gitt til delfinansiering av denne utleieboligen til et individuelt boligtilskudd til kjøperen.

Husholdet begynner altså å betale ned på boliglånet fra første stund gjennom leien. Markedsverdien blir ikke fulgt ved overdragelse fra boligstiftelsen til husholdet. Husholdet nyter dermed godt av den eventuelt økte markedsverdien huset har fått i løpet av for eksempel fem år. Forskjellen som oppstår blir egenkapital. Et eksempel:

Kjøp av bolig (boligstift.)	kr 2 000 000
Nedbetaling av lån i leieperioden	kr 100 000
Økt markedsverdi	kr 400 000
Lånebehov etter fem år	kr 1 900 000
Takst/markedsverdi etter fem år	<u>kr 2 400 000</u>

«Oppstått» egenkapital kr 500 000 som kandidat familien kan nyte godt av ved refinansiering.

Sortland Boligstiftelse har per oktober 2014 kjøpt tre boenheter til prosjektet «fra leie til eie». To av enhetene er bebodd av kandidatfamilier. I den tredje boligen flytter kandidatfamilien inn i løpet av desember. Barnefamilier er en særlig gruppe det fokuseres på i dette prosjektet.

<sup>33</sup> <http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/Komp/Boligpolitisk%20plan%202014-2030.pdf>

I følge informantene i kommunen forventes det

at prosjektet vil ha ringvirkninger ut over de vanskeligstilte som faktisk kommer inn under ordningen. Dette fordi det kan stimulere til bygging, og slik hjelpe flere inn på markedet. Blant annet har kommunen satt fokus på helhetlig boligpolitikk, på den måten har leiemarkedet åpnet seg opp litt, uavhengig av prosjektet «Leie til eie». Kommunen oppgir at etter økt fokus på boligpolitikken i kommunen, har rollen til Sortland boligstiftelse som et redskap for kommunen blitt tydeliggjort i enda større grad. Det er i prosjektperioden innført gjengs leie i boligene til SOBOS. Inntekten er tenkt til å brukt til produksjon av flere utleieboliger<sup>34</sup>.

### Fræna

Fræna kommune startet opprinnelig et prosjekt med utvikling av «leie før eie konsept» i 2008/2009 med kompetansemidler fra Husbanken.

I Fræna kommune ble boligene finansiert med et tilskudd til utleieboliger fra Husbanken og et lån som kommunen tok opp. Det ble inngått en femårig leiekontrakt med husholdningen, der leien settes til hva husholdet maksimalt vil klare å betale i denne femårsperioden. I det sjette året kan husholdningen velge å kjøpe boligen. Kjøpesummen bestemmes ved å ta utgangspunkt i den prisen kommunen opprinnelig betalte for boligen. Differansen mellom husleien som er betalt i de fem årene og boligens driftsutgifter regnes som nedbetalinger på kommunens lån, og gir et fradrag i prisen som husholdet skal betale. Ikke-betalte renter på kommunens lån akkumuleres over de fem årene og legges til opprinnelig kjøpspris. Utleietilskuddet fra Husbanken overtas av kjøper og nedskrives etter regler for det individuelle boligtilskuddet (Astrup og Barlindhaug 2009).

<sup>34</sup> <http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/Komp/Boligpolitisk%20plan%202014-2030.pdf>



Kommunen og husholdene forplikter seg begge i fem år hver. Kommunen forplikter seg de første fem årene, fra leiekontrakten er inngått til eventuell kjøp av boligen i år 6. Husholdet binder seg til å bo i boligen i ytterligere fem år, på bakgrunn av en klausul som sier at merverdien som er akkumulert på boligen siden kontraktinngåelse må betales tilbake til kommunen om husholdet flytter før denne tid.

Fræna kommune er den kommunen som har holdt lengst på med «leie-til-eie». Det er nå gått over 5 år siden det første husholdet inngikk leiekontrakten med kommunen, og ifølge informantene i kommunen jobbes det med å vurdere om leietakerne har oppfylt vilkårene i avtalen, slik at de kan bli eiere. Utfordringen nå er å finne riktig kjøpesum og hvilke midler som kan overføres ved salg av boligene ved kjøp.

### **Hva gjør Sortland og Fræna annerledes?**

Både Sortland og Fræna kommune går utover tradisjonell bruk av startlånet. Opparbeidelse av egenkapital er stikkord i denne modellen. Dette gjøres aktivt både ved at boligens eventuelle verdistigning tilegnes husholdet ved kjøp (legger pris på boligen fra år null til grunn ved kjøp) og ved nedbetaling av lån i leieperioden. Drammen kommune har som tidligere nevnt, også lagt inn et spareelement i leieavtalen som skal hjelpe husholdet å opparbeide seg egenkapital i perioden før kjøp.

Sortland vurderer delt eierskap, men som en informant sier: «Dersom man skal inngå avtale om delt eierskap så må dette tinglyses i grunnboka. Begge eierne må ha hjemmel på eiendommen. Det må og lages statuetter som beskriver detaljer om inngang – utgang og varighet av et slikt delt eierskap». Dermed kan det tyde på at dette er en tilnærming som ikke vil bli benyttet, med den grunn at det er for komplisert.

### **Trondheim kommune**

I Trondheim har man i gjennom satsningen på Housing First også brukt en arbeidsmetode som gir beboerne mulighet til å kjøpe boligen de har leid. Housing First understreker viktigheten med permanent bolig for å skape trygghet og forutsigbarhet. Alle deltakerne i prosjektet har kommunale boliger i ordinære borettslag. De får anledning til å velge mellom flere boliger på innflyttingstidspunktet. I Trondheim kommune er det vanlig med treårig husleiekontrakter i de kommunale boligene, men i Housing First prosjektet er dette utvidet til fem år. Det er naturligvis mulig å fornye leiekontraktene med nye fem år, men for å sikre "kravet" i Housing First metodikken om permanent bolig, arbeider kommunen for at beboerne skal kunne kjøpe boligen de har leid igjennom prosjektet.

Før innflytting, når kommunen har visninger med husstandene som deltar i Housing First, orienteres de om mulighetene for å kjøpe boligen de flytter inn i. I og med at beboerne kan velge mellom flere boliger, er det nødvendig å informere om hva valget av leiebolig eventuelt vil ha å si dersom de ønsker å kjøpe på sikt. De kan velge mellom boliger som er dyre og rimeligere boliger. For de som synes det er viktig å eie påvirker dette valget for bolig og plassering, som sannsynliggjør et mulig kjøp. I Trondheim kommune får husstandene i Housing First prosjektet anledning til å kjøpe boligen til prisantydning (uten budrunder) minus femti tusen kroner. De med uførepensjon (60 prosent av deltakerne i Housing First prosjektet), og spesielt de med ung-uføre har gode økonomiske muligheter til å få kjøpt boligen de leier. For mange kan det se ut til at denne muligheten er en ekstra motivasjon for å beholde boligen.



For ditt nærmeste regionkontor, ring 22 96 16 00

[www.husbanken.no](http://www.husbanken.no)



**Husbanken**

Alle skal bo godt og trygt

# Hamarøymodellen

## Et boligpolitisk kinderegg for distriktene?



Foto: Husbanken/Wikimedia Commons, illustrasjon: Husbanken

Nye boliger? Ingen investeringer? Ingen økte driftsutgifter?  
Det er tre ting på en gang og det er jo ikke mulig.....? Eller?



**Husbanken**

Alle skal bo godt og trygt



## HAMARØYS K I N D E R E G G

**40 nye boliger, uten å øke kommunens boligmasse og uten driftsutgifter. Det er tre ting på en gang - og fullt mulig!**

Å kun legge til rette for næringsutvikling, men ikke boligetablering, er å legge det store egget. Folkevekst kommer nemlig ikke automatisk. Finner ikke arbeidsinnflytterne seg bolig, vil næringsveksten gi økt innpendling, mens nabokommunene stikker av med befolkningsveksten.

Gjennom samarbeid med private har Hamarøy kommune lagt et kinderegg i stedet. Og plommen i egget er at Hamarøy dermed kan notere seg folkevekst for første gang på mange, mange år. Noen kaller det kinderegg, andre kaller det Hamarøymodellen. Hva man kaller det er ikke så viktig, bare man leser, blir inspirert og lar seg egge til boligpolitisk handling!

*FLERE BOLIGER: Nå bygges det nye boliger i Hamarøy kommune. (Foto: Marianne Nordvik/Husbanken)*

## INGEN VILLE BYGGE

### Bakgrunn Hamarøy kommune

– Vi har gått fra ikke å vite vår arme råd til å sette i gang et stortilt utbyggingsprosjekt. Det sa ordfører i Hamarøy kommune, Rolf Steffensen under Husbankens og Distriktssenterets distriktskonferanse som ble avholdt i Bodø 5. og 6. desember 2011.

Hva hadde skjedd?

### Desperasjon

I 2007 var Hamarøy kommune i en fortvilet situasjon. Det trengtes nye boliger, både til



**FORTVILT:** Ordfører i Hamarøy, Rolf Steffensen (Foto: Stina Sønvisen/Husbanken)

vanskeligstilte og til ordinære boligsøkere. Etablering av Hamarøy Internasjonale Senter med sine 20 arbeidsplasser bidro til økt press på boligmarkedet. I tillegg trengtes mange små leiligheter

til bosettinga av de mindreårige, enslige flyktningene som senteret arbeider med. Etableringen av Hamsunsenteret gjorde at flere ønsket å flytte tilbake til kommunen.

Hamarøy kommune samvirker med Vest-Tysfjord med arbeidspending begge veier. Kommunene «konkurrerer» altså om å være en god bosettingskommune også for «ordinære arbeidstakere».

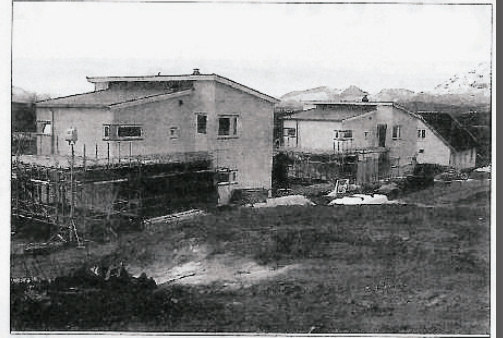
Et forestående generasjonsskifte blant kommunalt ansatte skapte hodebry for politikere; de nye måtte jo bo et sted. Men hvor?

### Ingen ledige boliger

Situasjonen pr august 2010 var at det ikke fantes ledige boliger i Hamarøy – hverken i kommunal eller privat regi. Kommunen hadde satt av arealer til boligformål, men disse ble

## Prekær boligmangel

Det er stor bolig-mangel i deler av Hamarøy, først og fremst på Oppeid, Presteid og Ulvsvåg. Formannskapet har igjen diskutert problematikken, men uten å fatte noe vedtak.



Byvind A. Olsen 97 07 36 11

**HAMARØY:** Det er ikke uten videre gitt at Hamarøy kommune skal løse den kommunale eiendoms-massen for å løse dette problemet. Saken krever fokus og vi må samarbeide med andre aktører for å få til løsninger til lavest mulig pris. Jeg vil oppfordre næringsaktører i Hamarøy til å gå sammen og se på de mulighetene som finnes, var meldingen fra ordfører Rolf Steffensen.

Han var klar på at det kommunen mangler, ikke er arbeidsplasser, men boliger, Steffensen viste.

**Aktivitet:** Det er for tiden større byggeaktivitet i deler av Hamarøy enn på mange år, men de aller fleste husprosjektene er private. På Oppeid får kommunen oppført to nye boliger som snart er innflyttingsklare. Foto: Byvind A. Olsen

*Avisa Nordland 22. januar 2010*

ikke oppfattet som tilstrekkelig attraktive. Hamarøy kommune vurderte å legge ut nye tomteområder, og var spesielt opptatt av mulige former for samarbeid med private på boligområdet.

Nedgang i folketallet, boligmangel og negative medieomtaler hadde bidratt til at nybygg ble forbundet med stor risiko. Risikoviljen var lav. Det ble forventet at kommunen skulle ta alt ansvar og all risiko.

– Vi torpederte aktivt ethvert privat ansvar, sa ordføreren lakonisk.

Dette kunne ikke fortsette. Kommunen erkjente at den måtte revurdere sitt boligpolitiske ansvar og definere sin rolle i boligarbeidet.



**BOLIGMANGEL:** Her trengs det nybygging! (Foto: Stina Sønvisen/Husbanken)



## KOMMUNEN INNGÅR SAMARBEID MED PRIVATE

### Hamarøymodellen tar form

Politikerne mente at samarbeid med private måtte settes i gang for å møte de lokale boligpolitiske utfordringene. Kommunen innså behovet for en boligpolitisk plan, og gjennomførte en interessentanalyse for å avdekke aktuelle samarbeidsaktører på det boligpolitiske området. Kommunen begynte også å jobbe med prosess for anskaffelse og utlysning av anbud i forbindelse med konkrete byggeprosjekter i Hamarøy. Kommunen planla å etablere 40 nye boliger i løpet av 2011.

### Med i distriktsprosjekt

Høsten 2010 ble Hamarøy kommune med i Husbankens prosjekt «Helhetlig boligpolitikk og bedre virkemiddelbruk i distriktet». Andre involverte var kommunene Beiarn og Gildeskål, Nordland fylkeskommune og KS. Prosjektet fokuserte særlig på hvordan kommunene bedre kan utnytte Husbankens ordninger. Det ble også viktig å se sammenhengen mellom boligbehovene til ordinære boligsøkere og vanskeligstilte – og finne samarbeidsformer mellom kommune og næringsliv.

Samme høst hadde medier slått bolig mangelen i Hamarøy stort opp. Dette fikk daglig leder Bernt Langås i bygningsentreprenøren BBI AS i Bodø med seg, og kontaktet kommunen for samarbeid. BBI AS så muligheter for å tjene penger på bolig på Hamarøy og



**HAMSUNSENTERET: Åpnet på Presteid i 2009.**  
(Foto: Husbanken)

hadde forslag til løsninger. Konturene av Hamarøymodellen begynte å ta form.

### Kunngjort i Doffin

Kommunen annonserte et tallfestet behov for boliger til vanskeligstilte. Annonsen ble kunngjort i databasen for offentlige innkjøp, doffin.no. I kommunens kravspesifikasjon ble private aktører bedt om å stille til rådighet et gitt antall enheter med nærmere definert størrelse/standard til leietakere som regnes som vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommunen har tildelingsretten til disse enhetene. Det inngås en avtale om tildelingsretten for 10 år med opsjon på 10 år til - totalt 20 år.

I tillegg krever kommunen at utbygger leverer et tilsvarende antall boenheter til det ordinære åpne boligmarkedet. Dette sikrer tilbud til begge gruppene og bidrar til mangfold og inkludering. Utbygger må også selv disponere tomt innenfor definert sentrumsplan – dette for å unngå press mot kommunen og lokalisering langt fra sentrum.

### Private får Husbankfinansiering

I og med at kommunen inngår langsiktige leieavtaler med private utbyggere går den god for at boligbehovet er til stede. Dette er ei forutsetning for å få finansiering i Husbanken. Modellen er et godt eksempel på hvordan kommuner og private kan samarbeide om best

☞ Du er her: [Husbanken / For kommune](#)

## Kommunene og Husbanken

### ØKONOMISKE VIRKEMIDLER

- ▶ Bostøtte
- ▶ Startlån
- ▶ Tilskudd til etablering og tilpasning
- ▶ Tilskudd til utleieboliger
- ▶ Boligsosialt kompetansetilskudd
- ▶ Kompetansetilskudd til bærekraftig bolig-og byggkvalitet
- ▶ Tilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser
- ▶ Rentekompensasjon for skole svømmeanlegg
- ▶ Rentekompensasjon for kirker

**VIRKEMIDLER: Hamarøy trengte kunnskap om Husbankens ordninger.**  
(Skjermdump: [www.husbanken.no](http://www.husbanken.no))

mulig utnyttelse av de statlige virkemidlene.

### Et kinderegg

Kommunen selv omtaler denne modellen som et kinderegg for distriktene. Ved hjelp av modellen har Hamarøy kommune og private aktører i fellesskap bygd over 40 boligenheter på to år, og det uten at boligene har kostet kommunen et rødt øre. Det hele er organisert innenfor rammen av Lov om offentlige anskaffelser og uten å øke den kommunalt eide eiendomsmassen. I en tradisjonell OPS-modell (offentlig-privat samarbeid) overtar staten eiendommen etter 20 år, men i Hamarøymodellen forblir eiendommen på private hender.

### Ikke økte driftkostnader

Gjennom Hamarøymodellen er alle kostnader knyttet til forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av eiendommene lagt på utbygger. Kommunen oppnår med dette en annen ønsket gevinst: Ingen økning av den kommunale eiendomsmassen, og ingen økte driftskostnader i de kommunale budsjettene. Hamarøy kommune får altså 40 nye boliger både til vanskeligstilte og ordinære boligsøkere, uten å bruke ei krone, samtidig som private aktører sikres god finansiering og utleie av boligene. Alle vinner.

«Vi i Hamarøy kommune har stor tro på at OPS-modellen (dvs Hamarøymodellen - red.anm.) er en farbar vei ved behov for boliger til vanskeligstilte i kommunene - og et virkelig kinderegg for distriktskommuner med boligmangel.»

*Fra Hamarøy kommunes nettside*

– Det hele har vært forbausende lett å gjennomføre. Imidlertid har egne hoder butta imot. Vi er så vante til at kommunen bygger ut, og hadde liten erfaring med samarbeid med private, sier ordfører Rolf Steffensen. Nå er kommunen svært tilfreds med den lokale boligutviklinga, og har gjort seg nye, gode erfaringer. – Vi har lært at det finnes muligheter i eksisterende virkemiddelapparat og ordninger som vi ikke trodde fantes. Det er mulig å bidra til å skape den utviklinga vi ønsker i små samfunn, sier ordføren.

### Råder andre til å ta etter

De fleste av de 40 boligene som ble planlagt i 2010 er ferdige og tatt i bruk i dag, bortsett fra seks familieenheter i Ulvsvåg som hadde byggestart på seinhøsten 2012.



I følge rådmann Elin Eidsvik er fordelinga av risiko gunstig for kommunen.



**RÅDMANN:**  
Elin Eidsvik

– Kommunens vurdering av antallet vanskeligstilte i boligmarkedet er kalkulert utfra erfaring og forventet variasjon, men med fleksible løsninger som gjør at andre grupper eller beboere kan overta der man i første runde så for seg en annen beboer. Beliggenheten for alle fire prosjektene er dessuten svært gunstig og sentral, sier Eidsvik.


## TELEGRAFTUNET

STED: Oppeid, "HT-SAFE-tomta"  
 UTBYGGER: BBI AS  
 ENTREPRENØR: Bode bygg og innredning AS  
 ARKITEKT: BBI AS  
 Asplan Viak AS (landskap)

ANTALL ENHETER: 16 leiligheter totalt. Renovering og nybygg, samt nytt næringslokale for HT SAFE AS.  
 OPPSTART: Leilighets- og næringsbygget er igangsatt. Igangsettelse øvrige bygg juni 2012.  
 FERDIGSTILLELSE: mars-mai 2012 / ultimo 2012  
 KONTAKT: Bernt Langås, tlf 47880002






**PLAN:** BBI bygger leiligheter i HT Safe-tomta på Oppeid.



**I GANG:** Sånn blir det seende ut.  
(Foto: Marianne Norvik/Husbanken)



Det at kommunen har forpliktet seg til langtidsleie av boligene, tror Eidsvik er viktig for å få private utbyggere på banen.

– De tør å satse på grunn av kombinasjonen av kommunal bekreftelse og forpliktelse angående antall vanskeligstilte, i et perspektiv på 10+10 år, pluss at Husbanken gir gunstig finansiering også til private, sier Eidsvik.

Hun tror media har en viktig rolle når det gjelder å skape blest - på godt og vondt - om et usikkert boligmarked.

– Det er viktig at fremstillinga blir balansert. Vi må tydeliggjøre ansvarsfordeling og hva dette er for noe, sier hun.

Hun trekker frem eiendomsforvaltninga som et annet vesentlig vinn-vinn argument for Hamarøy:

– Kommunen selv har for mye areal å «ta rede på».

Det at de private aktørene er ansvarlig for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling er også avgjørende. Kommunen har store etterslep og bruker for lite kroner på dette til dagens kommunalt eide eiendomsmasse, påpeker Eidsvik.

Hun mener Hamarøymodellen sett fra kommunens side er en udelt suksess, og skal hun gi råd til andre kommuner i samme

«Det finnes et mulighetsrom innenfor det eksisterende virkemiddelapparatet, og det har Hamarøy kommune klart å bruke på en god måte.

Adelheid Kristiansen, Husbanken

situasjon blir det følgende:

– Kjør samme modell! Kort sagt, smiler Eidsvik.

### Fornøyd Husbank

Husbanken applauderer det kommunale engasjementet. I følge avdelingsdirektør i Husbanken, Adelheid Kristiansen, arbeider Hamarøy kommune helt i tråd med konklusjonene i Husbankprosjektet «Helhetlig boligpolitikk og bedre virkemiddelbruk i distriktene» som ble avsluttet i 2011.



**FORNØYD:**  
Adelheid Kristiansen  
(Foto: Stina Sønvisen/  
Husbanken)

– Det handler om at kommunen både må erkjenne sitt boligpolitiske ansvar og definere sin rolle. Men selv om kommunen sitter med nøkkelen, er den avhengig av samspill med private aktører, sier avdelingsdirektøren.



Hun trekker også frem betydninga av å sette seg godt inn i de tilgjengelige virkemidlene.



– Det finnes et mulighetsrom innenfor det eksisterende virkemiddelapparatet, og det har Hamarøy kommune klart å bruke på en god måte, sier hun.



**OPPEID:** Blankbygda eiendom bygger Svingen hybelhus. (Foto: Marianne Norvik/Husbanken)


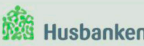
## SVINGEN HYBELHUS





STED: Oppeid, tidl. "Trygdekortortomt"  
 UTBYGGER: Blankbygda Eiendom AS  
 ENTREPRENØR: Bygger'n Boligservice AS  
 ARKITEKT: E.A. Smith AS avd. HIBA Hus  
 Asplan Viak AS (landskap)

ANTALL ENHETER: 6 leiligheter  
 OPPSTART: Igangsatt  
 FERDIGSTILLELSE: Juni 2012  
 KONTAKT: Stian Steffensen, tlf 48230850

BLANKBYGDA  
EIENDOM AS



**PÅ TEGNEBRETET:** Svingen hybelhus med seks utleieboliger.

## HUSBANKFINANSIERTE BYGGEPROSJEKTER I HAMARØY

Finansierer 31 boliger

*Husbanken har i perioden 2010-2012 gitt tilsagn på grunnlån til 31 boenheter. 18 av disse har også fått Husbankens tilskudd til utleieboliger. En søknad om lån til åtte større boenheter er til behandling.*


- Fire privatpersoner har fått oppført eneboliger i regi av ulike byggefirma, finansiert med lån fra Husbanken.
- Blankbygda Eiendom AS v/Linda Steffensen har oppført utleieprosjektet «Svingen hybelhus», som ikke består av hybler, men seks boenheter, herav fire toromsleiligheter og to treromsleiligheter. De fire minste leilighetene skal leies ut til vanskeligstilte på boligmarkedet, og kommunen disponerer dem i 20 år. Boligene er finansiert gjennom lån til alle seks enhetene, og tilskudd til de fire minste.
- Tysfjord Eiendom AS v/Bernt Langås har oppført seks utleieboliger i prosjektet «Telegraftunet» på Oppeid, hvorav fire toroms og to treromsleiligheter, i tillegg til næringsareal i underetasjen. Alle seks boligene rettes mot vanskeligstilte på boligmarkedet, og kommunen har 20 års tildelingsrett på dem. Alle leilighetene er finansiert gjennom lån og tilskudd. Boligene på Telegraftunet ble ferdigstilt 1. juni 2012 og er tatt i bruk.
- Tysfjord Eiendom AS v/Bernt Langås, har oppført en bolig for salg i «Telegraftunet» på Oppeid.
- Innhavet Transport Eiendom AS v/Sten Hilling har oppført åtte boenheter på Innhavet; fire toromsleiligheter og fire treroms. Halvparten av disse rettes mot vanskeligstilte på boligmarkedet, og kommunen har tildelingsrett til leilighetene i 20 år. Boligene er finansiert gjennom Husbanklån til alle åtte, og tilskudd til fire av dem.
- Ulvsvåg Boliger AS v/leder Bernt Langås, har oppført seks boenheter på Ulvsvåg, tre

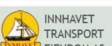
### DALHEIM PARK




STED: Dalheim på Innhavet  
 UTBYGGER: Innhavet Transport Eiendom AS  
 ENTREPRENØR: Finstad bygg as  
 ARKITEKT: Siv. ing. Bernt Hepsøe  
 Asplan Viak AS (landskap)

ANTALL ENHETER: 8 leiligheter  
 OPPSTART: Igangsatt  
 FERDIGSTILLELSE: Påsken 2012  
 KONTAKT: Sten Hilling, tlf 95746857






**INNHAVET:** Innhavet Transport Eiendom bygger åtte boenheter.

### SENTRUMSGÅRDEN




STED: Oppeid, ved siden av Mix-kiosken  
 UTBYGGER: Blankbygda Eiendom AS  
 ENTREPRENØR: Bygger'n Boligservice AS  
 ARKITEKT: Asplan Viak AS  
 E.A. Smith AS avd. HIBA Hus

ANTALL ENHETER: 5 leiligheter  
 7 enheter for korttidsleie  
 OPPSTART: Igangsatt  
 FERDIGSTILLELSE: Juni 2012  
 KONTAKT: Stian Steffensen, tlf 48230850






**OPPEID:** Blankbygda Eiendom bygger seks utleieenheter.

toroms og tre treromsleiligheter. Av disse har fire fått utleietilskudd fordi kommunen skal bruke dem til vanskeligstilte.

- Tysfjord Eiendom AS v/Bernt Langås har søkt om lån til endring av eksisterende bygg - «HT-Safe-Bygget» - til åtte større boenheter for utleie. Det er ikke søkt tilskudd for disse boligene, og det betyr at det ikke er satt begrensninger for hvem som kan leie. Søknaden er inne til behandling hos Husbanken i februar 2013.

Bernt Langås er med andre ord en svært sentral aktør i dette arbeidet.

## STOR AKTØR BYGGER I HAMARØY

### BBi involvert i mange prosjekter

*BBi AS er involvert i svært mange av alle byggeprosjektene som realiseres i Hamarøy nå, både de som er finansiert via Husbanken og de som er finansiert på andre måter.*

– Det hele startet med store overskrifter i media om boligmangel i Hamarøy.



*Bernt Langås  
(Foto: bbi.no)*

Vi tok i den sammenheng kontakt med Hamarøy og tilbød vår kompetanse. Rådmann Elin Eidsvik med sin positivitet bidro til at vi ønsket å investere vår tid på å analysere boligmarkedet i kommunen, forteller daglig leder i Bodøfirmaet BBi AS, Bernt Langås.

Firmaet har også opprettet ei egen avdeling i Hamarøy.

Eidsvik informerte om at alderssammensetninga blant kommunalt ansatte tilsa omfattende nyansettelser de kommende årene. På litt sikt hadde dessuten kommunen behov for mange nye boliger.

Etter et møte med ordfører Rolf Steffensen ble Hamarøy kommune og BBi enige om at et samarbeid mellom private og kommunen kunne gi muligheter for å nå kommunens mål om å

få tilgang til nye og moderne boliger med riktig beliggenhet.

– I nært samarbeid med Husbanken og kommunen ble «Hamarøymodellen» utviklet. Positivitet og samarbeidsvilje var avgjørende for at vi valgte å samarbeide med Hamarøy kommune! sier Langås.

### Risikovurdering

BBi brukte lang tid på å kalkulere risiko i prosjektet og konkluderte med at de skulle bygge gode og moderne boliger med riktig beliggenhet tilpasset alle brukergruppene i boligmarkedet.

Akkurat som eiendomskongen Olav Thon går Langås etter de tre B-ene når han investerer i eiendom:

– Beliggenhet, beliggenhet og beliggenhet er viktig når det skal investeres i eiendom - også i distriktene, fastslår han.

– I tillegg blir risikoen halvert med at kommunen leier 50 % av boligmassen, legger han til.

Åtte av BBis nye boliger står ferdig per januar 2013 og mange flere er under arbeid og planlegging.



*OPPEID: En plass i solen bygd av Tysfjord Eiendom.  
(Foto: Marianne Norvik/Husbanken)*

### Oppeid

– Vi kjøpte en sentrumseiendom med et gammelt kombinasjonsbygg fra 1939 på Oppeid som var regulert til boliger/næring. Eiendommens beliggenhet var optimal på grunn av gangavstand til alle fasiliteter - lege, offentlig administrasjon, sykehjem, butikker, skole og fritidstilbud, forteller Langås.

Eiendommen har et stort potensiale med hensyn til «eldrebølgen» i og med at sykehjemmet er nærmeste nabo. Leilighetene kan brukes som omsorgsboliger og bidra til at eldre mennesker kan bo lengre hjemme, noe om vil gi kommunen økonomiske gevinster.





**OPPEID:** Slik ser Boarch arkitekter for seg det gamle HT Safe-bygget. (Illustrasjon: Boarch arkitekter/nord-salten.no)

Så langt er to små selveierleiligheter, hvorav en er delfinansiert med lån fra Husbanken og seks små utleieleiligheter finansiert med lån og tilskudd fra Husbanken - samt næringslokale for HT-Safe AS - totalt ferdigstilt og ble tatt i bruk.

Ellers er sju utleieleiligheter finansiert med lån fra Husbanken, og ett disponibelt areal finansiert med hjelp av egenkapital, under arbeid. Boligene egner seg spesielt godt for mindreårige asylsøkere, skoleungdom/studenter, familier, generasjonsboliger, seniorer og ikke minst i sammenheng med familiegjenforeninger. Bygget skal ferdigstilles i august/september 2013.

På Oppeid planlegger også BBI fire små utleieleiligheter i gangavstand fra Knut Hamsuns videregående skole. Oppstart av byggeplass blir siste halvår av 2013 med ferdigstillelse sommer 2014.

### Innhavet

Når BBI er ferdige med bygginga i Telegraftomta, skal de i gang med bygging av leiligheter på Innhavet i egen regi.  
– Vi har kjøpt en eiendom fra en privatperson i eksisterende boligfelt. Eiendommen er i utviklingsfasen og blir sannsynligvis å inneholde seks til åtte små utleieleiligheter tilpasset alle brukergruppene. Byggestart planlegges høsten 2013 med ferdigstillelse vår/

sommer 2014.

### Ulvsvåg

BBI har sammen med lokalt næringsliv etablert et eget eiendomsselskap – Ulvsvåg boliger AS – og har kjøpt privat eiendom i tilknytning til et etablert boligfelt i gangavstand til skole, barnehage, butikk, pub, arbeidsplasser og fritidsaktiviteter. Eiendommen ble utviklet av BBI og kommunen bidro med nødvendig bistand i form av positiv og rask dispensasjonsbehandling fra arealplanen. Boligprosjektet har totalt 12 boenheter fordelt på to byggetrinn.

– Vi er godt i gang med bygging av seks utleieleiligheter, alle definansiert med Husbanklån og tre av dem med tilskudd også. Disse skal ferdigstilles i løpet av sommeren 2013. Hamarøy kommune har sikret seg dispensasjonsrett til to av dem, sier Langås. Alle disse leilighetene er allerede bortbestilt. Derfor er neste byggetrinn bestående av

seks selveier- og utleieboliger allerede under planlegging.

– Vi har markedsført oss med at vi har en aksjonæravtale som sikrer aksjonærene fortrinnsrett til leie, og derfor har vi i dag

mottatt forespørsler fra lokale selskaper som ønsker å kjøpe aksjer i eiendomsselskapet, utdyper han.

Når forholdene legges til rette for boligbygging, baller det på seg.

«**Positivitet og samarbeidsvilje var avgjørende for at vi valgte å samarbeide med Hamarøy kommune!**

*Utbygger Bernt Langås*

## ULVSVÅG LEILIGHETSBYGG




STED: Ulvsvåg  
 UTBYGGER: UBO sus (selskap under stiftelse)  
 ENTREPRENØR:  
 ARKITEKT:

ANTALL ENHETER:  
 OPPSTART:  
 FERDIGSTILLELSE:

KONTAKT: Servicekontoret Hamarøy kommune  
tlf 75765014

**Hamarøy**  
kommune

 **Husbanken**

UBO sus

*Foentyrlandet*

**ULSVÅG:** Seks nye boenheter i Ulvsvåg.

# POSITIVE MEDIEOMTALER OG OPTIMISME

## Viktig å ha tro på at utvikling er mulig

*De negative medieomtalen som bidro sterkt til den nedadgående spiralen frem til 2010 er i dag snudd til positive omtaler og drar i positiv retning.*

### Medieomtaler

I mai 2011 uttalte ordfører Rolf Steffensen følgende til Avisa Nordland:

«Jeg har nettopp vært på en KS-konferanse der kommunene sto i kø for å snakke med oss for å høre om de grepene vi i Hamarøy har gjort for å få bygd flere boliger. Modellen vi har vært med på å utvikle oppleves som spennende og interessant, og uten at kommunen må stå som byggherre med de kostnadene som da påløper.

Ordfører Rolf Steffensen

### Hamarøymodellen

Stortingsrepresentant Erik Sivertsen(AP) følger nøye med på boligarbeidet som gjøres i Hamarøy. Det var han som kalte innsatsen for «Hamarøymodellen» første gang.

Det var i august 2011 da han overvar byggestarten på Telegraftunet.

## Stort boligprosjekt gir 14 leiligheter



Avisa Nordland 28. april 2011

Avisa Nordland 15. jan. 2011

## Byggeboom i Hamarøy



## Kritikk for «fantastisk sak»



Avisa Nordland 6. mai 2011



Lokalavisa Nord-Salten 27. aug. 2011

- Jeg kaller det Hamarøy-modellen

Lokalavisa Nord-Salten 7. sept. 2012



Innflyttingsklare leiligheter

«Dette er et stykke nybrottsarbeid som har stor overføringsverdi for andre kommuner.

Stortingsrepresentant Erik Sivertsen (AP)

## Fortsetter byggeboom i Hamarøy

2013 vil gi nye, store boligprosjekt både på Oppsett og Innhåvet. Kanskje også på Ulvsvåg.

**Nybygg.** Trondheim har Langtun den største på Oppsett. Her blir det oppgjør med å bygge 20 nye boliger. Det er kommunen som står for utbyggingen. Men det er ikke alle som er glade i et slikt omfang.

**Nye prosjekter planlegges flere steder i kommunen.**

Stortingsrepresentant Erik Sivertsen (AP) er i Hamarøy for å se på byggestartene på Oppsett og Innhåvet. Sivertsen er i Hamarøy for å se på byggestartene på Oppsett og Innhåvet. Sivertsen er i Hamarøy for å se på byggestartene på Oppsett og Innhåvet.

Avisa Nordland 15. januar 2013



## MEDIAS ROLLE I BOLIGMARKEDET

### Forsterker utviklingstrekkene

*I følge utbygger Bernt Langås kan positive og negative omtaler ha stor - om ikke avgjørende - rolle for utviklinga i boligmarkedet.*

Når det er høy omsetningstakt og høye priser er gjerne mediene med og hauser opp stemninga og bidrar til at boligene selges unna enda raskere for enda høyere priser. Men går det litt trått i markedet, bidrar pressen like mye til å skape og opprettholde pessimisme, stillstand, nedgang.

### Gjentas til det blir sant

En undersøkelse foretatt på oppdrag fra Norges Eiendomsmeglerforbund i 2011 viser at meglerne mener media spiller en av hovedrollene i boligmarkedet. Hvis det i det offentlige rom spørres om boligmarkedet vil kollapse mange nok ganger, vil det kunne bli oppfattet som en sannhet av folk, og dermed bli en sannhet.

– Det er derfor viktig at kommunene er bevisst dette og «markedsfører» lokalsamfunnet positivt i alle sammenhenger. Få eller ingen boliginvestorer vil bli identifisert med å ha investert i et «dårlig marked» eller et usikkert lokalsamfunn med hensyn til annenhåndsverdi på boligmassen, sier Langås.

«Media har en viktig - kanskje avgjørende - rolle i boligmarkedet.

Utbygger Bernt Langås



*FERDIG: En ny boligsituasjon står på trappene. (Foto: Marianne Norvik/Husbanken)*

### Bygger og bor

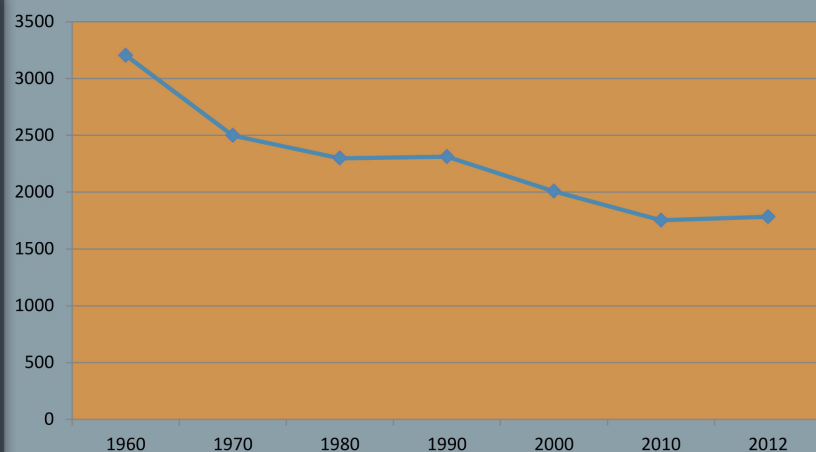
Det er kanskje litt for tidlig å friskmelde boligmarkedet i Hamarøy, men ved inngangen til 2013 kan man i hvert fall konstatere at det bygges og bos i kommunen.

Snart står 40 nye boliger ferdig og flere skal det bli. Og dette vises på folketallet som har økt med 36 personer siden kommunens historiske lavmål på 1752 i 2010.

Kanskje kan man håpe på at pilene vil peke oppover fra nå av?

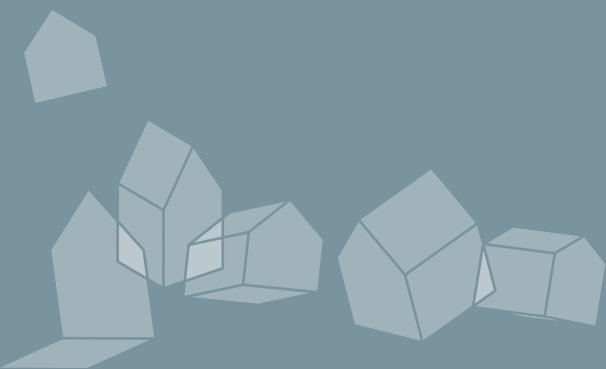
### Folketall

Hamarøy hadde 1788 innbyggere i 2012. Etter krigen var det nesten 3500 innbyggere i Hamarøy kommune. Med noen få unntak sank folketallet årlig til det nådde lavmålet på 1752 ved årsskiftet 2009/2010. Men i 2010 snudde den negative utviklinga, og kommunen kan nå notere seg en folketallsvekst på 36 personer.



*Befolkningsutvikling Hamarøy kommune perioden 1960-2012. Kilde: SSB*

For ditt nærmeste regionkontor, ring 815 33 370  
[www.husbanken.no](http://www.husbanken.no)



## SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Hjørdis Årvik Smalø  
**Arkivsaksnr.:** 15/1195

**Arkiv:** 033 &00

### Saken skal behandles i følgende utvalg:

Formannskapet

### GODKJENNING AV STATUTTER TIL FRØYA ØYRÅD

**Vedtak:**

**Forslag til vedtak:**

Frøya kommune velger politisk representant til Frøya Øyråd.

Statutter til Frøya Øyråd godkjennes med tilleggespunkt under punkt 6:

→ Frøya kommune velger en politisk representant som skal delta på alle Frøya Øyråds møter. Kommunens politiske representant har ikke stemmerett, men uttalellesrett.

**Vedlegg:**

Forslag til statutter Frøya Øyråd.

**Saksopplysninger:**

Øyrådets sammensetning:

Øyrådet	Navn	Rolle
<b>Bogøyvær</b>	Elin Wahl	<b>Styremedlem</b>
	May Bogø	Vara
<b>Mausund</b>	Jan Ingar Berge	Medlem
	Håvard Os	Medlem
	Vidar Oskarson	<b>Leder</b>
	Torfinn Hansen	Vara
<b>Sauøy</b>	Anton Ulrik Ervik	<b>Nestleder</b>
	Edvin Bye	Vara
<b>Sørburøy</b>	Sverre Haarstad	Medlem
	Lilly Gården	Vara
<b>Sula</b>	Hege Stordahl Bekken	Medlem
	Vibeke Nortiller	<b>Styremedlem</b>
	Bente Stordahl	Vara
	Tove C Fasting	Vara
<b>Gjæsingen</b>	Merete Madsvåg	Medlem

**Styret** består av Vidar Oskarsson – *leder*, Anton Ulrik Ervik – *nestleder*, Elin Wahl – *styremedlem* og Vibeke Nortiller – *styremedlem*. Denne gruppen, sammen med næringsrådgiver er pr nå arbeidsgruppen.

I utgangspunktet var foreslått fra kommunen sin side at det er politisk representant inn i gruppen. Det bør derfor fra politisk side velges en politisk representant til Frøya Øyråd, som skal være fast medlem av arbeidsgruppen.

### **Vurdering:**

I tillegg til å godkjenne de vedlagte statutter bør Frøya kommune i tillegg vurdere om de ønsker å ha med en person fra det politiske miljøet, slik som opprinnelig tenkt. Med tanke

på at vi har klare uttalte mål fra politisk side om at øyrekken skal være et satsningsområde, ses det som naturlig at det velges en representant til Frøya Øyråd. Deltakelse i Frøya Øyråd bør ses på som et redskap for kommunens politiske ledelse i oppfølging av de mål og de overordnede retningslinjer som er vedtatt vedrørende øyrekka. Det bør også gjøres en vurdering på om denne representanten bør være fra øyrekka.

Hvis man velger å gå for en politisk representant i Frøya Øyråd må det inn en ny setning i pkt 6 i statuttene:

→ «Frøya kommune velger en politisk representant som skal delta på alle Frøya Øyråds møter. Kommunens politiske representant har ikke stemmerett, men uttalelsesrett.»

Fra administrasjonen deltar Næringsrådgiver. Han vil også fungere som sekretær for Frøya Øyråd med uttalelsesrett men ikke stemmerett.

# VEDTEKTER

## FRØYA ØYRÅD

### 1. Navn

Frøya Øyråd

### 2. Formål

Frøya Øyråd skal i saker som direkte og indirekte berører øyrekka og befolkningen, være Frøya kommunes høringsorgan, fra Sula i sør til Halten i Nord.

Frøya Øyråd skal arbeide for Øyrekka og ta for seg saker som bidrar til trivsel og vekst i de små samfunnene utenfor Frøya.

Frøya Øyråd skal opptre som en enhet.

Frøya Øyråd er partipolitisk uavhengig.

### 3. Medlemskap

Alle samfunn fra Sula i sør til Halten i nord er en del av Frøya Øyråd.

Øysamfunnene har følgende antall medlemmer av Frøya Øyråd: Bogøy 1 medlem, Gjæsingen 1 medlem, Halten 1 medlem, Mausund 3 medlemmer, Sauøy 1 medlem, Sørburøy 1 medlem, Sula 2 medlemmer.

Endringer av antall medlemmer i Frøya Øyråd gjøres av årsmøtet med 2/3 flertall.

- 3.1 Medlemmer som handler i strid med rådets formål eller opptrer på en måte som skader rådets renommé, kan ekskluderes fra rådet. Avgjørelsen må godkjennes av ordinært/ekstraordinært årsmøte ved minst 2/3 flertall.

### 4. Årsmøte

Årsmøte er rådets øverste myndighet og avholdes en gang i året innen utgangen av april måned. Det er rådets styre som innkaller til årsmøte med 4 ukers varsel.

Forslag til årsmøtet må være sendt styret innen to uker før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

Hvert øysamfunn har antall stemmer lik antall medlemmer. Alminnelig flertall ved stemmeavgivning. Styret eller minst 2/3 deler av medlemmene i rådet kan kreve et ekstraordinært årsmøte.

Årsmøte behandler:

- Årsmelding fra styret
- Årsregnskap
- Valg
- Innkomne forslag

## 5. Valg

Hvert enkelt øysamfunns grendelag, velforening eller lignende, velger sine representanter til Frøya Øyråd, med 2 års funksjonstid. Hvert øysamfunn må velge varamedlemmer, disse må rapporteres inn til styret.

Bogøy, Gjæsingen, Halten, 1 fra Mausund, 1 fra Sula velges partallsår. Sauøy, Sørburøy, 1 fra Sula og 2 fra Mausund velges oddetallsår.

Styrets medlemmer velges for 2 år. Styret består av leder, nestleder og 2 medlemmer. Begge kjønn skal være representert. Det første året skal leder og 1 styremedlem velges for ett år.

## 6. Møter

Styret innkaller Frøya Øyråd til møte minst 4 ganger pr år.

Frøya kommune skal velge en representant som skal være sekretær og delta på alle Frøya Øyråds møter. Kommunens representant har ikke stemmerett, men uttalelsesrett.

Referat fra møter oversendes alle medlemmer av Frøya Øyråd, også vara.

## 7. Endring av vedtektene

Vedtektene kan endres med minst 2/3 flertall blant de fremmøtte medlemmer på årsmøte eller ekstraordinært årsmøte.

## 8. Oppløsning

Oppløsning av Frøya Øyråd kan bare behandles på ordinært årsmøte. Bli oppløsning vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles til ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsning skal skje, må vedtaket gjentas med minst 2/3 flertall.

Frøya, \_\_\_\_\_

-----

-----

-----

-----



## SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Siv-Tove Skarshaug

**Arkiv:**

**Arkivsaksnr.:** 15/1373

**Saken skal behandles i følgende utvalg:**

Formannskapet

**ORDFØRERENS ORIENTERING**

## SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Siv-Tove Skarshaug

**Arkiv:**

**Arkivsaksnr.:** 15/1374

**Saken skal behandles i følgende utvalg:**

Formannskapet

**RÅDMANNENS ORIENTERING**