



Kommunal- og distriktsdepartementet

28.01.2025

Høringssvar - Norges offentlige utredninger 2024:19, Ny boligleielov

Pensjonistforbundets uttalelse er på vegne av Pensjonistforbundet og SAKO-organisasjonene (LO-Stats Pensjonistutvalg, Telepensjonistenes Forbund, Fagforbundets sentrale pensjonistutvalg, Postens Pensjonistforbund, Politiets Pensjonistforbund, Jernbanepensjonistenes Forbund og Statens Vegvesens Forbund).

Markedsjustering av boligleie i kontraktsperioden

Utvalget har vurdert balansen mellom økt tilgang på utleieboliger og behovet for botrygghet og stabilitet for leietakere. Et av forslagene går ut på å fjerne "gjengs leie", slik at husleien kan justeres til markedsnivå i løpet av kontraktsperioden. Dette skal stimulere til utleie. Dette mener Pensjonistforbundet er uheldig, da det kan føre til uforutsigbare prisøkninger for personer med lav inntekt. Det svekker vanskeligstiltes mulighet til å bo trygt, spesielt i pressområder og i tider med høy prisvekst i boligmarkedet.

Stadig flere leier bolig over lang tid. Høyere renter, dyrere levekostnader og få nye boliger har ført til økende press på leiemarkedet, og situasjonen ser ut til å bli enda vanskeligere fremover. Vi anerkjenner at knapphet på boliger gjør det utfordrende å balansere de ulike hensynene, men en innføring av markedsleie i kontraktstiden må i så fall kompenseres gjennom en betydelig mer aktiv boligsosial politikk.

Økt tilskudd til kommunale, aldersvennlige utleieboliger

Pensjonistforbundet og SAKO ønsker satsing på en aldersvennlig og mer sosial boligsektor. Det trengs insentiver for profesjonelle aktører til å bygge og drifte utleieboliger som er tilpasset eldre. Husbanken og kommunene må styrke innsatsen for trygge og aldersvennlige boliger. Vi mener at tilgangen på kommunale utleieboliger må økes for å sikre botrygghet og begrense leieprisveksten. Utvalget påpeker at det er for få slike boliger i de fleste kommuner.

- *Tilskudd til utleieboliger må gjeninnføres og styrkes.*

Økt satsning på Bo trygt hjemme

En satsning på *Bo trygt hjemme-reform* vil generelt øke antallet tilgjengelige boliger og styrke leietakernes stilling. Det er også en lønnsom samfunnsøkonomisk investering, som avlaster helse- og omsorgsbudsjettet. Regjeringen må sørge for å finansiere reformen, og gjøre det mulig for kommunene å iverksette den.

De senere årene har rammene for tilskudd fra Husbanken generelt sunket mye. De eldres utnyttelse av startlån utgjør kun 1,8 prosent av midlene. Husbanken må få innta en langt mer aktiv rolle:

- *Det må gis tilskudd til Lån til boligkvalitet, for oppføring av livsløpboliger.*



- Rammen til *investeringstilskudd* til nye omsorgsboliger og sykehjemsplasser må dobles, og dekningsgraden må økes, slik at kommunene vil påta seg utgiftene som følger med investeringene.
- *Tilskudd til trygghetsboliger* på minst 30 prosent må realiseres.
- Det er behov for et *Startlån Pluss* for eldre, med et andelsmessig tilskudd til lånet. Boligtilskudd er svekket, etter at de ble lagt i den kommunale rammen.

Bostøtten må styrkes

Bostøtte er viktig for å sikre de med lav inntekt mulighet til å skaffe og opprettholde et boforhold på leiemarkedet. Utvalget viser til at omtrent to tredjedeler av dagens bostøttemottakere allerede har høyere boutgifter enn det støtten dekker. Det betyr at stadig økende leieutgifter ikke kompenseres med økt bostøtte (boutgiftstaket).

Høyere leie vil gi økt behov for sosialhjelp. Hele 69 prosent av de som mottar sosialhjelp leier bolig. Det er nødvendig med en betydelig økning av rammen for bostøtten, for å sikre allerede sårbare leietakere. Ellers risikerer kommunene økte boligsosiale utfordringer og mer utgifter til sosialhjelp.

Over tid har bostøtten blitt sterkt svekket, blant annet ved at boutgiftstaket ikke har økt i takt med boutgiftene. Det rammer eldre leietakere, og brå endringer i leiepriser vil forsterke utryggheten.

- Underregulering har ført til at antall pensjonister som mottar bostøtte er halvert siden 2010 – til tross for at antallet minstepensjonister er omtrent som i 2010, og andelen under EUs fattigdomsgrense har økt. (Husbanken/SSB)
- 80 prosent av pensjonistene med bostøtte leier boligen
- 92 prosent var alene i husstanden, med en gjennomsnittlig inntekt på 19 186 kroner per mnd. I snitt går halvparten av deres inntekter til boligkostnader. (Husbanken)
- Husbankens årsrapport for 2022 (s. 119) viser at en justering av bostøtten etter faktiske boutgifter, og tilpasning av inntektsgrensene til EU60, ville kostet om lag 2,5 milliarder kroner.

Konklusjon

Justering til markedsleie i kontraktstiden vil kunne gi uforutsigbare kostnadsøkninger og redusert botrygghet for personer med lav inntekt. For å møte disse utfordringene er det avgjørende å styrke Husbankens engasjement, med tilskudd til aldersvennlige kommunale utleieboliger, til trygghetsboliger, livsløpsboliger, et Startlån Pluss for eldre og styrkning av investeringstilskuddet. Bostøtten må forbedres betydelig og beregnes basert på faktiske boutgifter, og spesielt om forslaget om at husleien kan justeres til markedsnivå i kontraksperioden realiseres.

En slik helhetlig strategi vil bidra til flere boliger, redusere prispresset og sikre botrygghet og økonomisk forutsigbarhet for leietakere. Dette vil samtidig være et viktig bidrag til å realisere Bo trygt hjemme-reformen.

For ytterligere informasjon kontaktes seniorrådgiver Dyre Røseth på dyre.roseth@pensjonistforbundet.no



Pensjonistforbundet

Tydelig, sterk og synlig

Vennlig hilsen

Pensjonistforbundet

Jan Davidsen
forbundsleder

Arne Halaas
generalsekretær

Postadresse:
Pb. 6714 St. Olavs pl.
0130 Oslo

Besøksadresse:
Torggata 15

pf@pensjonistforbundet.no
www.pensjonistforbundet.no

Telefon: 22 34 87 70
Faks: 22 34 87 83

Bankgiro: 9001.05.50202
Org.nr.: 970 323 910