

Thomas Hugaas Molden og Melina Røe

Fra kommunal leietaker til boligeier

Erfaringer med leie til eie i Trondheim kommune



Thomas Hugaas Molden og Melina Røe

Fra kommunal leietaker til boligeier

Erfaringer med leie til eie i Trondheim kommune

NTNU Samfunnsforskning
Avdeling Mangfold og inkludering



Samfunnsforskning

Postadresse: NTNU Dragvoll, 7491 Trondheim

Besøksadresse: Dragvoll Allé 38 B

Telefon: 73 59 63 00

Telefaks: 73 59 62 24

E-post: kontakt@samfunn.ntnu.no

Web.: www.samforsk.no

Foretaksnr. NO 986 243 836

NTNU Samfunnsforskning

Avdeling Mangfold og inkludering

November 2019

ISBN 978-82-7570-603-2 (web)

ISBN 978-82-7570-602-5 (trykk)

Forord

I Norge eier de fleste sin egen bolig, og boligpolitisk har det over tid vært et uttalt mål at så mange som mulig skal kunne eie boligen de bor i. I denne rapporten har vi sett nærmere på hvordan Trondheim kommune aktivt har jobbet for å bistå beboere i kommunale utleieboliger, slik at de kan kjøpe bolig av kommunen for å komme inn i eiermarkedet. Kommunen har utviklet en egen modell for å hjelpe beboere fra kommunal til privat bolig, en såkalt "Fra leie til eie-modell". Dette arbeidet har pågått siden 2009.

Denne rapporten har til hensikt å gi mer innsikt i synspunkter og erfaringer med leie til eie-ordningen i Trondheim. Både ansatte i kommunen og leietakere som har kjøpt bolig av kommunen er intervjuet i studien. Utgangspunktet for prosjektet har spesielt vært å få et innblikk i hvordan det har gått med de som har kjøpt bolig av kommunen, og hvilke betydning boligkjøpet har hatt for deres livssituasjon. Samtidig har det vært et mål å få mer kunnskap om hvilke erfaringer kommunen har med denne arbeidsmetoden, og hva leie til eie-ordningen har betydd for kommunens boligsosiale arbeid.

Prosjektet er finansiert med midler fra Husbanken. NTNU Samfunnsforskning ble våren 2019 tildelt tilskuddsmidler fra ordningen Tilskudd til boligsosiale tiltak. Prosjektet er gjennomført i tett samarbeid med Trondheim kommune.

Vi ønsker å rette en stor takk til de ansatte i Trondheim kommune som velvillig har stilt opp for å dele med oss sine erfaringer med kommunens leie til eie-ordning. Ikke minst vil vi takke alle boligkjøperne som har stilt til intervjuer og fortalt om sine erfaringer med hvordan det har vært å bli boligeiere med hjelp fra kommunen. Uten deres imøtekommenhet og innsats ville det blitt vanskelig å gjennomføre dette prosjektet.

Trondheim, november 2019.

Thomas Hugaas Molden og Melina Røe

Innhold

Forord.....	iii
Sammendrag.....	vii
1. Introduksjon.....	1
Hva vet vi om virkninger av leie til eie?	4
Studiens formål og forskningsspørsmål	5
Gangen i rapporten	6
2. Fra kommunal til privat bolig.....	7
Kommunale utleieboliger i Trondheim	7
Utvikling av Trondheims leie til eie-ordning	8
Organisering av ordningen	9
Fremgangsmåte.....	10
Oppnådde resultater.....	12
3. Forskningsmetode og gjennomføring.....	15
Kvalitativ metode, utvalgsriterier og antall intervju.....	15
4. Nøkkelpersoners erfaringer med leie til eie.....	19
Oppstartsfasen	19
Befaring og verdivurdering	20
Rabatt og prisavslag.....	22
Boligenes standard ved salg	23
En ordning for alle – med og uten oppfølging.....	24
Potensiale i ordningen	26
5. Boligkjøperes erfaringer med leie til eie	29
Ulike boligkjøpere med forskjellige historier.....	29
Bakgrunn for kjøp av bolig og kjøpsprosessen	32
Boligens tilstand, lokalitet og omgivelsenes betydning	36
Avgjørende faktorer for kjøp og betydningen av å eie sin bolig	38
Fellestrekk og forskjeller	42
6. Diskusjon og oppsummering.....	45
Betydning for boligkjøpere.....	45
Betydning for kommunens boligsosiale arbeid	51
Videreføring av ordningen.....	57
Referanser.....	59

Tabeller

Tabell 2.1 Antall salg av bolig til leietakere i Trondheim kommune i perioden 2009-2018.....	13
Tabell 2.2 Nøkkeltall for startlån i Trondheim kommune i perioden 2010-2018. Tall i beløp, antall og prosent.....	13
Tabell 3.1 Oversikt over informanter i undersøkelsen. Boligkjøpernes aldersgruppetilhørighet, år for boligkjøp og eventuelt år den ble solgt, samt hvordan dagens boligsituasjon er.	16

Sammendrag

Trondheim kommune har i en tiårsperiode hatt en leie til eie-ordning for vanskeligstilte i boligmarkedet, og som leier bolig av kommunen. Målgruppen for ordningen er leietakere i kommunale utleieboliger med stabil inntekt og en økonomi som tilsier at de kan ha et potensiale for å eie en bolig. De leietakerne som både ønsker og har økonomisk mulighet til å eie bolig, tilbys å kjøpe den kommunale utleieboligen de bor i, med bistand fra ansatte i Trondheim kommune gjennom kjøpsprosessen.

I perioden fra 2009 og fram til 2018 har rundt 250 leietakere kjøpt bolig av kommunen. I denne studien ser vi nærmere på hvilke erfaringer og opplevelser et lite utvalg av de som har kjøpt bolig av kommunen har med leie til eie-ordningen i Trondheim. Det undersøkes også hvordan det har gått med dem. I tillegg retter studien oppmerksomhet mot hvordan kommuneansatte i Trondheim erfarer og vurderer at denne arbeidsmetoden fungerer. Det er brukt kvalitative intervju som metode i studien.

Erfaringene med leie til eie-ordningen i Trondheim kommune er veldig gode. De leietakerne som har blitt boligeiere med hjelp fra kommunen roser ordningen, og tilskriver både den muligheten og den hjelpa de har fått av kommunen som avgjørende for at de har kommet seg ut av et kommunalt leieforhold, og over i en eid bolig. De aller fleste av boligkjøperne sier de ikke ville klart å gjennomføre et boligkjøp på egen hånd, eller uten kommunens hjelp. Samtidig med at de uttrykker en takknemlighet over å ha fått en slik mulighet av kommunen, uttrykker mange at dette har gitt et startpunkt for et mer stabilt liv i egen eid bolig. Av informantene i studien har mange blitt boende i boligen de har kjøpt av kommunen, noen har solgt boligen og flyttet videre i eid bolig, mens en av informantene har solgt boligen og flyttet tilbake til en kommunal utleiebolig. Informantene i studien er plukket ut for å representere ulike erfaringer med det å bli boligeiere, med for å få innblikk i hva forskjellige endringer i deres boligsituasjon kan skyldes.

Som studien viser går det bra med de fleste av informantene. De oppgir at de har fått en mer stabil tilværelse med en forutsigbar økonomi som ikke oppleves som trangere etter boligkjøpet. Mange har blitt boende i den kjøpte boligen og er godt fornøyd med det. Andre som har blitt boende kunne tenkt seg en større leilighet, men opplever det som urealistisk å kunne ha råd til å bytte bolig. De som har solgt boligen og flyttet, har gjort det av ulike årsaker. Ved flytting har disse kjøpt en annen bolig, og ofte et annet sted. En av informantene gir et bilde av at det å bli boligeier var for krevende, og at gitt den livssituasjonen hun var i, var det bedre å selge boligen og heller leie bolig av kommunen. I studien pekes det derfor på at boligkjøp kan være noe som passer mange av kommunens leietakere med et eierpotensiale, men også at det for noen kan være hensiktsmessig å vurdere om fortsatt leie er å foretrekke framfor å eie bolig. Basert på boligkjøpernes tilbakemeldinger ser vi også at det kan være behov for mer oppfølging fra kommunen etter boligkjøpet for de boligkjøperne som selv ønsker det.

Studien har spesielt vært opptatt av å få fram hvordan boligkjøperne har opplevd den hjelpa og den bistanden de har fått fra kommunen. Boligkjøperne mener de har fått god oppfølging og informasjon, men et gjennomgående trekk er at mange av informantene husker lite av den informasjonene de har mottatt, og har glemt mange detaljer fra prosessen. Det reises derfor spørsmål om informasjonen som gis i leie til eie-ordningen er godt nok tilpasset leietakerne, og om den informasjonen og oppfølgingen som gis i kjøpsprosessen fører til læring slik at de tilegner seg nok kunnskap om boligkjøp til at de kan ha nytte av det senere.

Blant de ansatte i kommunen er også erfaringene med leie til eie-ordningen gode, og flere mener dette er et av kommunens mest virkningsfulle boligsosiale tiltak. Hovedgrunnen til at mange er positive til ordningen er at man ser at den fungerer godt overfor de leietakerne som har et eierpotensiale. Leietakere som kjøper kommunal bolig klarer seg tilsynelatende bra som boligeiere. At leie til eie oppleves som et effektivt og godt virkemiddel handler for de kommuneansatte om at ordningen favner et helhetsperspektiv i det boligsosiale arbeidet, og hvor man tar i bruk hele virkemiddelapparatet for å bistå vanskeligstilte i boligmarkedet. For at en leietaker skal kunne hjelpes til en mer selvstendig boligkarriere benytter kommunen en rekke boligsosiale virkemidler i sammenheng, og hvor disse virkemidlene utfyller hverandre. Virkemidlene i dette boligsosiale arbeidet strekker seg fra de økonomiske virkemidlene som startlån og bostøtte, til boligsosial kompetanse gjennom råd, bistand og veiledning, til aktiv bruk av kommunal boligmasse i tråd med større boligpolitiske strategier og planer.

For kommunen er derfor ordningen en betydningsfull måte å løse boligsosiale utfordringer på. På den ene siden bidrar ordningen til å hjelpe leietakere ut av et kommunalt leieforhold, og på den andre siden setter ordningen hjelpeapparatet i gang ved at ulike deler av kommunens tjenester spiller sammen. Dette styrker kommunens boligsosiale arbeid også mer generelt, og verdien av å se hvordan hjelp til selvhjelp kan fungere i praksis, kan gi ringvirkninger også ut til resten av kommunens tjenesteapparat.

Det er en omforent enighet blant informantene i studien at leie til eie-ordningen i Trondheim kommune er et virkningsfullt boligsosialt tiltak, og som overfor de aller fleste boligkjøperne fungerer godt. Likevel har ordningen et potensiale for å videreutvikles og forbedres. Potensialet handler først og fremst om å styrke ordningen slik at kommunen kan bistå enda flere leietakere i et boligkjøp, også inn i det private boligmarkedet. Studien peker derfor på noen områder som kan være nyttige å vurdere i en videreføring, blant annet for å gjøre ordningen enda bedre og mer effektiv.

Av konkrete innspill til vurdering for å øke potensialet i ordningen trekkes det i studien fram at mer tilpasset informasjon og tettere oppfølging, nøye vurdering av leietakers boligbehov ved kjøp, bedre organisering og samlokalisering av det boligsosiale arbeidet, raskere behandling av startlånssøknader, flere dedikerte medarbeidere inn i ordningen og med bredere arbeidsoppgaver i boligkjøpsprosessen, er faktorer som kan bidra til å forbedre boligkjøpsordningen. Dette er innspill som vil kreve mer ressurser fra kommunen, men samtidig øke både kapasiteten og kvaliteten i arbeidet med leie til eie-ordningen i Trondheim.

1. Introduksjon

I Norge vet vi at mange vanskeligstilte på boligmarkedet leier bolig. Vanskeligstilte personer og familier er de som enten ikke har mulighet til å skaffe seg en bolig selv, eller klarer å opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon på egen hånd (*Bolig for velferd* 2014-2020:16). Antallet vanskeligstilte i boligmarkedet i Norge var i 2015 mellom 158 000 og 177 000 personer, litt avhengig av hvilken definisjon man benytter (Thorsen, 2017; von Simons og Umblijs 2019). For de som er vanskeligstilt i boligmarkedet vil hjelp fra det offentlige være en løsning for å skaffe et husvære. Kommunale utleieboliger er et sentralt boligsosialt virkemiddel og et tilbud som primært er rettet mot de mest vanskeligstilte gruppene i boligmarkedet.

Det å ha en bolig er en rettighet. I følge FNs menneskerettserklæring har alle rett til å ha en bolig på lik linje med mat, klær, helse og andre nødvendige sosiale ytelser. For Norges del innebærer dette som for de fleste andre land at samfunnet har akseptert at det ligger et særskilt ansvar for å bidra til at alle innbyggere får dekket sitt behov for et sted å bo (Ulfrstad 2011). At alle skal kunne bo trygt og godt er ikke bare en viktig del av boligpolitikken, men står også sentralt i velferdspolitikken.

Dette kommer fram av Stortingsmelding nr. 23 (2003-2004) *Om boligpolitikken*. Her slås det fast at bolig også er av betydning for velferdspolitikken:

... (e)t godt sted å bo er en viktig forutsetning for integrering og deltakelse i samfunnet. Bolig utgjør sammen med arbeid og helse de tre grunnleggende elementer i velferdssamfunnet. En god bolig er grunnlaget for en anstendig menneskelig tilværelse, og vil ofte være avgjørende for innbyggernes helse og deltakelse i arbeidslivet. (Kommunal- og regionaldepartementet 2004: 6)

Boligeie blir ofte ansett som en viktig del av å ha en tilfredsstillende bosituasjon. I internasjonal sammenheng skiller det norske boligmarkedet seg litt fra hvordan det er i andre land, også våre naboland. I Norge er det utpreget at mange eier den boligen de bor i. Ofte snakker vi om Norge som et boligeierland. Over 80 prosent av befolkningen bor i en bolig eid av noen i husholdningen (Revol, Sandvik og With 2018). Bakgrunnen til dette er at det over tid har vært et uttalt politisk mål at så mange som mulig skal eie sin egen bolig, og eierlinja har derfor lenge vært en aktiv og ønsket politikk fra myndighetene. Dette har vært understøttet av gjeldssubsidiering og målrettede tiltak som skal bidra til at folk skal kunne kjøpe en bolig, eksempelvis ved hjelp av Husbankens startlån.

Eierlinja i norsk boligpolitikk kan sees som et velferdsmål i seg selv, men det ligger også til grunn en antakelse om at for familier som ellers ville leid en bolig, kan eierskap til boligen gi positive virkninger på andre velferdsområder (Umblijs, von Simons og Mohn 2019). I NOU 2011:15 *Rom for alle* argumenteres det for at det er fordelene ved å eie bolig knyttet til at det er

billigere, at det gir stabile og trygge boforhold, sosiale gevinster som sosial integrasjon, samt bedre vedlikehold av boligene sammenlignet med å leie.

Til tross for at de fleste er boligeiere her i landet kan man imidlertid se at det å eie bolig er ulikt fordelt i befolkningen. Tall fra Statistisk sentralbyrå (SSB) viser at blant husholdninger med lav inntekt er 35 prosent boligeiere, mot en andel blant husstander med høy inntekt på 96 prosent (NOU 2011:15). Det å eie boligen man bor i er derfor mindre vanlig blant personer med lavinntekt som blant de med høyere inntekt.

Selv om anskaffelse av bolig i all hovedsak er et personlig ansvar, utgjør bolig likevel en del av velferdspolitikken. De aller fleste klarer å etablere seg innenfor de rammebetingelsene som ligger i et markedsbasert boligmarked, men det er noen som ikke klarer det. Disse personene eller husholdningene betegnes ofte som vanskeligstilte i boligmarkedet, og er en gruppe som ofte kan trenge hjelp og bistand fra det offentlige til å skaffe eller beholde en bolig. Den boligsosiale politikken er derfor i dag hovedsakelig innrettet mot grupper som trenger bistand på boligmarkedet (Sørvoll og Aarset 2015). Kommunale utleieboliger er et av flere viktige boligsosiale virkemidler for å hjelpe de som ikke selv klarer å skaffe seg en bolig.

Kommunale utleieboliger utgjør omkring 4-5 prosent av den totale boligmassen i landet, og er et tilbud som primært tilbys de mest vanskeligstilte på boligmarkedet, hvis man ser bort ifra omsorgsboliger (Gulbrandsen og Hansen 2011). Selv om kommunale utleieboliger er et relativt lite boligtilbud innenfor den totale boligmassen, er disse boligene likevel av stor betydning i den boligsosiale politikken. Kommunale utleieboliger er et sentralt virkemiddel for kommunene når de skal hjelpe vanskeligstilte med bolig, da mange av de mest vanskeligstilte bor i disse boligene (Sørvoll og Aarset 2015). Kommunale utleieboliger er i utgangspunktet ment å være et tidsbegrenset og midlertidig botilbud til de som trenger bistand til bolig. Leiekontrakter gis for en gitt tidsperiode, ofte for tre år av gangen. Kommunene har som oftest for få boliger i forhold til søkermassen som ønsker å få tildelt kommunal utleiebolig, og har derfor et mål om å skape rullering i de kommunale utleieboligene. Derfor er det ønskelig og et mål om at de som har forutsetninger og muligheter til det, kan bistås og hjelpes videre til en boligkarriere i det private boligmarkedet. På den måten vil kommunen frigi kommunale utleieboliger til andre trengende, og som venter på hjelp til en bolig fra kommunen.

Boligutvalget påpekte i NOU 2011:15 *Rom for alle* at det blant kommunale leietakere er et stort potensial for å eie egen bolig. Gjennom å anvende Husbankens boligsosiale virkemidler i sammenheng (eks. startlån, bostøtte og boligtilskudd til etablering og tilpasning av bolig) skal de som vurderes som vanskeligstilte på boligmarkedet kunne hjelpes videre i en boligkarriere. Husbankens startlån er et av de økonomiske virkemidlene kommunene forvalter, og som kan tildeles for å bistå varig vanskeligstilte til ervervelse av egen bolig. Vanskeligstilte kan også få økonomisk støtte i form av tilskudd til etablering, samt bostøtte. Startlån og tilskudd til etablering skal bidra til at personer som ikke får lån i ordinære banker får mulighet til å kjøpe bolig.

I følge startlånets forskrift skal ordningen «bidra til at personer med langvarige boligfinansieringsproblemer kan skaffe seg en egnet bolig og beholde den». De siste årene har barnefamilier med lav husholdningsinntekt vært prioritert for lånet, i tråd med mål i den nasjonale boligsosiale strategien *Bolig for velferd*, og et mer generelt fokus på fattigdomsbekjempelse fra myndighetene. Startlånet er primært ment for vanskeligstilte på boligmarkedet med vedvarende lav inntekt, og som ikke har mulighet til å kjøpe bolig ved hjelp av ordinær privat bankfinansiering (bla. gjelder dette søkere med varig lave inntekter som trygdeinntekter, husstander med særskilte sosiale eller helsemessige utfordringer og barnefamilier og enslige forsørgere).

Det finnes ulike måter å hjelpe beboere i kommunale utleieboliger videre i boligkarrieren. De kan enten fortsette å leie en bolig, men da i det private leiemarkedet, eller de kan dersom deres økonomiske situasjon tilsier det, kjøpe en bolig. Det finnes flere kommuner som har utviklet ordninger hvor beboere i kommunale utleieboliger gis mulighet til å kjøpe den boligen de bor i. Kommunen selger da den kommunale utleieboligen til leietaker slik at beboeren gis mulighet til å bli boligeier.

På landsbasis finnes det ulike måter, metoder og modeller å gjøre dette på (Johannessen, Flåto, Hem og Holt 2014). Modeller for å øke eierpotensialet blant lavinntektsgrupper benevnes ofte som «leie-før-eie» eller «fra leie-til-eie»-modeller, og finnes i kommuner som Oslo, Bergen, Drammen, Asker, Skien mfl. (ibid.). Målgruppen for disse ordningene er den samme, og de er innrettet mot de som sliter med å kunne skaffe seg ordinær boligfinansiering, og kanskje trenger tid for å kunne gå inn i et eieforhold (eks. tid til å spare opp egenkapital). "Fra leie til eie" er derfor en sekkebetegnelse på mange forskjellige modeller der kommuner bistår gjennom råd, veiledning og økonomiske virkemidler (primært startlån), slik at vanskeligstilte kan gis en mulighet til å kjøpe egen bolig. Noen modeller er utformet med et planlagt løp over flere år, og der kjøp av bolig skjer i tett samarbeid mellom familier og det kommunale hjelpeapparatet. Et eksempel er modellen «Eie først», der også husstander som mottar supplerende sosialhjelp kan få startlån, og da avdragsfritt de første årene.

I denne studien vil vi se nærmere på hvordan en slik ordning fungerer med utgangspunkt i Trondheim kommunes arbeid med å selge kommunale utleieboliger til beboere. Som nevnt går slike ordninger under ulike betegnelser, men i Trondheim kommune har den blitt navngitt «Fra kommunal til privat bolig» eller «Fra leie til eie i Trondheim». Felles for slike boligkjøpsmodeller er at de omfatter hvordan man kan bistå leietakere til å kjøpe og eie boligen de bor i, og da med hjelp og bistand fra kommunen. «Leie til eie» er derfor en ofte brukt betegnelse om slike boligkjøpsmodeller, og der ordningene har ulike innretninger og metoder. I denne studien vil vi konsentrere oss om den ordningen og metoden Trondheim kommune gjennomfører, ofte benevnt som «Trondheimsmodellen». I denne studien bruker vi leie til eie-ordningen i Trondheim som benevnelse. Studien undersøker erfaringer med, og synspunkter på denne modellen. Studien ser derfor på hvordan ansatte som jobber direkte eller indirekte med ordningen opplever at den fungerer. Spesielt vektlegger studien å undersøke erfaringene boligkjøperne har knyttet til det å bli boligeiere, og hva det har betydd for deres livssituasjon.

Hva vet vi om virkninger av leie til eie?

Vi vet relativt lite om hvilke erfaringer kjøpere av kommunale utleieboliger har om det å bli boligeiere, og hvilke betydning dette har for deres livssituasjon. I følge en rapport fra Kunnskapssenteret (2013) finnes det få studier som omfatter enkeltindividers opplevelse og erfaringer av det å bli i stand til å eie egen bolig, og hvordan det å eie egen bolig virker inn på eksempelvis helse, identitet og trygghet. En studie av Sandvin (2015) finner at vanskeligstilte som har kjøpt bolig av kommunen opplever dette som positivt, spesielt fordi deres forventninger i utgangspunktet var lave til at de noen gang kunne kjøpe og eie en bolig. I Sandvins studie var helseeffekter av boligeie i fokus, og det konkluderes med at boligkjøperne opplevde prosessen rundt boligkjøpet som slitsom, men også at det å eie en bolig på sikt har gitt en opplevd positiv helsefremmende effekt.

I en nyere studie av Umblijs m.fl. (2019) hevdes det også at det finnes få norske studier som eksplisitt undersøker betydningen av disposisjonsform (altså eie eller leie) og andre velferdsutfall for beboerne. I noen norske studier er levekår blant barnefamilier med vedvarende lav inntekt eller som bor i kommunale utleieboliger studert (se Stefansen og Skevik (2006), Nordvik (2010), Grødem (2011), Turner og Stefansen (2012), Elvegård (2016), Elvegård og Svendsen (2017)). Selv om disse studiene ser nærmere på situasjonen for vanskeligstilte i boligmarkedet, og da lavinntektsfamilier med barn spesielt, sier de lite om hvilke betydning disposisjonsformen har for andre velferdsområder. I en annen studie har Nielsen (2011) undersøkt sammenhengen mellom det å vokse opp i en leiebolig og hvilken betydning det har hatt for levekårssituasjonen vedkommende senere har fått som voksen. Studien finner at det å ha vokst opp i leiebolig øker sannsynligheten for både sosialhjelp, uføretrygd og egen boligleie senere i livet, uten at det kan trekkes en klar slutning om at årsaken til utfallet er boligsituasjonen med leiebolig i oppveksten. Sett under ett sier derfor de ovenfor nevnte studiene lite om kausalitet eller årsakssammenhenger mellom det å bo i leid eller eid bolig, og hva dette kan bety for forhold som arbeid, inntekt, utdanning eller helse.

Økt bostabilitet trekkes ofte fram som et argument for det å eie en bolig. Bostabilitet er ofte antatt å være en sentral mekanisme for effekten av boligeierskap på familiers velferd over tid, og særlig fordi en stabil bosituasjon er positivt for barna. Aarland og Reid (2018) har undersøkt om det å eie egen bolig påvirker bostabiliteten gjennom å se på antall flyttinger i perioden 2004-2010. Utgangspunktet er et datasett med leietakere som søkte Husbankens startlån i den gitte perioden. Studien sammenligner de to boligdisposisjonsformene eie og leie, og viser at det er gjennomgående positiv effekt av boligeierskap på bostabilitet. Det å eie bolig reduserer antallet flyttinger gjennomsnittlig med rundt 40 prosent. Forskerne konkluderer med at dette kan tyde på at startlansordningen oppfylder et av sine tiltenkte mål ved å hjelpe vanskeligstilte husholdninger med å skaffe en mer stabil bosituasjon.

Går vi til den internasjonale litteraturen finnes det noen studier som har sett på sammenhengen mellom boligdisposisjonsform og velferdsutfall. Umblijs m.fl. (2019) har i en gjennomgang av internasjonale undersøkelser trukket fram at det er metodisk utfordrende å måle kausale

årsakssammenhenger mellom boligeie eller boligleie, og hvilke utfall å leie eller eie har på velferdsområder som arbeid, helse og utdanning. Det hevdes likevel at i eksisterende litteratur finnes flere studier som peker i retning av at eie av bolig har positive virkninger på andre velferdsområder. Men det er utfordrende og isolere og måle disse årsakssammenhengene, og virkninger kan derfor også skyldes andre samfunnsmessige forhold, som endringer i boligmarked, arbeidsmarked eller at kulturelle forhold endres. Det ser imidlertid ut som at forskningslitteraturen peker på at bostabilitet påvirkes positivt gjennom boligeie (ibid.).

Effekten av å eie en bolig trenger ikke nødvendigvis skyldes boligdisposisjonsformen, men kan komme av mekanismer som bostabilitet og nabolageffekter. Boligens fysiske kvaliteter spiller også inn, og kan særlig påvirke helsen, men også barns utdanningsutfall. Videre finner Umblijs mfl. (2019) at det i forskningslitteraturen også pekes på at forbedringer av boligens fysiske kvaliteter ved renovering fører til bedre helse for de med eksisterende helseproblemer, og da spesielt de med luftveisproblemer. Nabolaget spiller også inn som en viktig faktor for velferdseffekter, og det å bo i nabolag med høyere gjennomsnittlig inntekt og utdanningsnivå, samt lavere kriminalitet, ser ut til å ha en positiv innvirkning på utdannings-, arbeidsmarkeds- og helseutfall.

Det mer boligsosiale spissede spørsmålet om hvorvidt lavinntektsgrupper bør eie eller leie er det få studier som belyser, også i mangel på økonometriske tilnærminger til slike undersøkelser (ibid.). Selv om det er en del studier om barn og unge som målgruppe, finnes det relativt få studier som ser på disposisjonsformens konsekvenser for målgrupper som rusavhengige, personer med tidligere fengselsopphold eller flyktninger. Vi vet derfor i begrenset grad hvilken betydning boligeie har for marginaliserte grupper og hvordan vanskeligstilte i boligmarkedet opplever og erfarer det å kunne bli selveiere.

Med dette som utgangspunkt er det behov for mer kunnskap om individuelle erfaringer av leie til eie. Vi trenger å vite mer om hvilke opplevelse boligkjøpere har av å kunne eie sin bolig. Det er også interessant å se dette i sammenheng med erfaringer og betydningen en slik måte å hjelpe vanskeligstilte i boligmarkedet på har for en kommunes boligpolitiske og boligsosiale arbeid.

Studiens formål og forskningsspørsmål

For Trondheim kommune har det vært et ønske om å systematisere og dokumentere erfaringer fra kommunens arbeid med leie til eie-ordningen. Selv om arbeidet har vært gjennomført over en tiårsperiode, er det stadig behov for å vurdere hvordan arbeidet utføres, om virkningene av det og om det kan gjøres justeringer og forbedringer i videreføringen av ordningen. Mer kunnskap om virkninger av arbeidet vil kunne bidra til fortsatt videreutvikling av innsatsen med leie til eie.

Spesielt har det vært et behov for å få mer kunnskap om hvordan boligkjøperne har opplevd det å kunne bli boligeiere med hjelp fra kommunen, og hva dette har betydd for deres boligkarriere og øvrige liv etter at de ble boligeiere. Ikke minst er det interessant å vite mer om hvordan de

har klart å nyttiggjøre seg de rådene, veiledningen og hjelpen som er gitt i boligkjøpsprosessen. Slike tilbakemeldinger vil være viktige for ordningens innretning, og for innsatsen videre. I tillegg vil det for kommunen også være interessant å se hvordan denne ordningen påvirker det boligsosiale arbeidet i kommunen mer helhetlig. Dette kan handle om tenkningen og virkningene av arbeidet har gjort at kommunen jobber på andre måter i dag som følge av leie til eie-ordningen.

Denne studien har derfor hatt flere formål. For det første har det vært et mål om at den skal fremskaffe mer kunnskap og innsikt i erfaringer av leie til eie-ordningen i Trondheim. Herunder har det vært spesielt av interesse å få fram hvordan boligkjøpere har opplevd prosessen med å kjøpe bolig med bistand fra kommunen, og hvilke erfaringer de har med ordningen i ettertid. I forlengelsen av det har det også vært et mål om å få innblikk i hvordan det har gått med boligkjøperne i ettertid.

For det andre har det vært et mål om å få kunnskap om hvordan ansatte i Trondheim kommune erfarer at ordningen fungerer i praksis. Det innebærer å få mer informasjon om hvordan denne ordningen påvirker kommunens boligsosiale arbeid i en større kontekst. Sentralt i dette ligger et ønske om å se hvilke erfaringer ansatte i kommunen har med ordningen, og om den har innvirkninger på hvordan kommunen gjennomfører sitt boligsosiale arbeid.

Samlet sett er målet med denne rapporten derfor å gi økt innsikt og kunnskap om hvordan leie til eie-ordningen i Trondheim fungerer. Forhåpningen er at studien skal resultere i nyttig kunnskap om erfaringer og virkninger av modellen, både for Trondheim kommune, men også for andre aktører med interesse for tematikken.

Gangen i rapporten

Etter denne innledningen vil vi i kapittel 2 se nærmere på Trondheim kommunes leie til eie-modell. Her vil vi gi en beskrivelse av bakgrunnen for modellen, hvilke arbeidsmetoder som benyttes og hva man har oppnådd i perioden fra oppstart og fram til i dag. Videre vil kapittel 3 handle om metoder for innsamlingen av data til studien, før vi i de neste kapitlene presenterer resultater og funn. I kapittel 4 ser vi nærmere på hvilke erfaringer og synspunkter ansatte i Trondheim kommune har fra leie til eie-ordningen, mens kapittel 5 presenterer boligkjøpernes erfaringer med å gå fra å leie bolig av kommunen til å eie bolig. Avslutningsvis vil vi i kapittel 6 diskutere og oppsummerer funnene.

2. Fra kommunal til privat bolig

Prosjektet «Fra kommunal til privat bolig» ble startet opp i 2009. Bakgrunnen for at Trondheim kommune ønsket å etablere en boligkjøpsordning for leietakere i kommunale utleieboliger var flere. For det første hadde kommunen erfaringer med at mange leietakere ble boende lenge i de kommunale utleieboligene. Mange ble boende i kommunale utleieboliger selv om de kanskje ikke trengte det. Samtidig var det i kommunen et ønske om å skape større gjennomstrømning i den kommunale boligmassen, blant annet fordi kommunen så et stadig økende boligbehov, og hvor presset på kommunale utleieboliger økte. Som boligsosialt virkemiddel er kommunale utleieboliger primært ment for de mest vanskeligstilte på boligmarkedet, samtidig som at det er et knapphetsgode. For de som innvilges kommunal utleiebolig er dette i de fleste tilfeller ment å være et midlertidig botilbud for en gitt periode, og som oftest tildeles leietakere en bolig med 3-årig leiekontrakt. Med dette som utgangspunkt ønsket derfor kommunen å se på løsninger og framgangsmåter for å arbeide metodisk med å bistå leietakere videre i en mer selvstendig boligkarriere, både innenfor det private leiemarkedet og eiermarkedet. I denne studien er det eieretableringer som har stått i søkelyset.

Kommunale utleieboliger i Trondheim

Modellen tar utgangspunkt i beboere i kommunale utleieboliger. Som kommunal utleiebolig regnes bolig som disponeres av kommunen for utleie til vanskeligstilte på boligmarkedet. En kommunal utleiebolig trenger ikke nødvendigvis å eies av kommunen, men det er kommunen som bestemmer hvem som skal bo i denne og som administrerer leieforholdet. Av de 4050 utleieboligene som Trondheim kommune disponerer (tall fra 2017), ble 3008 eid av kommunen selv, 909 av den kommunalt opprettede boligstiftelsen, mens 106 ble eid av private stiftelser. Av de 3008 boliger som kommunen eide, var 1786 lokalisert i heleide kommunale bygg, mens 1222 fantes i borettslag eller som eierseksjoner (Trondheim kommune, 2018). Av de 4050 boligene er 2954 ordinære boliger, og 1096 omsorgsboliger.

Selv om det politisk har vært ønske om en spredning av de kommunale utleieboligene, er det fortsatt i dag bydeler som ikke har kommunale utleieboliger (for eksempel Nedre Elvehavn og Bratsberg-Jonsvatnet), eller svært få (Rosenborg med 0,4 prosent av boligmassen), mens høyest er Saupstad med 9,9 prosent og Lademoen med 11,7 prosent av boligene. I hele Trondheim kommune utgjør kommunale utleieboliger 4,1 prosent av alle boliger¹.

Kommunen ønsker fortsatt bedre spredning av de kommunale boligene, og et virkemiddel er for eksempel at det kan kjøpes inn flere leiligheter i større borettslag, men maks to boliger i samme oppgang. Kjøp av boliger kan være i eksisterende borrettslag, men kommunen kjøper

¹ Vedlegg 1 i Boligpolitisk plan 2018, høringsutkast. Hentet fra <https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/eierskapsenheten/boligpolitisk-plan/vedlegg-1---boligpolitisk-plan-2018----horingsutkast.pdf>

også nyoppførte boliger i større boligkomplekser. Kommunen har et mål om å ikke ha en opphopning av kommunale boliger i enkeltområder eller nabolag. Av de kommunale boligene i 2016 var det 792 husstander som kan omtales som flyktningboliger (i stor grad familieboliger), det vil si der kommunen mottar integreringstilskudd for leietakerne. Erfaringsmessig har kommunen bosatt husstander med flyktningbakgrunn i områder der det fra før er mange med flyktningbakgrunn. Årsaken til dette ligger i at kommunen som oftest må forholde seg til å bosette vanskeligstilte ut i fra tilgjengelige og ledige boliger, noe som kan gi en uheldig skjevhet i hvor flyktninger har blitt bosatt. Samtidig ønsker ikke kommunen å bidra til ytterligere segregering, og har derfor som mål å spre de kommunale utleieboligene ytterligere (Trondheim kommune, 2018).

De senere årene har det vært en stor overvekt av enslige i søkermassen til kommunale utleieboliger i Trondheim, da enslige har utgjort opp mot 80 prosent av boligsøkerne. Dette setter også kommunen på prøve ift. å ha en boligmasse som er egnet til søkerens behov.

Utvikling av Trondheims leie til eie-ordning

Allerede i 2008 ble det i Trondheim kommune etablert en tenkning og startet opp et forarbeid med å se spesielt på hvordan flyktninger kunne få bistand til å kjøpe bolig. Utgangspunktet for dette var at ved bosetting av flyktninger ble som oftest kommunale utleieboliger benyttet, noe som ga et press på den kommunale boligmassen, og hvor også andre vanskeligstilte grupper bosettes. Samtidig var disse boligene definert som gjennomgangsboliger. En kartlegging av kommunens leietakere i den kommunale boligmassen i 2008 viste at rundt en fjerdedel av de rundt 4000 kommunale utleieboligene i Trondheim var bebodd av leietakere med minoritets-etnisk opprinnelse (Trondheim kommune, 2011). Det ble derfor i oppstarten sett nærmere på hvordan man spesielt kunne hjelpe bosatte flyktninger videre i en selvstendig boligkarriere utenfor de kommunale utleieboligene.

I 2009 ble resultatene fra dette forarbeidet satt i system, og prosjektet «Fra kommunal til privat bolig» ble startet opp. Med erfaringene med at mange ble boende lenge i de kommunale utleieboligene innså man at gjennomstrømningen i boligmassen var lavere enn ønskelig. Samtidig var det et økende boligbehov for vanskeligstilte som manglet bolig. Prosjektets mål var derfor å frigi boliger til de mest trengende, samt å støtte kommunale leietakere i en videre boligkarriere. Med et økende antall ankomne flyktninger og asylsøkere var også behovet for flyktningbosetting på dette tidspunktet stort, og kommunen ønsket derfor også finne fram til måter å sørge for en god tilgang på boliger til dette formålet. Gjennom å frigi boliger fra de som ikke lengre hadde behov for bolig hjelp fra kommunen, var derfor hovedmotivet til prosjektet å bidra til å fremskaffe flere boliger til bosetting av flyktninger og andre vanskeligstilte i boligmarkedet. Relevant for dette arbeidet var også at retningslinjene for søknadsbehandling og tildeling av kommunal utleiebolig siden 2011 har inneholdt et punkt som sier «*søkere som kan dra nytte av andre boligvirkemidler for å skaffe eller beholde bolig skal ikke innvilges kommunal bolig*». Det innebærer at ved søknad om forlengelse av leiekontrakt skal andre

boligvirkemidler vurderes, og de som har inntekt til å kjøpe bolig, anbefales dette. Veiledning og kjøp boligen de bor i skal også i slike tilfeller gis.

I oppstarten fokuserte man på at mange var bosatt i kommunale utleieboliger med integreringstilskudd (dvs. flyktninger), men at kartlegginger viste at en del bosatte flyktninger etter noen år kunne være i stand til å bo privat. For å få disse leietakerne til å komme seg videre i boligkarrieren innså kommunen at det var nødvendig å gi råd og bistand, samt å drive opplysningsarbeid overfor leietakerne i forhold til det totale boligmarkedet (Trondheim kommune, 2011). Ved oppstarten var derfor målgruppen primært etniske minoriteter², men dette ble raskt endret og utvidet til også å gjelde andre kommunale leietakere. Den første prosjektperioden ble gjennomført fra 2009-2011, og med en videreføringen fram til 2013. Begge disse prosjektperiodene ble dokumentert i to prosjektrapporter (Trondheim kommune, 2011; 2014). Fra å være et utviklingsprosjekt i starten ble ordningen med å bistå beboere til å kjøpe kommunale utleieboliger innlemmet i kommunens ordinære drift fra 2014.

I starten omfattet prosjektet kjøp av bolig for de som bodde i en kommunalt eid borettslagsleilighet eller sameie. Etter hvert ordningen utvidet til å gjelde flere kommunale leietakere, også for de som ikke bodde i borettslag eller sameie. For denne gruppen ga kommunen kun bistand med råd og veiledning i de ulike aspektene ved et boligkjøp, men sistnevnte gruppe fikk ikke tilbud om å kjøpe den kommunalt eide boligen de bodde i. Prosjektet har blant annet satset på mulighetene som kom av endringer i borettslagsloven fra 2008, og som i praksis muliggjør at kommunen kan selge bolig til sine leietakere uten krav om at forkjøpsretten skal prøves (jfr. borettslagslova § 4-12).

Organisering av ordningen

I arbeidet med leie til eie-ordningen i Trondheim er mange aktører og enheter i kommunen involvert. Dette henger sammen med hvordan kommunen er organisert. I Trondheim kommune er det boligsosiale arbeidet spredt på de to tjenestoområdene Helse og velferd og Byutvikling. Underlagt disse tjenestoområdene er det mange enheter, bla. ESIKT - Enhet for sikkerhet og internkontroll, Helse- og velferdskontorene, Eierskapsenheten, Trondheim eiendom og NAV.

I Trondheim er det Helse og velferd som har ansvaret for det boligsosiale arbeidet. Helse og velferd består av rådmannens fagstab, helse- og velferdskontoret og NAV. Samtidig er det Helse- og velferdskontorene som saksbehandler søknader om kommunale utleieboliger, som tildeler kommunale utleieboliger, og en egen boligfinansieringsgruppe i NAV som jobber med de økonomiske virkemidlene som startlån mm. Prosjektmedarbeider i leie til eie-ordningen er ansatt i NAV og har i oppgave å koordinere arbeidsprosessene rundt et boligkjøp, dvs. sørge

² Prosjektets mandat var «Å bistå leietakere med fremmedspråklig ikke-vestlig opprinnelse i deres boligkarriere». Man så at det å bli boende i en kommunal utleiebolig kunne bli en slags fattigdomsfelle, særlig i den perioden man gikk inn i med stigende boligpriser. Det positive med ordningen med å kjøpe boligen de allerede bodde i var også at det ble en stabilitet til familien, de kan fortsette å bo i et nabolag de har tilknytning til og barna slipper å bytte skole eller lignende (Trondheim kommune, 2011).

for å gjøre ordningen kjent i kommuneorganisasjonen, rekruttere leietakere med eierpotensiale, gjøre vurderinger av leietakeres økonomiske situasjon, gi råd, veilede og bistå interesserte leietakere, formidle søknader om startlån, holde kontakt med Eierskapsenheten om taksering og boligsalg mm. Ved Eierskapsenheten er det avdeling eiendomsutvikling som effektuerer kjøp og salg av kommunal eiendom.

Ulike deler og ansvarsområder som berøres i arbeidet med leie til eie-ordningen er med andre ord fordelt på flere enheter. Faren med en slik organisering er en fragmentering av arbeidsoppgavene, og et mindre helhetlig boligsosialt arbeid³. I det boligsosiale arbeidet, og i leie til eie-ordningen er det flere virkemidler som er relevante å benytte sammen. I en kommune hvor organiseringen av det boligsosiale arbeidet er fragmentert kan helhetsarbeidet lett bli en utfordring. I flere forskningsrapporter er det pekt på at manglende samordning og kunnskap om virkemidler kan hemme kommunene i å bistå vanskeligstilte videre i sin boligkarriere, og da spesielt de med flyktningbakgrunn (Bakkeli & Jensen, 2015; Hlimi, 2014; Thorshaug et al., 2011, Røe, 2015).

Boligkjøpsmodellen har etterhvert blitt en del av den ordinære driften i kommunen, og beskrives nå som et integrert tiltak innenfor kommunens boligsosiale arbeid. Som tiltak er ordningen gjort kjent i kommunens hjelpeapparat, og bevisstheten om ordningen skal derfor være noe alle i tjenesteapparatet har og noe som «skal ligge i ryggmargen til alle som jobber ved helse- og velferdskontorene».

Fremgangsmåte

I Trondheim er det fokus på leietakerkjøp. Som nevnt vil det si at målgruppen er de som allerede har bodd i kommunale utleieboliger en tid. Målgruppen er de som har en fast og stabil inntekt gjennom jobb eller trygdeinntekter, og en økonomi som tilsier at de kan kjøpe en bolig. Potensielle kjøpere som viser interesse for å bli med i en slik ordning kartlegges gjennom en økonomisk utredning. Personer som har inntekt, men ikke et fast arbeidsforhold, motiveres til å skaffe en fast jobb slik at det økonomiske grunnlaget for å kunne få startlån er forutsigbart og sikret. Det kan også handle om å få hjelp til å rydde i egen økonomi, få i stand en gjeldsordning, eller på andre måter legge til rette for senere å kunne innfri krav til å få startlån.

I arbeidet med å bistå leietakere i kommunale utleieboliger videre i en selvstendig boligkarriere har det blitt satt i gang tre ulike tiltak. Hensikten med disse tiltakene var å rekruttere interessenter blant leietakerne gjennom å gi informasjon, råd og veiledning om muligheter i det private boligmarkedet. De tre tiltakene er boligkjøperkurs, informasjonsbrev og distribusjon av informasjonsbrosjyrer.

Et boligkjøperkurs ble utviklet og gjennomført i samarbeid med prosjektet Privat leie (som fokuserer på å få kommunale leietakere over i private leieforhold), og har handlet om enten å

³ Begrepet «silotenkning» dukker ofte opp i en slik sammenheng, og er ofte benyttet for å beskrive hvordan ulike etater kan ha vanntette skott seg i mellom, og være mest opptatt av det de er satt til å gjøre heller enn å se helheten.

leie eller eie bolig. Kurset ble utviklet for å være et boligkurs beregnet for innvandrere med begrenset kjennskap til det norske boligmarkedet. Det har hatt en fleksibilitet til å tilpasse seg deltakernes kunnskapsnivå om det norske boligmarkedet, og mange av deltakerne har også vært deltakere i introduksjonsprogrammet. Kurset har blant annet hatt som mål å skape en bevissthet om hvilke muligheter som finnes for den enkelte i boligmarkedet, og hva man må gjøre for å nå sine bolig mål.

Videre har kommunen utviklet et informasjonsbrev for å gjøre kjent at leietakere kan kjøpe bolig av kommunen. I brevet gis informasjon om muligheten til å kjøpe boligen de bor i, informasjon om startlån og tilbud om tilpasset råd og veiledning ved boligkjøp. Brevet er sendt ut til alle beboere i kommunale utleieboliger, og gis også til alle leietakere når de flytter inn i en kommunal utleiebolig. Kommunen har også fått laget en brosjyre med informasjon om muligheter for kjøp av bolig. Brosjyren er oversatt til en rekke språk, som engelsk, fransk, arabisk, somali, tigrinja, dari, persisk, sorani og vietnamesisk.

Det viktigste tiltaket for å gjøre ordningen kjent blant leietakerne har likevel vært å sørge for at ansatte i kommunens tjenesteapparat kjenner til ordningen, og har kunnskap om den. Det er disse personene som treffer leietakerne og kan snakke med dem om muligheter for boligkjøp. Dette fordrer en systematisk informasjonsspredning internt i kommuneorganisasjonen. Et mål med dette er at ordningen med boligkjøp inkluderes som en del av det helhetlige virkemiddelapparatet i kommunens boligsosiale arbeid.

Det er gjennom at interesserte leietakere tar kontakt med kommunen at utredningen rundt potensialet for et kjøp av boligen kan starte. Kommunen har også etter hvert drevet mer aktivt oppsøkende arbeid overfor leietakere, spesielt når leieperioden av den kommunale utleieboligen går mot slutten. De har da kontaktet leietakere med et potensiale for boligeie for å informere om muligheter for kjøp av boligen de bor i, og om leietaker er interessert i å få en vurdering av muligheter for boligkjøp. I denne prosessen vil første steg være at det avtales et tidspunkt for et møte. Dette møtet vil være et utgangspunkt for en utredning av hvilke muligheter leietaker har for å kjøpe bolig, og da primært med utgangspunkt i en vurdering av leietakers økonomiske situasjon. Dersom den økonomiske vurderingen tilsier at et boligkjøp kan være mulig, søkes det kommunen om startlån og eventuelt tilskudd til boligetablering eller bostøtte.

I de tilfellene der leietaker ønsker og har mulighet til å kjøpe boligen, gjør kommunen en vurdering av om boligen kan selges. Dersom det er ønskelig for kommunen å selge boligen vil de sørge for at boligen takseres. Da vil en uavhengig eiendomsmegler gjennomføre en befaring av leiligheten sammen med leietaker. Deretter vil boligen gis en takst ut i fra boligens markedsverdi, og taksten er basert på boligens tilstand og hva tilsvarende boliger omsettes for i nærområdet. Eiendomsmegleren vil også bistå i boligkjøpet i forhold til de formaliteter som inngår ved omsetting av en bolig (kontrakt, tinglysing, oppgjør, overtakelse etc.). Leietaker gis så et tilbud om å kjøpe boligen til verditakst, og uten at boligen legges ut i det åpne markedet. Det gir leietaker mulighet til å kjøpe borettslagsleiligheter uten at forkjøpsretten prøves. Samtidig tilbyr kommunen et prisavslag på kr. 50 000,- på boligen, og som trekkes fra verditaksten ved oppgjøret.

Prosjektrapporten viste til at en del potensielle kjøpere mente at den taksten meglere satte på boligen var for høy, eller at de brukte for kort tid i boligen ved befaringen til at de kunne avdekke alle skader eller mangler. Dette bidro i de første årene til at flere takket nei til tilbudet om å kjøpe en kommunalt eid borettslagsleilighet (Trondheim kommune, 2011). Samtidig ble det i evalueringsrapporten påpekt at det var positivt at beboerne fikk fortrinn til et boligkjøp gjennom denne ordningen, og at de slapp å måtte gå inn i budrunder som kunne presse prisen på boligen unødige opp. I løpet av første periode hadde 40 leietakere kjøpt den kommunale utleieboligen de bodde i, mens syv hadde kjøpt en bolig på det private boligmarkedet. Fram til 2014 var det 173 kommunale leietakere som hadde blitt boligeiere, hvorav 115 hadde kjøpt den kommunale utleieboligen de bodde i, mens 48 fikk bistand til å kjøpe bolig på det private boligmarkedet (Trondheim kommune, 2014). Som disse tallene viser jobbet kommunen også aktivt med å bistå leietakere til kjøp av boliger også i det private boligmarkedet, noe de etter hvert har tonet ned av hensyn til arbeidskapasiteten hos de som jobber innenfor ordningen.

Det viste seg å ta tid å samle sammen dokumentasjon for å søke om startlån for leietakerne. De som kjøpte hadde enten fullfinansiering av boligkjøpet med startlån, eller de hadde finansiering med startlån i kombinasjon med lån i ordinær bank og eventuelt egenkapital. Av de som kjøpte bolig i prosjektperioden fram til 2011, hadde 82 prosent finansiert boligkjøpet med startlån og eller tilskudd til kjøp av bolig (det vi si kommunale finansieringsmuligheter via Husbanken). Atten prosent hadde 100 prosent finansiering med hjelp fra private banker og private midler. I prosjektperioden var det 72 som søkte om startlån og/eller boligtilskudd⁴, og 45 av disse fikk innvilget sin søknad. I den første fasen av arbeidet (2009-2013) så man også at mange fikk fordeler ved å kjøpe bolig innenfor denne ordningen, i og med at boligmarkedet var opphetet og mange andre boliger ble solgt over takst.

Oppnådde resultater

I tiårsperioden fra oppstarten i 2009 og fram til 2019 er det 229 personer/husholdninger i Trondheim som har fått bistand til å kjøpe egen bolig. I snitt har det blitt gjennomført rundt 20 boligkjøp årlig, men dette antallet har variert noe fra år til år. For eksempel ble det gjennomført 13 boligkjøp i 2015 mot 33 boligkjøp i 2016 (se tabellen under). Variasjonen kan skyldes flere forhold, og av nevnte årsaker kan nevnes endringer i forskriften til startlånet, variert innsats og informasjonsarbeid om boligkjøpsordningen, skifte av nøkkelpersonell som har hatt ansvar for arbeidet mm. Tabellen under viser antall kommunale utleieboliger solgt til leietakere i perioden 2009 til 2018.

⁴ Boligtilskudd er til de som mottar trygdeytelser med varighet.

Tabell 2.1 Antall salg av bolig til leietakere i Trondheim kommune i perioden 2009-2018.

År	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Totalt
Antall boliger	9	21	29	27	24	24	13	33	23	26	229

Kilde: SSB, KOSTRA, tabell 04695, 2017 Trondheim kommune og tabell 12011, 2018 Trondheim kommune.

De første tre årene økte antallet boligsalg kraftig, fra 9 boligsalg i 2009 til 29 boligsalg i 2011. Deretter falt antallet litt, men holdt seg ganske stabilt fram til 2015 hvor antallet solgte boliger falt til 13 boliger. I de påfølgende årene har antall boliger solgt til leietakere tatt seg opp igjen. Så langt har 2016 vært det året med flest boligsalg, og hvor 33 personer eller husholdninger kjøpte bolig av kommunen.

At det ble en nedgang i antall boligsalg i 2015 blir av kommunen blant annet forklart med at det dette året var skifte av nøkkelperson i arbeidet med boligkjøpsordningen. Ordningen krever at det er en person som jobber aktivt med å rekruttere og veilede leietakere i boligkjøpsprosessen, og nedgangen i 2015 henger nok derfor sammen med at det på det tidspunktet var en ny person som begynte å jobbe med ordningen. Samme år kom det også endringer i forskrift for bruk av startlån⁵, noe som også kan være med på å forklare nedgangen i antall boliger solgt i 2015. Tabellen nedenfor viser noen nøkkeltall for startlån for Trondheim kommune mellom 2010 og 2018.

Tabell 2.2 Nøkkeltall for startlån i Trondheim kommune i perioden 2010-2018. Tall i beløp, antall og prosent.

År	Antall husstander med startlån	Antall boligkjøp	Utbetalt startlån (mill.)	Andel barnefamilier	Gjennomsnittlig kjøpesum (mill.)	Andel startlån av kjøpesum
2010	292	236	205,4	35,3	1 322 200	53,2
2011	328	282	213,8	34,5	1 489 739	43,8
2012	377	325	327,7	34,5	1 579 245	55,0
2013	303	271	274,8	31,7	1 773 690	51,1
2014	283	258	275,0	31,4	1 807 258	53,8
2015	176	142	157,3	37,5	1 663 077	53,7
2016	201	162	229,2	34,8	1 697 766	67,2
2017	219	178	272,6	38,4	1 790 007	69,5
2018	213	187	305,1	37,1	2 000 000	70,2

Kilde: Husbankens statistikkbank

Som vi ser av tabellen er det en nedgang i antall husstander med startlån fra 2014 til 2015. Endringene i retningslinjene for startlån fra 2015 medførte en innsnevring av hvem som var berettiget å få innvilget startlån, og startlånet skulle fra da av prioriteres de som ble ansett som varig vanskeligstilt på boligmarkedet. Det innebar at det ble et trangere nåløye for å få innvilget

⁵ <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2014-03-12-273>

startlån fra kommunen, og hvor de som på sikt ville ha vanskeligst for å få innvilget lån i private banker ble prioritert. Dette kan også ha virket inn på vurderingene av potensielle kjøpere av kommunale utleieboliger i 2015, selv om leietakere i kommunale utleieboliger i utgangspunktet fortsatt var i målgruppen for startlånet.

Som tabellen viser har det i perioden vært en stadig økende gjennomsnittlig kjøpesum for de som har kjøpt bolig med bruk av startlån. Mens boligprisen for de som har fått startlån var rundt kr. 1,3 mill. i 2010, var den steget til kr. 2 mill. i 2018. Parallelt har i snitt andelen startlån av kjøpesummen økt, fra litt over 50 prosent i 2010 til rundt 70 prosent i 2018. Dette er en indikasjon på at boligprisene har steget betydelig gjennom den gitte perioden, og at startlånet utgjør en stadig viktigere del av finansieringen ved boligkjøp for vanskeligstilte. At boligprisene stiger kraftig gjør det også stadig vanskeligere for de som står utenfor boligmarkedet å komme seg inn i en eid bolig. Dette gjelder like fullt for de som bor i kommunale utleieboliger, og som ønsker seg videre over i et privat boligforhold.

En gjennomgang av alle boligsalgene kommunen hadde utført i perioden 2009 til 2017, viste at kun en håndfull av de 203 boligkjøperne på nytt hadde søkt om kommunal utleiebolig. Denne kartleggingen viste at de fleste har blitt boende på den adressen de kjøpte bolig på av kommunen. Samtidig så man at en tredjedel av boligkjøperne ikke lenger bodde på samme adressen som de hadde kjøpt bolig av kommunen, altså at de av ulike årsaker hadde flyttet. Det kan handle om at de har kjøpt noe annet og flyttet, eller funnet seg en større og mer egnet bolig på grunn av familieførøkelse, eller flyttet fra kommunen som følge av arbeid, utdanning, familie o.l. Hva flytteårsakene kan være ble ikke kartlagt i kommunens kartlegging, ei heller hvordan det hadde gått med boligkjøperne videre.

Denne studien har derfor til hensikt å gi et innblikk i hvordan det har gått med noen boligkjøperne på sikt, både de som har blitt boende og de som har flyttet videre.

3. Forskningsmetode og gjennomføring

Denne studien baserer seg på data innhentet primært gjennom kvalitative intervjuer. Datainnsamlingen konsentrerte seg om erfaringene til de som har kjøpt bolig fra kommunen og noen ansatte i kommunen som jobber med ordningen. I tillegg er det sett nærmere på relevante dokumenter og rapporter om leie til eie-ordningen fra kommunen, samt annen aktuell forskning som kan bidra til å kaste lys over denne tematikken. Gjennom analyser av dataene har vi ønsket å få fram en forståelse og kunnskap om erfaringer med leie til eie-ordningen i Trondheim.

Kvalitativ metode, utvalgskriterier og antall intervju

En av hensiktene med denne studien har vært å fange boligkjøperes erfaringer med leie til eie-ordningen. Kvalitative metoder er egnet til å finne nyanser i menneskers valg og atferd, og kan bidra til å øke vår forståelse av hvorfor mennesker gjør som de gjør (Kvale og Brinkman 2009). Vi vurderte det derfor som mest hensiktsmessig å bruke kvalitative intervjuer for å samle inn informasjon.

Kriterier for utvalget av boligkjøpere var at kjøpene av bolig skulle vært gjennomført i perioden 2010-2013. Vi valgte å gå litt tilbake i tid for at informantene skulle ha vært boligeiere i noen år, og for at vi da kunne fange erfaringer med ordningen på sikt, og se hvordan boligkjøpet kan ha påvirket videre boligkarriere og eventuelt andre livsområder. Informantene i utvalget skulle også representere en variasjon basert på følgende kriterier:

- Boligkjøpere bosatt på samme adresse som når boligkjøpet fant sted (beholdt bolig)
- Boligkjøpere bosatt på ny bostedsadresse (solgt bolig)
- Boligkjøpere som har avsluttet lånefinansieringen og søkt kommunal bolig (solgt bolig)

Formålet med disse tre grupperingene var å få et innblikk i hvorfor boligkjøperne har gått ulike veier videre, eller forblitt i boligen de først kjøpte. Det var også en tanke om å få en bredde innenfor utvalget av boligkjøpere, og som kunne representere ulike utfall.

I løpet av de fire boligkjøpsårene vi valgte å konsentrere oss om var det 101 personer eller husholdninger som kjøpte bolig av kommunen. Vårt mål var å intervjuer mellom 10-15 personer. Til sammen intervjuet vi 13 boligkjøpere.

Utvalget ble plukket ut i samarbeid med nøkkelinformanter i kommunen. Konkret innebar det at to personer i kommunen med god oversikt over boligkjøperne fant fram til de som innfridde utvalgskriteriene. Deretter trakk de ut aktuelle kandidater. Av anonymitetshensyn gikk all kontakt med potensielle informanter gjennom kommune og NAV. De tok kontakt med aktuelle informanter med en forespørsel om boligkjøperne var villige til å delta i undersøkelsen. De boligkjøperne som takket ja, og som ønsket å delta ble videreformidlet til forskerne for videre avtaler om intervjuer.

Det viste seg vanskelig å skaffe informanter som kunne innfri utvalgsriteriet «boligkjøper med avsluttet lånefinansieringen og som har søkt kommunal bolig på nytt». Dette utgjør en liten gruppe blant boligkjøperne, kun fire til fem personer totalt. Ansatte i kommunen har vært i kontakt med disse personene med oppfordring om deltakelse i undersøkelsen. Dessverre takket de nei, med unntak av en informant som vi fikk snakket med. Det betyr at datamaterialet i begrenset grad kan si noe om årsaker til hvorfor noen få har valgt å selge boligen de har kjøpt av kommunen, for så på nytt å søke kommunal utleiebolig.

I tabellen nedenfor gir vi et oversiktsbilde av informantene som i studien representerer boligkjøperne.

Tabell 3.1 Oversikt over informanter i undersøkelsen. Boligkjøpernes aldersgruppertilhørighet, år for boligkjøp og eventuelt år den ble solgt, samt hvordan dagens boligsituasjon er.

Boligkjøper	Aldersgruppe	År kjøpt	År solgt	Dagens boligsituasjon
1	50-59	2010	2017	Kjøpt annen bolig i Trondheim
2	40-49	2010	2013	Kjøpt annen bolig i Trondheim
3	60-69	2010		Bor fortsatt i boligen
4	40-49	2011	2017	Kjøpt annet bolig på Østlandet
5	40-49	2012		Bor fortsatt i boligen
6	70-79	2012		Bor fortsatt i boligen
7	40-49	2012		Bor fortsatt i boligen
8	50-59	2012	2016	Kjøpt annen bolig i Trondheim
9	40-49	2013		Bor fortsatt i boligen
10	60-69	2013		Bor fortsatt i boligen
11	60-69	2010		Bor fortsatt i boligen
12	40-49	2013		Bor fortsatt i boligen
13	50-59	2013	2019	Bor nå i kommunal utleiebolig

Hver enkelt informant i studien vil senere i rapporten kort presenteres som case. Disse casene forteller litt om informantenes historie før og etter at de har blitt boligeiere. I framstillingene av informantene er hensynet til informantenes anonymitet ivaretatt gjennom å endre noe på bakgrunnsinformasjonen, uten at det går på bekostning av personens historie og relevansen dette har for studien.

Intervjuene ble gjennomført via telefon, og som semistrukturerte intervjuer med utgangspunkt i en intervjuguide. De vi intervjuet ga nødvendig informasjonen om familieforhold, antall barn, fluktbakgrunn eller lignende; nok til at vi fikk et adekvat bilde av situasjonen deres, og alltid med hensyn til hva boligkjøper selv ønsket å dele. I intervjuene spurte vi også om hvordan de opplevde boligkjøpsprosessen, om de fikk nødvendig informasjon om det å eie bolig, om de ville anbefalt andre i tilsvarende situasjon å gjøre det samme som de, og om det å eie boligen de bor i har påvirket andre deler av deres liv. Vi fikk også informasjon om hvor lenge de hadde bodd i den kommunale boligen før de tok valget om å kjøpe boligen – enten ved at de fikk informasjon og tilbud om det fra kommunen, eller at de fikk kjennskap til muligheten gjennom

venner og bekjente. I og med at boligkjøpene var gjennomført noe tilbake i tid (i perioden 2010-2013), erfarte vi at enkelte hadde vansker med å huske detaljer rundt boligkjøpet. Imidlertid kunne samtlige si noe om hva boligkjøpet hadde betydd for dem, og hvordan deres bolig- og livssituasjon var på intervjutidspunktet.

Det er også gjennomført intervjuer med ansatte i Trondheim kommune. Et krav har vært at disse informantene enten jobber direkte eller indirekte med leie til eie-ordningen, eller av ulike grunner kjenner så godt til ordningen at de kan reflektere rundt hvordan ordningen fungerer. Vi har derfor intervjuet representanter fra rådmannens fagstab, eierskapsenheten, helse- og velferd, NAV og tidligere og nåværende prosjektledere/ansatte i "Fra kommunal til privat bolig". I tillegg er representanter fra boligtildeling intervjuet, samt at vi har snakket med representanter for boligfinansiering. Vi har også intervjuet en ekstern megler som på oppdrag fra kommunen takserer de kommunale boligene før de selges til beboerne. Alle disse personene kalles nøkkelinformanter i denne rapporten.

4. Nøkkelpersoners erfaringer med leie til eie

I denne delen tar vi utgangspunkt i nøkkelinformanters erfaringer med modellen, det vil si de personene i Trondheim kommune som har god kjennskap til leie til eie-ordningen. Disse informantene jobber enten direkte eller indirekte med ordningen, eller har tidligere hatt funksjoner av betydning for utviklingen av boligkjøpsmodellen. Deres erfaringer med leie til eie-ordningen er viktig når vi samlet sett skal se på de kommunale erfaringene med modellen.

Vi har intervjuet personer som har vært sentrale i det boligsosiale arbeidet i kommunen over mange år. Det innebærer at vi har intervjuet den første ansatte som jobbet med ordningen som et prosjekt i utviklings- og oppstartsfasen, samt de som senere har jobbet med leie til eie og videreføringen av ordningen. Informantene representerer også ansatte som på ulike måter jobber inn mot ordningen. Også det private meglerfirmaet som på oppdrag av kommunen setter takst på leilighetene har blitt intervjuet. Informanten vår er en eiendomsmegler med lang erfaring med salg av boliger i det private markedet, og som derfor har et godt grunnlag for å vurdere leilighetenes standard. Denne informanten besitter også god kjennskap til boligmarkedet i Trondheim, og som vi derfor anser å ha nyttige betraktninger rundt ordningen med salg av kommunale utleieboliger.

Oppstartsfasen

Boligkjøpsmodellen møtte både entusiasme og litt motbør i starten. Noen stilte spørsmål i begynnelsen om det var umoralsk av kommunen å selge «gamle og slitne leiligheter» til beboerne. Imidlertid ble det en litt annen tone etter at de jobbet mer med dette, og de fikk se de første resultatene. Veiledere og saksbehandlere på Helse og velferdskontor ble mer engasjerte, og snøballen begynte å rulle. Etter hvert gikk prosjektmedarbeidere mer aktivt ut og ga informasjon til kommunale leietakere med flyktningbakgrunn, om muligheten til å kjøpe bolig, eller til å leie bolig privat. Informasjonsarbeid, kartlegging og relasjonsarbeid var viktige virkemidler i dette arbeidet. Man erfarte også at det var forskjeller på bydelsnivå når det gjaldt bistand til kjøp. En årsak var ulike måter man spredte informasjon til aktuelle leietakere på, og hvor eksempelvis en bydel fikk informasjon om prosjektet ni måneder etter at man hadde begynt arbeidet i den første bydelen (Trondheim kommune, 2011). Prosjektleder for leie til eie-ordningen fungerte som et mellomledd mellom selger, finansiering, megler og for eksempel TOBB, der det var nødvendig. Mange av leietakerne uttrykte en stor trygghet i å ha en fast kontaktperson i kommunen gjennom boligkjøpsprosessen (ibid.).

Kommunens utgangspunkt for å starte prosjektet var primært å bistå vanskeligstilte i kommunale leieforhold videre i en boligkarriere, og da fortrinnsvis som boligeiere. Sekundært var det en hensikt også å få en gjennomstrømming i den kommunale boligmassen, og gjennom det å frigjøre boliger til andre trengende. I ettertid ser kommunen at det har gitt ringvirkninger ut over målet om å skape rullering i den kommunale boligmassen og økt integrering av lavinntektshusholdninger. Eksempelvis opplever kommunen en stadig økning i henvendelser

om leie til eie og leietakeres muligheter til å få startlån. Særlig gjelder dette når husleiekontrakten med kommunen løper ut, og leietaker må søke kommunen om bolig på nytt. Dette handler om at kommunen i perioder går aktivt ut mot sine leietakere, og informerer om mulighetene som finnes rundt økonomiske utredninger om boligkjøp. De som i kommunen jobber med leie til eie-ordningen beskriver at arbeidet med enkeltsaker kan ta lang tid, og at prosessen med å få fram til potensielle boligkjøpere handler mye om motivasjonsarbeid og relasjons- og tillitsbygging til leietakere.

En nevnt sårbarhet med modellen i oppstartsfasen var startlånssøknader og saksbehandlingstiden. Det tok da ganske lang tid å få saksbehandlet søknader om startlån. Det var et behov for å få en koordinering av søknader om startlån, og man så da viktigheten av at ting ble gjort til rett tid slik at man kunne komme seg videre i boligkjøpsprosessen. I oppstarten var dette en utfordring innenfor ordning. Årsakene til at det ble slik handlet om at de aktuelle personene som jobbet med ulike oppgaver som prosessen og saksgangen var avhengig av, var plassert på forskjellige enheter i kommuneorganisasjonen. I prosessen krevde dette koordinering for at forløpet rundt et boligkjøp skulle få en god framdrift, og at man ikke ble sittende unødig å vente på at ting ble avklart, eller fikk svar eller godkjenninger på at man kunne gå videre i prosessen.

Befaring og verdivurdering

Prosesen med å selge boligen foregår ved at det settes en takst av en ekstern megler. Megleren er en uavhengig og nøytral aktør som representerer et eiendomsmeglerfirma. Trondheim kommune har inngått en rammeavtale med meglerfirmaet. Når kommunen ønsker at en kommunal utleiebolig skal verdivurderes, kontaktes megleren om oppdraget. Megler gjennomfører da en befaring av boligen sammen med leietaker, og hvor de går igjennom boligen sammen. I gjennomsnitt gjennomfører megleren 4-5 verdivurderinger av kommunale utleieboliger i måneden, hvorpå rundt halvparten av vurderingene senere fører til et salg.

Basert på befaring av en bolig kan megler starte arbeidet med å gi en markedsverdi på enheten kommunen vil selge til utleier. Megleren forteller at prosessen med verdivurdering er veldig forskjellig fra det private markedet:

Den store forskjellen med å verdivurdere for en privat selger framfor ved befaring hos en kommunal leietaker, er den informasjonen jeg får ved befaring. Hos en privatperson er de veldig opptatt av å skryte av boligen for å få en høy takst. De kommunale leietakerne snakker ofte ned boligen og påpeker det som er dårlig, mangler ol. Noen prøver å påvirke meg til å sette en lavere verdi, og derfor er jeg glad jeg har noen år på baken som megler. Min jobb er å ikke bli farget av det som blir sagt, men å sette en verdi som jeg tror markedet hadde vært villig til å betale for boligen.

Etter befaring benytter megler ulike metoder for å sette en så riktig markedsverdi på boligen som mulig. Megler presiserer at hans jobb er å finne fram til den verdien boligen har i markedet, og gi en mest mulig reell verdi på boligen. Det vil si å gi en takst basert på hva den aktuelle boligen kunne blitt omsatt for i det åpne markedet. I tilfellet med kommunale utleieboliger som skal selges er det som regel borettslagsleiligheter. Dette er boliger som det finnes mange av, og som er lett sammenlignbare med andre salgsobjekter, og som nylig er solgt i nærområdet. På befaringen tas det bilder av kjøkken, bad, fasade mm. og som megler legger inn i et dataverktøy (E-takst). I vurderingen legges det også inn informasjon om boligens tilstand, beliggenhet, husleie, fellesgjeld og andre relevante opplysninger. Det er også et krav om at man skal legge inn 3-4 sammenlignbare boliger som er solgt i nærområdet i senere tid. Basert på dette beregnes en e-takst på pris, og en verdivurdering basert på solgte boliger det sammenlignes med. Boligens takst formidles til kommunen, og som videreformidler denne til leietaker.

Taksten gir en god pekepinn på betalingsvilligheten i markedet. Megler anser taksten som settes på kommunale utleieboliger for salg som reelle, og i tråd med hva man kan forvente at markedet av boligkjøpere er villige til å betale for slike boliger. Man kunne f.eks. brukt flere taksvurderinger, og tatt en median av disse for å finne et gjennomsnitt. Samtidig er det boliger i Trondheim det er relativt lett å finne en reell pris på, det er et godt grunnlag for å finne fram til prisen av boliger som det selges mange av til enhver tid. En informant i kommunen uttrykte dette slik:

Det vi selger er jo litt som «melk og brød». Årlig selges det kanskje 60 slike boliger i bydelen og det gjør det relativt lett å finne en markedsverdi. Og det er det tilbudet vi gir, sammen med rabatten på kr. 50 000,-. Så er det opp til de som får tilbudet om de kjøper boligen.

Men, som sagt vet man ikke hva boligen hadde blitt solgt for om den hadde blitt lagt ut for salg i det åpne markedet. Megler mener prisen kunne vært noe lavere eller noe høyere, men sannsynligvis ville den ikke endt opp langt fra verditaksten dersom det hadde vært et åpent salg. Megleren mener det kan være noen boliger som i det åpne markedet kunne ha oppnådd en høyere pris ved en budrunde, erfaringsmessig gjelder dette for de boligene som er i dårligst stand, og som kunne ha blitt oppfattet å ha en lav inngangspris for kjøpere med ønske om å rehabilitere eller pusse opp boligen. For noen kjøpergrupper kan slike leiligheter være mer ettertraktet, mest fordi det gir en inngang til eiermarkedet. Motsatt er det ikke slik at kommunale utleieboliger som selges i det åpne markedet er mindre attraktive enn andre. Meglers erfaring er heller ikke at disse boligene har et dårligere omdømme enn andre boliger, eller at de oppleves som annenrangs. Dette er boliger som fullt ut er omsettelige i det åpne boligmarkedet, men som kommunen ønsker å selge til en reell og fastsatt pris til leietakere som har potensiale for å bli boligeiere.

Rabatt og prisavslag

I det tilbudet som gis til leietakere gis det en fastpris basert på takstverdien, samt en rabatt eller et prisavslag på kr. 50 000,-. Hensikten med denne rabatten er primært å gi kjøper et incentiv eller en ekstra motivasjon til å kjøpe boligen. Hvilken betydning dette har for at kjøper takker ja til et kjøp vil vi komme tilbake til i neste kapittel, men blant ansatte i kommunen er det delte meninger om denne rabattordningen, og betydningen den har.

En innvending mot ordningen som er løftet fram er at den kan oppfattes som usolidarisk. Bakgrunnen til dette ligger selve finansieringen av husleiemodellen for kommunale utleieboliger i Trondheim kommune. I korte trekk innebærer finansieringen av husleiemodellen at den skal være et nullsumspill, og hvor inntekter (husleie) skal dekke utgifter (vedlikehold, drift mm.). Prinsippet er derfor at dette skal være et selvfinansiert område. Dersom utgiftssiden øker så skal det i utgangspunktet tas inn igjen på inntektssiden, og inntektene er som nevnt hovedsakelig husleia i de kommunale utleieboligene.

Når det gis en rabatt eller et prisavslag på kr. 50 000,- ved salg av en kommunal utleiebolig fører det til en kostnad for Trondheim kommune. Innenfor husleiemodellen kommunen benytter må disse utgiftene dekkes inn på inntektssiden. Det medfører at dette «tapet» må tjenes inn igjen fra husleieinntektene, altså gjennom å fordele utgiftene på de andre kommunale leietakerne. I praksis vil det si gjennom økt husleie. Fordelt på om lag 4000 leietakere i kommunale utleieboliger i Trondheim utgjør dette kun små beløp pr. husstand. Men det er det prinsipielle i modellen som dermed kan oppfattes som usolidarisk. Kostnadene med rabattordningen er finansiert gjennom husleia til de andre kommunale leietakerne. Det må derfor stilles spørsmål om betydningen av dette prisavslaget, og om det er avgjørende for boligkjøperne. En av informantene hadde en formening om dette:

Vi antar at de kr. 50 000,- ikke er utslagsgivende for om man kjøper eller ikke. Det vi ser på som påvirker beslutningen om å kjøpe er hvor proaktiv kommunen er. Innsatsen kommunen gjør er det som er det viktige.

Dersom rabattordningen skal videreføres anbefales det derfor at man vurderer om denne utgiften innhentes fra andre kostnadssteder, slik at den ikke medfører en økt økonomisk belastning på andre vanskeligstilte leietakere i Trondheim. Det er også viktig å vurdere hvor utslagsgivende denne rabattordningen er for at en leietaker ønsker å kjøpe boligen, noe vi ser på i neste kapittel.

Det bringer oss over på en annen innvending mot rabattordningen. Blant nøkkelinformanter i kommunen er det delte meninger om rabattens betydning for boligkjøperne. Fra enkelte er oppfatningen at den har liten betydning for beslutningen om at leietakere velger å kjøpe bolig, og at den derfor ikke fungerer som et lokkemiddel som er avgjørende. Det hevdes at utfallet rundt boligsalget ikke avgjøres av et prisavslag på kr. 50 000,-, men at det er andre forhold som er mer avgjørende, som råd, veiledning og oppfølging av ansatte i kommunen.

Det er også reist spørsmål om kommunen gjennom en slik rabattordning kan oppnå å kjøpe seg velvilje hos boligkjøperne. En kan spekulere i om prisavslaget gjør at kommunen unngår en del klager og reklamasjoner fra boligkjøperne, eller at det gir boligkjøperne en form for munnkurv i etterkant av boligkjøpet. Rabatten kan i en slik fortolkning gjøre det vanskeligere for boligkjøpere i ettertid å bli misfornøyd med selve boligkjøpet, eller boligen de har kjøpt, og hvor prisavslaget kan bidra til å rettferdiggjøre et salg hvor kjøper i ettertid kan ha misnøye.

Argumenter for å ha en slik rabatt er at det virker motiverende på kjøper, og at det kan bidra til å stimulere til at man får en opplevelse av å få et godt tilbud, og med det gjør et godt kjøp. Rabatten kan også oppleves å bufre eller utjevne en opplevd usikkerhet knyttet til takst som er satt på boligen, eksempelvis at den kunne blitt solgt billigere dersom den var prøvd i det åpne markedet. Psykologisk kan dette være av betydning for en kjøper, og en slags forsikring om at man ikke har kjøpt boligen til en for høy pris. For noen kan også det å få et prisavslag oppleves som at man får ekstra midler, og som eksempelvis kan benyttes til oppussing, utbedring eller innredning av boligen.

Boligenes standard ved salg

I oppstarten ble ordningen med salg av kommunale utleieboliger til leietakere av og til møtt med en skepsis. De som jobbet med ordningen under oppstarten fikk fra enkelte hold høre at noen mente det var umoralsk av kommunen å selge gamle og slitne leiligheter til beboerne. Disse påstandene har etter hvert fått motbør, og av informantene gis det ikke uttrykk for at kommunen ønsker å selge boliger med lav standard og store vedlikeholdsbehov.

Megleren som bistår kommunen med verdivurdering og salgsprosessen er en av de som kan si noe om i hvilke forfatning de kommunale utleieboligene er ved salg. Ved taksering gjør megler en befaring i leilighetene, og kan med utgangspunkt i en sammenligning med andre boliger som selges si noe om standarden til de kommunale utleieboligene kommunen selger. Dette er basert på de boligene megleren har vært inne i de siste par årene. Standarden på de boligene som kommunen har solgt tidligere har han ikke kjennskap til.

Han mener at standarden på de kommunale boligene som er solgt de siste årene er ganske god, men at noen ligger i gamle borettslag. Eldre borettslagsleiligheter vil gjerne ha et større vedlikeholdsbehov enn nyere borettslag. For kjøper kan det bety at det kan være vanskeligere å selge leiligheten videre senere, med eventuelle økte fellesutgifter, eller en forventning om at det vil bli kostnader til vedlikehold i borettslaget eller i leiligheten. Jevnt over vurderer megleren standarden på boligene som god:

Det er en stor variasjon i alder på de boligene kommunen selger til leietakere, men generelt sett er standarden inne i leilighetene god. At materialvalgene kanskje ikke er det de fleste tenker er moderne, trenger ikke å bety at standarden er noe dårligere.

Det som megler kan si om standarden er at det ofte er valgt enkle, men mer robuste materialer i en kommunal utleiebolig. Noen leiligheter kan ha preg av bruksslitasje, og at det derfor kan være behov for å gi leiligheten en overflatebehandling for å møte de kravene mange i dag har til innredningen i sine hjem. Samtidig understrekes det at det eksempelvis ikke trenger å bety at boligen har dårlig standard selv om en vegg eller et rom har et malingsbehov. Standarden i boligene er god, men ofte handler disse vurderingene mer om at det estetiske uttrykket kanskje ikke treffer det mange i dag anser å være i tråd hva som skaper et moderne hjem, med fliser på bad, parkett på gulv og en fargepallett som treffer dagens interiørtrender. Til tross for det vil megler likevel vurdere kvaliteten ved boligene som god. Og det handler også om at arbeidet som er gjort i de kommunale leilighetene håndverksmessig er godt utført.

Ved salg av de kommunale boligene til leietaker er det også en side som gjør disse salgene annerledes enn ved private boligsalg. Leietakerne kjenner som regel veldig godt til boligen, de har bodd i leiligheten over tid, og vet hva som fungerer og ikke fungerer i den, om det har behov for oppgraderinger, utbedringer eller vedlikeholdsbehov. De har derfor ofte et godt grunnlag for å vurdere boligens standard, både på det tidspunktet megler gjennomfører en befaring, og ved et eventuelt kjøpstidspunkt senere. Dersom det er utbedringsbehov eller noe som bør repareres i boligen, så vil som regel leietaker kjenne til dette, og opplyse megler om dette ved befaringen. I følge megleren er leietakerne opptatt av å snakke leiligheten ned, påpeke mangler og hva som er feil med boligen. Motivet er da kanskje å prøve å få verdien ned i takseringen.

At boligene fra kommunens ståsted oppfattes som gode handler også om at det er en policy i kommunen om ikke selge boliger med dårlig standard. En informant forteller at «*noen boliger ønsker ikke kommunen å selge til leietakerne, fordi kommune ikke vil ha rykte på seg at de har solgt noe sånt*». Dette kan forstås som at det gjøres en vurdering av kvaliteten på boligene som selges videre til leietakerne, og er de i en forfatning som kommunen ikke ønsker skal selges innenfor denne ordningen, så beholdes den heller i porteføljen av kommunale utleieboliger.

En ordning for alle – med og uten oppfølging

Kommunen ønsker å selge boliger til leietakerne slik at de på best mulig måte skal klare seg på egen hånd senere. Først og fremst er det den økonomiske situasjonen som vurderes før prosessen om et boligkjøp settes i gang. På spørsmål om modellen kan ha satt noen av boligkjøperne i en vanskelig situasjon, sier en av de ansatte som jobbet med ordningen i en tidlig fase følgende:

Jeg må si at veldig mange har vært veldig redde for å kjøpe fordi de har lite penger, rett og slett. Min erfaring i etterkant - og jeg har fulgt dem litt opp - er at det har gått veldig, veldig bra.

At boligkjøperne har en iboende skepsis for å kjøpe bolig er forståelig. De fleste har en trang økonomi, og det å kjøpe bolig kan oppleves som noe skummelt, også fordi det gir en opplevelse av store økonomiske forpliktelser. Det er derfor viktig at leietakere gis god veiledning og

informasjon om hvordan deres økonomiske situasjon vil bli som boligeiere, sammenlignet med å bli værende i et leieforhold. Og det er viktig å trygge leietakerne om at de har forutsetninger for å kunne klare et boligkjøp ut i fra den økonomiske situasjonen de er i.

En av informantene kan huske en vanskelig sak, og hvor boligkjøper fikk problemer og ikke klarte å beholde boligen. Årsaken til dette var ifølge informanten at det var noe galt med boligen. Men som informanten sier er det likevel viktig å se det som er bra med at man har gitt muligheten til at en leietaker har kjøpt bolig:

Selv i de sakene der det har gått dårlig med dem tenker jeg at det i perioden de har eid bolig har det gått supert med dem. Noen har fått en stabilitet, det har faktisk vært en suksess! Man må ha perspektiv på når man kaller noe mislykket eller ikke.

Selv om leie til eie-ordningen kanskje ikke passer alle, og spesielt ikke for de som er i aktiv rus eller har et kaotisk liv, vil ordningen likevel passe for de aller fleste som har et eierpotensiale. Likevel skal man være bevisst på at for noen bør man vurdere nøye om eie er å foretrekke framfor leie. Det å kjøpe egen bolig trenger ikke nødvendigvis være den beste løsningen for alle. I en masteroppgave har Hlimi (2014) vist at det kan være uheldig at flyktninger ønsker å kjøpe bolig for tidlig etter bosetting i Norge. Dette henger sammen med at det kan ta tid å etablere seg i et varig arbeidsforhold med en sikker og stabil inntekt. En fare for de som kjøper bolig for tidlig er at de kan bli fanget i lavtlønte arbeidsforhold. Forklaringen ligger i at for disse flyktningene blir da fokuset på inntekt for å kunne ha en økonomi til å beholde boligen, noe som vil kunne påvirke negativt videre muligheter for en jobbkarriere, bygge kompetanse, studere videre osv. Har man derimot første fokus på få skaffe seg utdanning og kompetanse, kan leid bolig være det mest riktige de første årene (ibid.). Et innspill for å motvirke for tidlige boligkjøp kan være at leiekontraktene i slike tilfeller utvides til 5 år.

Tilsvarende bør man også vurdere om personer med aktivt og tungt rusmisbruk er egnet som boligkjøpere. Selv om økonomien kan tilsi at de kan bli boligeiere, er det ikke sikkert at det deres livssituasjon tilsier at det å eie bolig er riktig. Et kaotisk liv med rusmisbruk vil være krevende i seg selv, og ikke mindre krevende om man også skal ha ansvar og forpliktelser som boligeier.

Informanten mener at med skreddersøm og god oppfølging vil den passe for nesten alle. Men for at ordningen skal være for de fleste så må det være noe mer enn at man får kjøpt en boligen for så «vær så god, nå må du klare deg selv». For noen boligkjøpere er kanskje det nok, og de trenger ikke mer oppfølging. Men for andre kan det være behov for noe mer, noen som kan følge de videre og være der til støtte dersom det trengs. For som en informant uttrykker er ordningen i utgangspunktet ment for mennesker som har en større sårbarhet i livet enn andre, og de kan derfor ha et behov oppfølging også i fortsettelsen. Noen av boligkjøperne vil kanskje være avhengig av kommunal hjelp resten av livet, og noen trenger for eksempel ordninger med automatisk trekk fra konto eller verge for å holde orden på økonomien. «Man må tenke helhetlig», hevder informanten. Det er basert på at en person ikke kun trenger å få kjøpt en

bolig, men også kan ha behov for å få «hele livet» på plass. Da må enheter samordnes, og de som jobber med leie til eie kan være bindeleddet opp mot resten av systemet for å gi de tjenestene og oppfølgingen som trengs.

Potensiale i ordningen

I den tiden kommunen har hatt fra leie til eie-ordningen har det gjennomsnittlig blitt solgt rundt 20 boliger pr. år. Gitt at salg av kommunale boliger blir ansett som et godt boligsosialt virkemiddel for å bistå vanskeligstilte inn i boligmarkedet, kan man reise spørsmålet om det er ønskelig at flere får tilbud om å kjøpe en bolig, og om det potensielt kan hjelpes flere innenfor ordningen. I Trondheim kommune er det et politisk ønske om å videreføre ordningen, og blant annet se dette i sammenheng med et mål om å øke startlånsbruken. Men det er ikke tallfestet noe om omfanget ordningen skal videreføres innenfor.

I studien er det spurt ulike aktører hva de mener kan være veien videre for ordningen, og om det kan være mulig å hjelpe flere slik ordningen er i dag. Med andre ord har vi spurt om det er mulig å selge flere boliger hvert år, slik at antallet boligsalg pr. år øker. Først og fremst ligger det i dag en ressursmessig begrensning i å gjennomføre flere boligsalg pr. år. Det er en prosjektmedarbeider som jobber direkte med leie til eie-ordningen, og vedkommende er dedikert til dette arbeidet i en halvstilling (stillingsandel på 50 prosent til arbeidet med salg av boliger). Dette gjør at det blir lite aktiv jobbing ut mot potensielle boligkjøpere, og liten tid til å oppsøke leietakere for å informere om ordningen. Arbeidstiden brukes derfor på de som melder sin interesse og som selv tar kontakt for å få vurdert sine muligheter for boligkjøp. Vår nøkkelinformant, og som jobber direkte med ordningen, uttrykker det slik:

Strategien er å reklamere mer og mer om løsningen. Vi kan klare en økning, men vi er prisgitt alle de som møter leietakeren, altså de ved helse- og velferdskontorene. Nå har jeg en 50% stilling, men det skulle vært 100%. Da kunne jeg jobbet mer utad. Slik det er nå har jeg ikke mer kapasitet enn at jeg kan håndtere de sakene som kommer til meg.

Det ligger derfor et potensiale i å drive mer oppsøkende aktivitet ut mot leietakerne med mer markedsføring og informasjonsspredning om boligkjøpsordningen, rekruttere flere potensielle leietakere, samt generell rådgiving og veiledning om eierpotensialet blant kommunale leietakere. Et annen kritisk faktor for å øke antallet boligsalg ligger i den begrensede kapasiteten hos andre saksbehandlere i kommunen, og da spesielt saksbehandlingen for startlånsøknader som er tidkrevende i dag.

Behandlingen av startlånsøknader tar lang tid, og i 2019 ligger saksbehandlingstiden for søknader på rundt 6 måneder. Det oppleves å være en flaskehals i arbeidet med boligkjøpene. En informant i kommunen som jobber med boligsalg uttrykte det slik:

Primærutfordringen er startlån. Vi så det veldig godt i fjor (2018). Det handler om hvor mange penger som finnes til startlån. Utfordringen med modellen er kapasitet og startlånrammen, og at saksbehandlingstida nå er 6 måneder. Der er det en hindring. Og prisen leietaker får på boligen er gyldig i 6 måneder fra megler gjør vurderingen. Det eneste jeg kan gjøre er å be de som jobber med boligfinansiering om at saken blir prioritert.

Den lange saksbehandlingstiden for søknader om startlån gjør arbeidsprosessene rundt boligsalgene trege. Selv om de aktuelle sakene blir prioritert av lånefinansieringsgruppa er det lite man kan gjøre. Utfordringen er at selv om disse sakene blir prioritert, tar det fortsatt minst 3 måneder å saksbehandle. Det gir i andre enden leietaker en kort frist å svare ja eller nei til et boligkjøp. For at saksbehandlingstiden skal gå ned for startlånssøknader må kapasiteten i boligfinansieringsgruppa øke. Pr. i dag er det seks personer i boligfinansieringsgruppa som saksbehandler søknader om startlån. Mere ressurser til søknadsbehandling vil gi kortere saksbehandlingstid. Alternativt vil en høyere prioritering av søkere innen leie til eie-ordningen kunne gi raskere saksbehandlingstid for denne målgruppen, noe som videre kan bidra til at flere boligsalg kan gjennomføres.

Organiseringen av arbeidsprosessene innen leie til eie-ordningen inkluderer mange aktører og enhet i kommunen, og som har ulike oppgaver i saksgangen ved et boligsalg. Det gjør at arbeidsflyten kan oppleves å være noe sårbar, det kan oppstå flaskehals i saksgangen som forsinker eller stopper opp prosessene fram mot avklaring av et boligsalg. Årsaker til dette kan være at nøkkelpersoner kan være syke, det kan være at oppgaver blir glemt eller blir liggende på vent, eller det oppstår misforståelser. En informant i kommunen uttrykte det slik:

At jeg må purre på at ting skal gjøres er en litt gjentakende problemstilling. Disse flaskehalsene kunne vært unngått dersom det hadde vært færre kokker inne i arbeidsprosessen. Jeg kunne gjort flere av disse oppgavene, men da måtte jeg hatt en større stilling dedikert til dette arbeidet. Da ville prosessen rundt boligsalgene blitt mer strømlinjeformet.

Organiseringen av arbeidet har mange aktører, og i prosessene blir det viktig at de ulike aktørene utfører ulike oppgaver i en gitt rekkefølge. Det kan lett føre til at det stopper opp om det mangler et ledd i saksbehandlingsskjeden. At arbeidsprosessen kan gjøres mer strømlinjeformet er derfor noe som kan øke potensialet i boligkjøpsordningen gjennom å gjøre prosjektmedarbeideren i ordningen mer uavhengig av andre i arbeidsprosessen. Prosessen kan gjøres mer smidig ved at færre medarbeidere har mer styring på de ulike delene av arbeidsflyten fram mot et boligsalg.

Potensialet i ordningen vil også være avhengig av omfanget av kommunale utleieboliger som kommunen til enhver tid er villig til å selge til leietakerne. I videreføringen av ordningen må det framover være kommunale utleieboliger som kommunen ønsker å selge, samtidig som at disse boligene må være økonomisk mulig for leietakerne å kjøpe. For at boligene skal kunne kjøpes av leietakerne må boligprisen være overkommelig for potensielle kjøpere. I de fleste

boligsalgene som er gjennomført så langt er det eldre borettslagsleiligheter som er solgt til beboerne. Disse boligene har gjerne vært i kommunens boligportefølje i en del år.

Ved reinvesteringer av nye kommunale utleieboliger kjøper kommunen ofte nye leiligheter, gjerne i nybygg i nyetablerte boområder. Gitt et boligmarkedet med høye boligpriser vil prisen på disse boligene ligge høyt. Spørsmålet man da kan stille er om nylig anskaffede er egnet å inngå i en slik ordning, og om det vil være realistisk for framtidige leietakere å kjøpe disse boligene på kort sikt.

Megler gjennomfører fire til fem befaringer pr. måned, og av disse fører rundt halvparten til salg. Vi har lite kjennskap til hvorfor det ikke blir salg i halvparten av de boligene som får en takst av megler, men om dette er en indikasjon på potensialet i ordningen kan det være mulig å selge opp mot 50-60 boliger i året. Det ville derfor vært interessant å se nærmere på hvorfor rundt halvparten av potensielle boligsalg i dag ikke fører til at leietakere kjøper boligen de får et tilbud på.

Sett under ett er informantene i kommunen samstemte om at ordningen er et godt boligsosialt virkemiddel, og at ordningen fungerer i tråd med intensjonene om å hjelpe leietakere videre i en selvstendig boligkarriere. Som en informant uttrykte det:

Dette er en fantastisk ordning, folk blir utrolig takknemlige og «lander» i livene sine.

Dette er kanskje det viktigste motivet for å se nærmere på hvordan man kan utvikle ordningen videre, og hjelpe enda flere av de som bor i kommunale utleieboliger.

5. Boligkjøperes erfaringer med leie til eie

Det finnes lite systematisert kunnskap om hvordan det har gått med kommunale leietakere som har kjøpt bolig av Trondheim kommune. I denne studien har vi snakket med et lite utvalg av boligkjøpere om hvordan de opplevde det å få hjelp og bistand fra Trondheim kommune til å kjøpe den boligen de leide av kommunen, samt hva det har hatt av betydning for deres liv at de har blitt boligeiere.

For å få et bilde av hvorfor boligkjøperne måtte leie bolig av kommunen, spurte vi dem om deres vei inn i et kommunalt leieforhold. Videre ville vi høre om hvor lenge de hadde bodd i kommunal bolig før de fikk tilbud om bistand til å kjøpe boligen, og hva de mente var utslagsgivende for at de takket ja til å kjøpe boligen. Vi spurte også boligkjøperne om de opplever det som annerledes å eie enn å leie en bolig, om de mener at deres livssituasjon ble endret etter at de kjøpte boligen, og om kjøp av bolig har ført til mer stabilitet og forutsigbarhet i deres liv.

Videre var vi opptatt av å høre hva muligheten til å kjøpe bolig har betydd for informantene, og om de tror de ville klart å kjøpe egen bolig uten bistand fra kommunen på et senere tidspunkt. Vi spurte dem også hvordan de i ettertid ser på boligkjøpet, og om de i dag ville kjøpt samme bolig eller valgt annerledes. Informantene fikk også spørsmål om selve kjøpsprosessen og hvordan de opplevde den veiledningen, oppfølgingen, hjelpen og informasjonen de fikk fra kommunen var før, underveis og etter kjøpet.

Til slutt var vi opptatt av å høre hvordan de opplevde boligen og dens standard, og om hvordan det har vært å ta vare på boligen som eier. I dette var vi ute etter å høre om boligens standard var god ved salgstidspunktet, og om de har hatt problemer med boligen i ettertid.

Før vi ser nærmere på hvilke erfaringer informantene har med å bli boligeiere vil vi gi et kort resymé av informantenes vei fra kommunale leietakere til boligeiere.

Ulike boligkjøpere med forskjellige historier

Vanskeligstilte i boligmarkedet er en heterogen og sammensatt gruppe mennesker. Felles for en del er at de trenger bistand fra kommunen til å skaffe seg en bolig. For mange blir da løsningen å leie bolig av kommunen. Kommunale utleieboliger er derfor et av flere boligsosiale virkemidler som kommunene disponerer.

Et fellestrekk ved boligkjøperne i denne studien er at alle tidligere har bodd i en kommunal utleiebolig. Etter en periode med et leieforhold til kommunen har de fått mulighet til å kjøpe den boligen de har leid av kommunen. I det følgende gir vi en beskrivelse av de tretten boligkjøperne som ble intervjuet:

Boligkjøper 1 er en mann i 50-årene. Familien kom som flyktninger tidlig på 2000-tallet. De fikk da tildelt en rekkehusleilighet av kommunen. Etter at de var ferdige med introduksjonsprogrammet fikk begge voksne i familien arbeid og stabil inntekt, og ble gitt mulighet til å kjøpe boligen de leide av kommunen. Denne boligen ble etter hvert for liten for familien, og de har senere kjøpt en selveierbolig. De har i dag kun lån i privat bank.

Boligkjøper 2 er en enslig kvinne i 40-årene som kom som flyktning på slutten av 1990-tallet, og hun ble da bosatt i en kommunal utleiebolig. Hun kjøpte boligen som hun hadde hatt siden hun kom til Norge i 2010, og solgte den videre etter 3 år. Tilsammen bodde hun 13 år i denne boligen. Den nye boligen finansierte hun kun med privat lån i 2013.

Boligkjøper 3 er en kvinne med flyktningbakgrunn i slutten av 60-årene. Hun kjøpte sin kommunale bolig i 2010 etter å ha bodd der i noen år. Hun forteller at hun ikke husker så mye av fortiden, og da også detaljer i prosessen rundt boligkjøpet. Hun bor fortsatt i boligen, og trives godt i bomiljøet og i Trondheim. Hun har voksne barn og barnebarn, og bor alene.

Boligkjøper 4 er en kvinne i slutten av 40-årene. Familien kom som flyktninger med små barn på tidlig 2000-tallet, og ble bosatt i kommunal utleiebolig. Etter flere år i denne boligen fikk de mulighet til å kjøpe den i 2011. Hun hadde inntekt den gangen og fikk finansiert deler av boligen med startlån (dvs. egenkapitalkravet). Hun solgte boligen videre i 2017, og flyttet da til Østlandsområdet. Her kjøpte hun en rekkehusleilighet, kun finansiert med lån i privat bank.

Boligkjøper 5 er en kvinne i 40-årene. Hun er ufør og bor alene. Hun hadde leid bolig av kommunen i åtte år da hun i 2011 fikk tilbud om å kjøpe leiligheten av kommunen. Den var nyoppusset da hun kjøpte den, og borettslaget har i senere tid utført full utvendig rehabilitering. Hun bor i boligen fortsatt og kan fortelle at hun er veldig fornøyd med boligstandarden.

Boligkjøper 6 er en mann i 70-årene. Han hadde tidligere hatt et stabilt liv med jobb og familie. På grunn av samlivsbrudd og noen økonomiske problemer falt han utenfor i ganske voksen alder, med behov for kommunal bolig hjelp. Han fikk tildelt kommunal leilighet. Etter noen år fikk han tilbud og hjelp fra kommunen til å kjøpe denne leiligheten. På det tidspunktet hadde han blitt ufør og gjennom det fått en stabil inntekt. Han takket derfor ja til tilbudet om å bli boligeier. Han sier at han er veldig fornøyd med den avgjørelsen. Selv mener han at han etter hvert har fått en fin bolig, med litt oppussingshjelp fra familie og venner. Ifølge ham har kjøpet «totalt stabilisert livssituasjonen» hans.

Boligkjøper 7 er en kvinne i 40-årene. Hun kom til Norge med sin familie som flyktning i 2007. De fikk da tildelt en kommunal utleiebolig, og begynte i introduksjonsprogrammet. Da de etter hvert kom i arbeid med stabile inntekter, fikk de beskjed av kommunen om at de måtte flytte ut av den kommunale utleieboligen. De fikk da vite av venner at de kunne få hjelp fra kommunen til å kjøpe boligen. Det ville de veldig gjerne gjøre, siden de ønsket at barna skulle få stabilitet

i livene sine, og slippe å flytte. Etter at de kjøpte leiligheten har de pusset den opp, slik at den nå er akkurat slik de vil ha den. De ønsker å fortsette å bo der, og trives veldig godt.

Boligkjøper 8 er en mann i slutten av 50-årene. Han er uføretrygdet. I 2010 fikk han tilbud av kommunen om å kjøpe den kommunale utleieboligen han da hadde bodd i de siste fem årene. Kommunen hjalp ham med boligfinansieringen, og han fikk startlån for hele kjøpesummen. Etter noen år ønsket han seg en større bolig. Han solgte derfor sin borettslagsleilighet med høy fortjeneste. I dag eier han en enebolig sammen med sin nye partner og har kun lån i privat bank.

Boligkjøper 9 er en kvinne på rundt 50 år. Hun er trygdet som varig ufør. Hun fikk i 2012 mulighet av kommunen til å kjøpe omsorgsboligen hun da hadde bodd i over mange år. Selv synes hun boligen har en bra standard, og mener hun aldri ville fått mulighet til å kjøpe en bolig på det private boligmarkedet siden hun er ufør.

Boligkjøper 10 er en kvinne på rundt 60 år som bor alene. Hun kom til Norge som flyktning på 1990-tallet. Hun er uføretrygdet, og hadde bodd i kommunal leilighet hele tiden fram til 2013, da hun fikk tilbud og hjelp av kommunen til å kjøpe leiligheten. Nå har hun bodd i det samme borettslaget i over 20 år, og har funnet seg godt til rette der. Etter boligkjøpet fikk hun hjelp med oppussing av noen venner, og er veldig fornøyd med boligen sin. Boligen er på 37 kvadratmeter, og selv kunne hun ønsket seg noe større. Men hun vet at det ikke er realistisk å kunne kjøpe noe annet. Derfor opplever hun det som helt ok å bo slik i dag.

Boligkjøper 11 er en kvinne med flyktningbakgrunn, og som er i 60-årene. Hun husker veldig lite av prosessen rundt boligkjøpet og detaljer rundt det. Mye handler om at hun er glemsk, sier hun, men også at det var hennes daværende mann som ordnet det meste av det praktiske da de kjøpte bolig av kommunen. Boligkjøpet ble finansiert med startlån fra kommunen, hun tror det var 2008, men kanskje senere. De har nå flyttet fra hverandre, og mannen ble boende igjen i leiligheten.

Boligkjøper 12 er en mann på snart 50 år. Med familien kom han som flyktning i 2006. De kjøpte boligen de leide av kommunen i 2013. De har ikke vært fornøyd med boligen. De skjønnte etter en tid at det var mange mangler med leiligheten, og de fikk store utgifter for å utbedre disse manglene. De mener også at boligen i utgangspunktet alltid har vært for liten for familien. Den ene sønnen har aldri hatt eget soverom, og sover fortsatt på stuen. Selv mener han at de ikke har mulighet til å kjøpe noe annet. Begrunnelsen for det er at han selv mener de ikke vil få noe igjen for leiligheten, og at alle utleggene de har hatt til boligen vil gå tapt ved et salg.

Boligkjøper 13 er en kvinne i 50-årene. Hun hadde leid sin bolig fra kommunen i 15 år da hun fikk tilbud om å kjøpe boligen for fem-seks år siden (i 2013). På grunn av at hun har hatt et turbulent liv, ble det for henne etter hvert vanskelig å følge opp boligen. Selv mener hun huset nærmest begynte å falle fra hverandre, og utleggene og kostnadene med vedlikehold ble bare større og større. Hun så seg derfor nødt til å selge boligen, og søke om kommunal bolig på nytt. Hun forteller at hun nå søker seg mot det stabile ved å leie framfor for å eie. For henne ble det

å eie boligen et for stort ansvar å ha, og som gikk fra gi henne en mestringsfølelse rett etter boligkjøpet, til mer å være en kilde til følelsen av avmakt og tap av kontroll over boligsituasjonen de siste årene.

Som vi ser er informantene i utvalget forskjellige og med ulike historier. Av de tretten som ble intervjuet hadde åtte flyktningbakgrunn. Flere av disse var nå i arbeid med stabil inntekt. Det var også flere som hadde refinansiert eller solgt boligen videre, og overført lånesummen til en privat bank. Noen hadde vært i arbeid tidligere, men etter hvert blitt uføre eller pensjonister. Av de fem vi intervjuet uten flyktningbakgrunn har alle hatt uføretrygd på kjøpstidspunktet og er i dag uføre eller alderspensjonister.

Et gjennomgående trekk fra intervjurunden er at informantene ikke så lett klarte å huske detaljer rundt boligkjøpet og prosessen de gikk igjennom. Dette kan skyldes at det nå begynner å bli noen år siden de kjøpte boligen, og at de av den grunn ikke så lett kan svare på detaljerte spørsmål rundt boligkjøpet. Det kan også handle om informasjonen de har fått, og hvordan de har tilegnet seg denne informasjonen. Med lite kunnskap om hvordan en kjøpsprosess i boligmarkedet foregår, kan det være vanskelig å erindre elementer i en slik enkelthendelse, og særlig når det begynner å bli noen år siden den fant sted.

Bakgrunn for kjøp av bolig og kjøpsprosessen

For å få et bedre innblikk i hva som var motivasjonen til at beboere i kommunalt utleide boliger ville bli boligeiere, spurte vi boligkjøperne om hvordan deres boligsituasjon var før kjøpet, og hva de vektla som bakgrunn for at de ville kjøpe bolig. Videre ville vi høre om hvordan beboerne fikk kjennskap til Trondheim kommunes ordning med mulighet til kjøp av kommunal utleiebolig, herunder om de selv tok initiativ overfor kommunen eller om det var kommunen som informerte dem om muligheten. Vi hadde også et ønske om å få boligkjøpernes vurdering av hvordan kjøpsprosessen ble gjennomført, og om hvordan de i ettertid opplevde denne prosessen. Det var også interessant å høre hvilke faktorer de mente var utløsende for at de tok valget om å kjøpe boligen.

Bakgrunnen til at våre informanter ønsket å kjøpe bolig varierte. Det var flere forskjellige begrunnelser for at de ønsket å kjøpe en bolig av kommunen, men fellesnevneren for boligkjøperne var at de alle over tid hadde bodd i en kommunal utleiebolig før mulighetene for å kjøpe boligen ble et mulig alternativ. Noen hadde fått boligen tildelt ved bosetting i Trondheim, mens andre hadde leid leiligheten i mange år som følge av å ikke klare å skaffe bolig selv. Det ble nevnt ulike grunner til at ordningen om kjøp av kommunal utleiebolig dukket opp for leietakerne.

En av grunnene som ble nevnt var at kommunen begynte å sette tidsbegrensning på hvor lenge man kunne leie en kommunal utleiebolig. Kommunen innførte tidsbestemte leiekontrakter, som regel med 3-årige leieperioder. Fra da av ble det et sterkere fokus på at de som bodde i kommunale leiligheter skulle se på boligen som midlertidig. Ved innflytting i boligen var det

et ønske om at leietaker skulle begynne å tenke framover, og hvordan de skulle komme seg videre, og da helst ut av et kommunalt leieforhold. En annen sentral grunn til at flere opplevde muligheter til å kunne kjøpe boligen handlet om at kommunen så at inntekten til leietakerne stabiliserte seg. Det kunne enten handle om at man var kommet i fast arbeid, eller at inntektsgrunnlaget ble mer forutsigbart basert på faste trygdeytelser, som regel uførestønad. I slike tilfeller ble kommunens ansatte mer aktive i å informere om at leietakerne burde vurdere å finne seg en bolig på det private boligmarkedet, eller dersom mulig at de kunne kjøpe den kommunale utleieboligen de bodde i. Kommunen kunne da bistå leietaker med å se på finansieringen av boligen, ofte med hjelp av startlån.

Flere av de vi intervjuet husker lite om hvordan de fikk kjennskap til ordningen med å kjøpe bolig av kommunen. Det var også flere som hadde glemt hvem kontaktpersonen i kommunen var, eller hvem i kommunen de hadde fått informasjon om mulighetene for boligkjøp. De kunne uttrykke dette med: «det var en kjempereal fyr», «ei veldig snill dame», «det var gjennom mange forskjellige folk og flere kontor», «jeg husker ikke helt hvem vi hadde kontakt med, men hun hadde svart hår» osv. Gjennomgående var det en positiv tone i fremstillingen rundt kontakten, og at de hadde en god opplevelse av de personene de hadde hatt kontakt med i prosessen. En av informantene husket særlig godt at informasjonen og hjelpen noen i kommunen ga var veldig god:

Alt var veldig detaljert. Hun var veldig trygg og ansvarsfull. Jeg senket skuldrene. Det var veldig tett oppfølging, du aner ikke, hun gjorde akkurat som hun skulle. (boligkjøper 10)

Noen av informantene forteller også at de ble kontaktet av noen i kommunen. En av boligkjøperne har en litt vanskelig historie som bakgrunn for hvordan kjøpsprosessen tok til. Han hadde «ramlet litt ut» etter et samlivsbrudd/skilsmiss, og trengte i denne tida hjelp til bolig. Av kommunen hadde han da fått leid en kommunal utleiebolig. Etter hvert kom han seg igjennom denne livskrisen, og fikk orden på livet sitt. Som han selv uttrykte det:

De ansatte i kommunen så dette, og at alt med meg «gikk på skinner», så da fikk jeg tilbud om å kjøpe. De tilbød også oppfølging, men det trengte jeg ikke, siden jeg opplevde å kjenne godt til systemet fra før. Jeg fikk nok og god informasjon fra kommunen. (boligkjøper 6)

Av de som kan husker hvordan de hadde fått høre om ordningen, er det flere som forteller at de fikk kjennskap til muligheten å kjøpe bolig gjennom venner og bekjente, og ikke fra noen i kommunen. Disse måtte da selv ta kontakt med kommunen og høre om det faktisk var slik at det fantes en mulighet for å kjøpe boligen som de leide av kommunen. En familie som hadde kommet som flyktninger noen år tidligere fortalte at de fikk et brev fra kommunen om at de snart måtte flytte fra sin utleiebolig, med begrunnelse i at de etter endt introduksjonsprogram nå hadde en stabil og fast inntekt. I dette brevet kom det ikke fram at de kunne se på muligheten til å kjøpe leiligheten de bodde i. De så seg derfor om etter en bolig på det private boligmarkedet

i samme området som de allerede bodde i. I dette nærmiljøet opplevde de at barna trivdes, og ønsket derfor å fortsette å bo der. Denne boligjakten var uten hell:

Da vi fikk etablert oss i livet fikk vi jobb og da måtte vi forlate huset etter hvert. Da begynte vi å tenke på det her, og barna som var bekymret for at vi skulle flytte fra skolen, området og så videre. Vi fant ikke noe annet. Vi var litt desperate! Vi begynte å se på andre boliger, men det var bare tull. Vi likte huset, det var trygt og godt å bo der. Alt er tilgjengelig. Tilfeldigvis hørte vi om denne ordningen via venner. Kommunen informerte oss ikke om den muligheten. Og så viste det seg at vi hadde rett på det. (boligkjøper 7)

En annen informant som også hadde hørt om ordningen gjennom andre enn kommunen sier at de selv tok kontakt med kommunen for å sjekket ut om boligkjøp av den kommunale boligen de bodde i var en reell mulighet. Etter flere møter med kommunen ble det avklart at dette var mulig, og de fikk innvilget startlån for å kjøpe boligen:

For meg som innvandrere var det veldig bra. Per i dag hadde det vært umulig å kjøpe et sted å bo. Vi var veldig heldige. Startlån var det beste som kunne skjedd oss. (boligkjøper 1)

I vurderingen av boligkjøp var den økonomiske situasjonen til de potensielle kjøperne forskjellige. Det kommer fram at løsningene i bruk av startlån og andre virkemidler derfor var mange. Noen fikk finansiert boligkjøpet fullt ut med startlån, mens andre var avhengige av bostøtte i tillegg for å kunne dekke de månedlige bostøttekostnadene ved et boligkjøp. Enkelte andre trengte kun startlån til å dekke egenkapitalen til boligkjøpet, og finansierte store deler av boligkjøpet med lån i privat bank. En flyktninginformant forteller hvordan de gikk fram:

Vi hadde sjekket med banken, og fikk ikke lån siden vi ikke hadde egenandel. Så vi søkte om egenandelsbiten av kommunen, og fikk det. Men etter noen år ble hele lånet flyttet til privat bank. (boligkjøper 7)

Sett i ettertid synes de fleste at ordningen er god. Likevel uttrykkes det fra flere at de var noe skeptisk på egne vegne i begynnelsen da de hørte om mulighetene for å eie bolig. Noen av informantene stilte seg spørsmål om de virkelig ville kunne ha råd til å eie en bolig, og om de ville være i stand til det med det ansvaret og de forpliktelsene det medførte. En ufør kvinne forteller at hun måtte bli overbevist om at det var mer lønnsomt å kjøpe en egen bolig framfor å leie. Hun hadde vanskelig for å tro at det var sant da de i kommunen informerte om at hun kunne kjøpe boligen med startlån og bostøtte. For denne kvinnen var prosessen slik at hun først ble kontaktet av kommunen per brev med informasjon om at leiekontrakten var i ferd med å utløpe, og at de ville se på andre løsninger enn kommunal boligleie. Deretter fikk hun en telefon fra en ansatt i kommunen om at leiekontrakten hennes gikk ut, og at kommunen sammen med henne ønsket å se på muligheten for at hun kjøpte leiligheten hun bodde i. Hun erindrer:

Jeg fikk panikk for å si det rett ut. Som ung ufør har man ikke alvorlig med inntekt. Jeg sa til de på NAV Lerkendal: Har dere sett inntekten min? Så begynte vi å se på det

sammen. Det var mange møter. Det hørtes veldig vanskelig ut, men egentlig gikk prosessen utrolig bra. De satte opp et budsjett for meg ut fra standard satser, og da så vi at det gikk med bostøtte i tillegg. (boligkjøper 5)

Når hun i ettertid ser tilbake på det hele er hun overbevist om at det var en klok avgjørelse å kjøpe.

Hva gjelder informasjon rundt hva det innebærer å kjøpe en bolig har boligkjøperne litt ulike erfaringer. Det samme gjelder også en eventuell oppfølging fra kommunen i etterkant av boligkjøpet. Flere sier at de kanskje skulle fått mer informasjon fra kommunen i forkant eller tidlig i kjøpsprosessen, i og med at de da ikke hadde så god kunnskap om det norske boligmarkedet og systemet for hvordan man kjøper en bolig. I dette ligger det ulike forhold man bør ha innsikt i når man kjøper og blir eier av en bolig. En informant sier:

Informasjonen var kanskje ikke den beste. For eksempel skjønte jeg ikke at så mye av summen jeg betalte hver måned gikk til fellesgjeld og ikke til å nedbetale boliglån. Den informasjonen skulle jeg gjerne hatt på forhånd, men samtidig var det mye bedre enn å leie slik jeg gjorde tidligere. Da hadde det vært bortkastet. Pluss at hvis man bor i kommunal bolig må man uansett flytte. Denne muligheten til å kjøpe bolig gjorde at det ble stabilitet. (boligkjøper 1)

En annen boligkjøper kan fortelle at da de kjøpte boligen fra kommunen, var de ikke klare over reglene i Norge når det kommer til festet tomt:

Vi kjente ikke til det systemet med festetomt. Vi trodde vi også kjøpte tomte. Men så viste det seg at vi bare kjøpte huset. Tomta eide Trondheim kommune. Da søkte vi på nytt for å få kjøpe tomte, husker ikke for hvor mye, men over 100 000 kroner. Kommunen skulle informert oss om det. (boligkjøper 7)

En ufør kvinne (boligkjøper 9) som fikk startlån til å kjøpe sin omsorgsbolig, sier hun savner mer informasjon om vilkår for å eie en omsorgsbolig. I hennes tilfelle har hun tre barn, og hun stiller seg spørrende til om hun kan la barna arve og overta boligen etter henne, eller om kommunen vil ta den tilbake når hun ikke lenger skal bo der. Hun er ikke helt sikker, sier hun, men regner med at hun må selge boligen til noen andre som trenger omsorgsbolig. Om hun vil kunne oppnå en gevinst ved salget av denne boligen er hun da usikkert på.

Noen peker i ettertid på at deres helsetilstand ikke var helt god på den tiden de hadde kjøpt bolig, og at det innebar at de ikke var i stand til å kunne ta innover seg hva et boligkjøp reelt innebar. Disse boligkjøperne mener at kommunen i større grad burde ha forsikret seg om at informasjon og konsekvenser ved et boligkjøp ble forstått av de som vurderte kjøp av boligen. Blant annet fortalte boligkjøper 12 at de fikk store vanskeligheter etter at familien kjøpte sin bolig. Den aktuelle boligen hadde de fått tildelt da de kom til Trondheim som flyktninger. Men boligen har egentlig hele tiden vært for liten for familien. Han sier at de føler takknemlighet for den hjelpen og muligheten de fikk som flyktninger i Norge, men for dem var dette kjøpet veldig

dobbelt. Med det mener han at det hadde både positive og negative sider. Han mener at kjøpet ikke var bra for dem, og at kjøpsprosessen heller ikke var optimal. Siden leiligheten var for liten, var den i utgangspunktet uegnet for familien. De hadde etter en tid i leieperioden søkt om å få en større kommunal utleiebolig, men fikk da avslag. En stund etter avslaget kommer kommunen med et tilbud til dem om å kjøpe den samme leiligheten, og som i utgangspunktet var for liten for familien. De følte at de ikke hadde noen valg den gangen, og takket ja til et kjøp.

Boligens tilstand, lokalitet og omgivelsenes betydning

Vi ønsket å høre hvordan kjøperne opplevde kvaliteten på boligen de bodde i, og om deres tanker rundt boligens standard og vedlikeholdsbehov. Et tema som ble behandlet i de tidlige prosjektrapportene fra prosjektet «Fra kommunal til privat bolig», var at noen i den innledende fasen hadde innvendinger til boligkjøpsmodellen. Bakgrunnen til dette var at noen var redde for at kommunen solgte unna dårlige boliger til beboerne. Gitt at dette var vanskeligstilte i boligmarkedet, og en gruppe med lav inntekt, var innvendingene at de neppe ville ha råd til å holde boligen ved like eller dekke større uforutsette utgifter som kunne hefte ved slike boliger. Imidlertid er dette et tema som senere er blitt noe mer nyansert, og som vi tidligere har sett mener megleren som vurderer boligene at de har god standard. Standarden i disse boligene oppfattes kanskje ikke å ha et moderne preg når de selges, men han mener det er stort sett brukt slitesterke og kvalitetsmessige gode materialer i boligene.

Alle kjøperne vi intervjuet hadde bodd i boligen i flere år før de fikk mulighet til å kjøpe den, og de fleste mente at de hadde et godt grunnlag for å kjenne til dens kvaliteter og mangler. En informant påpekte dette gjennom å uttrykke: «*vi visste hva vi kjøpte*». Noen påpekte at ved å kjøpe boligen fikk de utbedret og pusset opp boligen slik at den ble akkurat slik som de ønsket å ha den. Særlig en familie var villige til å gå langt for å kunne bli boende i området de bodde, hovedsakelig fordi ungene trivdes så godt der og ønsket å bo i samme skolekrets som før.

Likevel er det flere som sier at de har brukt for mye penger på vedlikehold og oppussing etter at de kjøpte leiligheten, og at de er redde for at de ved et eventuelt salg ikke vil kunne få igjen alt de har lagt i boligen i form egeninnsats og kapital. Likevel kommer det ikke til uttrykk fra informantene at de har kjøpt bolig for å tjene penger på den, og ved å selge den videre etter kort tid. De som har investert penger i å ruste opp leiligheten sin har primært gjort dette for å forbedre den til eget formål, slik at de har utbedret ting som har hatt behov for å repareres eller fornyes, eller at de har gitt boligen et preg etter egne preferanser, og for å gjøre det til deres hjem.

Noen av intervjupersonene mente at kommunen solgte boliger som var for gamle og slitte. De hevdet at kommunen burde ha pusset opp boligene før de fikk et tilbud om å kjøpe. Argumentet for dette var at de burde ta i betraktning at den økonomiske situasjonen til kjøperne som regel er trang, og det derfor ville hjulpet dem på veien å selge boliger som var renoveret. Særlig en boligkjøper hadde erfart at boligen holdt på «å falle fra hverandre» etter mange år med hard bruk (til sammen over 20 år uten at den var renoveret). I noen perioder hadde hun brukt mye

penger på å pusse opp, og fortalte at hun blant annet hadde brukt 40 000 kroner hun arvet til å skifte leilighetens elektrisk anlegg. Dette er penger hun mente hun aldri ville få igjen ved et eventuelt videresalg:

Problemet oppstod da ting i leiligheten begynte å falle fra hverandre. Jeg opplever på en måte at kommunen lurte meg, de skulle ha pusset opp før de solgte til meg. (boligkjøper 13)

Hun uttrykker en noe kritisk holdning til ordningen og argumenterer med at personer i vanskelige livssituasjoner, og kanskje med langvarige rusproblemer, ikke har de beste forutsetningene til å følge opp og vedlikeholde en bolig. Hun forteller videre at det å få tilbud om å kjøpe boligen den gangen var bra for henne, men i ettertid ser hun at det skapte for mye ansvar med påfølgende angst, og som for henne ble tungt å bære. Hun sier også at det er meningsløst av kommunen å hjelpe rusmisbrukere uten å hjelpe dem med gjelda deres:

De blir da liggende om natta med angst og tenke på slike ting, og da må man kanskje ta beroligende piller - og da har man det gående. Det blir en ond sirkel. (boligkjøper 13)

Hun besluttet derfor til slutt at hun ville selge boligen. På intervjuetidspunktet hadde hun nylig gjennomført boligsalget, og for henne var nå livet vendt tilbake til å bo i en i kommunal utleiebolig. Hun mener at salget av boligen frigjorde henne fra ansvar og forpliktelser hun ikke var i stand til å ha.

Som tidligere nevnt er det spesielt en boligkjøper som angret på at han gikk med på ordningen med å kjøpe den kommunale boligen de bodde i. Han mener at boligen aldri var tilpasset familien hans, den var uegnet hans familiesituasjon og de har bare slitt med den etter det. Kona fikk helseproblemer, og selv hadde han ikke forutsetning for å kunne ta en så stor avgjørelse den gangen da de ble tilbudt å kjøpe boligen. Som flyktning slet han med posttraumatisk stress syndrom, og var ikke helt frisk i boligkjøpsprosessen. Han forteller:

Det var vår første bolig, og vi hadde ikke god nok helsesituasjon til å vurdere boligen den gangen. For meg var det nok å ha tak over hodet da (...). Vi ville valgt annerledes i dag, helt sikkert. Prosessen med oppussing har kostet meg masse, jeg fikkset, monterte, ble mer og mer sliten, det var en umulig situasjon. Men familien var takknemlig som fikk det, men det var ikke det beste alternativet. (boligkjøper 12)

Likevel er de fleste fornøyde med at de kjøpte boligen og mener de fikk mye for pengene. Noen forteller at da de flyttet inn i de kommunale utleieboligene i sin tid var de nyoppusset. De mente boligene holdt en god standard.

En som er svært fornøyd med boligens tilstand, sier samtidig at han måtte pusse opp kjøkkenet, og det var billig gulvbelegg i hele leiligheten. Han beskriver leiligheten som: «*grei standard, men veldig kommunalt*». Han oppdaget tidlig at det hadde vært en lekkasje i leiligheten som mest sannsynlig hadde skjedd før han flyttet inn. Forsikringselskapet ville ikke dekke

kostnader for å utbedre denne skaden, men det gjorde kommunen. Han ønsker derfor å formidle at han anbefaler alle å kjøpe den kommunale boligen de bor i. Hans oppfatning er at boligene er gode, og samtidig med at man får et veldig gunstige lån fra kommunen så får man også leilighetene billig:

Jeg tjente veldig mye på det på de fire årene fra jeg kjøpte til jeg solgte. (boligkjøper 8)

En annen informant er av samme oppfatning og sier:

Jeg er veldig, veldig fornøyd – og standarden er fin. (boligkjøper 9)

Det kommer fram i intervjuene at erfaringene til boligkjøperne er ulike rundt hvordan de opplever at boligens standard har innfridd til forventningene. Noen peker på at boligstandarden var god da de overtok boligen, andre mente at det var et etterslep på vedlikeholdet av boligen som burde vært utbedret eller at boligen ikke var egnet til det behovet de hadde. Til tross for dette var det en oppfatning om at boligkjøperne kjente boligen godt ved kjøpet, og visste godt hva som var mangler og svakheter ved boligen. Takknemligheten var derfor stor for de fleste, og de var godt fornøyd med muligheten å kunne kjøpe en bolig av kommunen. Dette til tross for at noen i ettertid har kommet fram til at de kanskje ikke skulle blitt boligeiere, eller av ulike grunner skulle kjøpt en annen eller mer egnet bolig.

Avgjørende faktorer for kjøp og betydningen av å eie sin bolig

Det er mange faktorer som vil være med og virke inn på en avgjørelse om kjøp av bolig. I intervjuene spurte vi informantene hva de anså som det mest betydningsfulle for at de ville kjøpe en bolig, gitt den livssituasjon de var i da.

Som nevnt tidligere er den formelle prosessen slik at økonomien til den som ønsker å kjøpe bolig, blir gjennomgått og vurdert. Da ser en fra kommunen på potensialet i økonomien sammen med den som leier bolig av kommunen. Har de en fast inntekt og et godt inntekstgrunnlag, er spørsmålet om det er tilstrekkelig til å forsvare et boliglån. Dersom så er tilfelle, vil kommunen engasjere en privat megler for en vurdering og en takst på boligen. Deretter vil leietaker få et tilbud om å kjøpe boligen på bakgrunn av denne prisen, uten budrunde eller prøving av forkjøpsrett. Dette er for mange en gunstig ordning. I tillegg har det blitt gitt en prisrabatt på 50 000 kroner til de som kjøper sin kommunale bolig, og som blir trukket fra meglers verditakst.

Informantene trekker fram flere faktorer som de mener var avgjørende for at de bestemte seg for å kjøpe den kommunale boligen de bodde i. Det handlet både om muligheten det ga dem til å komme seg inn i boligmarkedet, men også hva det kunne innebære for en framtidig boligkarriere i det private boligmarkedet. Det ble også trukket fram faktorer som at det ga økonomiske fordeler ved gunstige lån gjennom kommunen, at man betaler inn til seg selv i stedet for å betale leie til kommunen, at man investerer og sparer i egen bolig osv. Men en gjennomgående faktor som flere trakk fram som avgjørende for dem var den opplevelsen de

fikk av å ha muligheten til å kjøpe bolig, og den følelsen de fikk av å kunne bli boligeier. En av boligkjøperne sier det slik:

Det er en god følelse å eie. Jeg vil nok si at jeg hadde psykologisk nytte av å eie. (boligkjøper 14)

En annen boligkjøper kom til Trondheim som flyktning, og ble da bosatt i en kommunal utleiebolig. Hun uttrykker en takknemlighet for å ha fått hjelp til å kunne skape en mer forutsigbar fremtid på denne måten:

Dette var den beste ordningen jeg har sett, spesielt for innvandrere. Når man eier en bolig får man trygghet. Det er vanskelig å flytte og etablere seg på nytt som flyktning. Man har ikke andre familiemedlemmer, og da er tilknytningen til stedet man har kommet til veldig viktig. (boligkjøper 7)

Som flyktning mener hun det var viktig å kunne få hjelp fra kommunen og gis en mulighet og bistand til å komme seg inn i en eid bolig. Hun mener at det er særlig viktig at man med denne ordningen jobber opp mot flyktninger, og at det derfor gis enda mer informasjon om denne muligheten til denne målgruppen. Slik hun opplevde det måtte de selv finne ut av denne ordningen, og være aktiv for å skaffe seg informasjon og hjelp. Da de først fikk en kontaktperson i kommunen og det ble satt en saksbehandler på saken, var opplevelsen at kontaktpersonen var veldig behjelpelig med alt som måtte utføres for at kjøpet skulle gjennomføres. En annen flyktning uttrykker følelsen det var å bli boligeier slik:

Det skaper trygghet, stabilitet og det blir lettere å planlegge framtiden. Man kaster bort masse tid og ressurser når man leier. Det er veldig stor forskjell fra å leie, det er en stor trygghet å eie sin bolig. (boligkjøper 10)

En annen boligkjøper sier det slik:

Jeg hadde aldri kommet videre hvis jeg ikke hadde fått hjelp til å kjøpe. (boligkjøper 2)

Alle informantene var i utgangspunktet positive til at de fikk mulighet til å kjøpe, selv om noen i ettertid ser at det kanskje ikke ble den beste løsningen for dem på sikt. For noen tok livet senere noen vendinger som førte til at de tok valget å selge boligen. En ufør kvinne sier følgende om det å eie og betydningen det har for hennes situasjon:

Å eie gir en enorm trygghet, at jeg vet at jeg har en plass å bo. Når man leier må man kanskje flytte rundt på seg på grunn av stigende husleie. Her har jeg en fast plass og jeg trives her jeg bor. (boligkjøper 9)

Det er ikke entydig at kjøperne får en bedret økonomisk situasjon etter kjøpet, men mange sier at de har fått en større stabilitet og forutsigbarhet i tilværelsen, også økonomisk. Noen peker på at økonomien har blitt bedret, noen merker liten forskjell, og andre synes det kan være en

økonomisk belastning å vite at de har et ansvar for en bolig, blant annet knyttet til boligens stadige vedlikeholdsbehov. Men i store trekk forteller informantene at de vet hva de økonomisk har å forholde seg, at utgiftssiden er mer forutsigbar framover, i motsetning til da de leide og der leia kunne øke fra år til år:

Det er mer forutsigbart økonomisk sett. Det gir trygghet. Da kan jeg kalkulere med hva jeg har å bruke, kanskje spare litt. Jeg vil bo her så lenge jeg kan og klarer å betale. Jeg trives veldig godt her. (boligkjøper 9)

Noen av kjøpernes økonomiske situasjon beskrives som bedret fordi de har fått en bedre livssituasjon, bedre inntekt gjennom arbeid, mer orden på tilværelsen, mer ryddig økonomi osv. Denne bedrede økonomiske situasjonen settes ikke alltid direkte i sammenheng med boligkjøpet, men de sier selv at det å eie bolig for dem har skapt et grunnlag for å konsentrere seg om andre deler av livet, og at en usikkerhet rund bolig og framtid er fraværende. For de som har familier har de fått en visshet om at de ikke trenger å flytte, og at alt de eventuelt har investert i boligen av tid og ressurser vil kunne gi en økonomisk gevinst ved et eventuelt videresalg av boligen. For eksempel kunne boligkjøper 1 (som kom til Norge som flyktning) fortelle at i løpet av noen år etter boligkjøpet ble økonomien i familien enda mer stabil og de kjøpte en enebolig. De hadde tjent en halv million kroner på salget som de kunne bruke i egenkapital. Lånet ble da flyttet til privat bank. Flere av flyktningene forteller at muligheten de fikk til å kjøpe bolig av kommunen har vært gull verdt for deres boligkarriere.

Likevel er det ikke slik at alle tenker de har gjort et godt kjøp, og at de vil tjene penger på å selge boligen. Noen av boligkjøperne mener de ikke har tjent på boligkjøpet, men tapt investeringene de har gjort gjennom et kostbart vedlikehold. Inntrykket informantene gir er likevel ikke at de har kjøpt bolig av kommunen for å kunne tjene penger på videresalg. Boligkjøperne har utelukkende kjøpt bolig med begrunnelsen i at det vil gi dem en mulighet til å bli boligeiere, med de fordelene det kan gi.

En del av de vi intervjuet sier at de selvfølgelig vil bo i boligen også i framtiden. De trives i borettslaget, de har innredet og fått boligen slik de ville ha den. Andre sier at de kommer til å bli boende der fordi de mener de aldri vil ha råd til å kjøpe seg noe annet. En sier at hun kan jo drømme, men tilværelsen med å være uføretrygdet og den økonomiske situasjon som følger med det, gjør det lite realistisk å kunne flytte til noe annet. Flesteparten av boligkjøperne priser seg lykkelige over den muligheten de har fått av kommunen til å kjøpe bolig, og hevder at de aldri ville ha klart å komme seg inn på eiermarkedet uten kommunal hjelp og boligfinansiering gjennom kommunen. Som en av boligkjøperne sier:

Selvfølgelig hadde jeg ønsket meg en to-roms hvis det hadde vært mulig, men slik situasjonen er nå er det ikke en nubbe sjans. Derfor er det helt ok det jeg har nå. (boligkjøper 10)

Mange av boligkjøperne syntes det var spesielt attraktivt at de ikke trengte å være med i budrunder i kjøpsprosessen. De fleste opplever det slik at de fikk boligen til en meget gunstig

pris. De som har solgt og kjøpt nytt, har opplevd å få en fortjeneste ved å selge boligen, og dermed muligheter til å ta et steg videre i sin boligkarriere. Andre har fått en bedret økonomisk situasjon på grunn av fast arbeid og økte inntekter, og noen har refinansiert lånet og har nå kun lån i privat bank.

Det er mange som vektlegger boligens plassering og nabolageffekter som den mest avgjørende faktoren for at de ønsket å kjøpe boligen og fortsette å bo i samme bolig. De som har barn opplever at barna har det godt og ønsker derfor ikke å flytte til et annet sted. De voksne har også opparbeidet seg et godt forhold til naboer, eller de mener det er trygt og godt i nabolaget og at det er kort vei til viktige funksjoner.

Som vi har sett kan den økonomiske situasjonen stabiliseres og bedres ved kjøpet. Likevel er det et par av våre informanter som har erfart at boligkjøpet ikke gjorde økonomien bedre. Disse opplevde også at leiligheten de kjøpte var i dårlig forfatning, og med behov for å utbedres eller repareres. Den ene informanten sier spesielt at han ønsker at kommunen skal få denne tilbakemeldingen, fordi de føler de ikke fikk nok informasjon om konsekvensene ved kjøp i forkant av boligkjøpet. For sin egen del mener han at kommunen burde gitt dem en større bolig tilpasset deres situasjon med mange barn da de kom til Norge. Det at de fikk tilbud om å kjøpe samme bolig ble en følelse av å kjøpe «katta i sekken» (boligkjøper 12).

Ingen av de vi intervjuet la vekt på at prisreduksjonen på kr. 50 000,- hadde vært det mest utslagsgivende for at de valgte å kjøpe boligen. Mange husker ikke rabattordningen i det hele tatt, og var usikre på om det var slik at de hadde fått en prisreduksjonen ved boligkjøpet. En informant sier at det selvfølgelig er viktig for potensielle kjøpere at man får en reduksjon på kjøpsprisen. Det skulle også bare mangle siden standarden på de kommunale utleieboligene ikke er av den beste. En annen informant mener å huske at prisreduksjonen på 50 000 kroner var en ordning kommunen hadde for at kjøper skulle dekke utlegg for oppussing med mer. En av informantene sa det slik:

Prisreduksjonen på kr 50 000 var helt topp det. Jeg brukte det på møbler. Og så fikk jeg visst tilskudd på 150 000 til å pusse opp boligen – en sum som ble lagt til lånet. Boligen har nå steget en million i verdi. (boligkjøper 6)

Som vi har sett er det litt ulike meninger om erfaringene med å ha blitt boligeiere, men de fleste sier at det å kjøpe den kommunale boligen de bor i er noe de vil anbefale til andre. De ønsker derfor at kommunen skal jobbe videre for at enda flere i kommunale utleieboliger skal kunne gis muligheten til å kjøpe og eie sin bolig, og at kommunen på den måten bidrar til at flere i en vanskelig situasjon kan bli en del av den store eierandelen i Norge.

Fellestrekk og forskjeller

Med utgangspunkt i intervjuene med boligkjøperne ser vi at de aller fleste mener at ordningen med å kjøpe bolig er veldig bra. At mange av boligkjøperne vil anbefale ordningen for andre som gis mulighet til å kjøpe en kommunal utleiebolig de bor i, kan tolkes som en bekreftelse på at denne ordningen fungerer godt for de som benytter seg av den, og at den oppleves som et positivt virkemiddel for å hjelpe vanskeligstilte over i et boligeierforhold. Spesielt kan det se ut som at de med flyktningbakgrunn mener at denne ordningen er avgjørende for deres videre boligkarriere, og at det for denne gruppen leietakere er viktig å få hjelp og bistand fra kommunen til å komme seg videre og inn i det private boligmarkedet. Også andre som har møtt ulike utfordringer i livet, og som har trengt bistand fra kommunen til å skaffe en bolig, har gjennom denne ordningen fått hjelp til å stabilisere livet. Inntrykket informantene gir er derfor at en stabil og trygg framtid i eid bolig for de fleste kan bidra til å skape en mer forutsigbar og god tilværelse på ulike måter.

Vi skal nå se på noen fellestrekk og forskjeller knyttet til de tre gruppene: De som har blitt boende i samme bolig, de som har solgt og kjøpt ny bolig, og erfaringene til den ene som har solgt og er tilbake i kommunal utleiebolig.

Har blitt boende i boligen

Av de vi intervjuet som har blitt boende i boligen trekkes det særlig fram to årsaker til at de blir boende. Den ene årsaken henger sammen med at de opplever å ha gjort store investeringer i boligen, og at de derfor synes de fått akkurat den boligen de ønsket seg. Noen i denne gruppa har også fått en bedret økonomisk situasjon. De kan ha klart å innfri startlånet, gjennomført refinansiering og har nå all sin gjeld i en privat bank. Likevel blir de værende i boligen de kjøpte av kommunen, og da hovedsakelig fordi de er godt fornøyd med denne boligen. En informant som egentlig kunne tenkt seg en større leilighet, sier at siden situasjonen er at hun er uføretrygdet, er hun meget fornøyd gitt at hun ikke anser det som realistisk å kunne bytte bolig. Hun vil heller ikke flytte fra det området hun nå bor i. At man trives i området man bor i er noe flere i denne gruppa gir som årsak til at de blir værende, til tross for at de kunne kjøpt bolig et annet sted.

Den andre grunnen til at boligkjøperne blir boende er at de mener de ikke har råd til å flytte til en annen bolig. De som ønsker å flytte anser det som lite realistisk at de skal kunne få det til. De har problemer knyttet til både helse og boligens utforming (dårlige knær og bolig fordelt to plan, for få soverom, eller lignende), men siden de mener boligen ikke holder høy standard, regner de ikke med å få nok igjen for den ved et eventuelt salg. Da blir det vanskelig å kjøpe en annen bolig, og som er bedre og mer tilpasset deres livssituasjon. Særlig en familie opplever at de er blitt bundet til en bolig som har gitt dem en del uforutsette kostnader, blant annet til vedlikehold. De blir derfor boende fordi de mener de vil tape på å selge boligen, og ikke få igjen det de har lagt inn av investeringer og egeninnsats i boligen. Dermed vil de heller ikke vil ha råd til en større bolig. De beskriver også at de er for slitne til å sette i gang en prosess som innebærer flytting.

Har flyttet og kjøpt ny bolig

Det er en andel som har flyttet ut av den første boligen de kjøpte av kommunen, og som har kjøpt en annen bolig. Det oppgis å være ulike årsaker til at de har kjøpt en annen bolig. Det ene er ofte at de har oppnådd en bedring i den økonomiske situasjonen, og derfor har et økonomisk grunnlag for å betjene mere lån. De har gjennom en periode fått økt takst på boligen, i tillegg til en bedret økonomisk situasjon, noe som har gitt dem mulighet til å kjøpe en større bolig, og da med lån i en privat bank. Andre har fått endrede behov eller livssituasjonen er annerledes, noe som har ført til at de har hatt et ønske eller et behov for å flytte. En siste gruppe er de som måtte selge fordi de har ønsket å flytte til en annen del av landet.

Dette viser at for enkelte har denne modellen ført til økte muligheter i boligmarkedet. Det at de har fått kjøpe bolig av kommunen har gitt dem en start, og et utgangspunkt for en videre boligkarriere, enten i deres nærmiljø i Trondheim eller andre steder i landet. Gjennom boligeie har de opparbeidet seg en økonomi og en egenkapital nok til at de kan kjøpe bolig som enten er mer egnet eller ønsket, eller som geografisk ligger et annet sted.

Har solgt og er tilbake i leid kommunal bolig

Vi har kun intervjuet en person som hadde solgt sin bolig, og hvor informanten i dag er tilbake i et kommunalt leieforhold. Hun forteller at årsaken til at hun ikke ønsket å eie boligen lenger var at vedlikeholdsutgiftene ble for høye for henne, og at hun derfor ikke greide å beholde boligen lenger. Hun opplevde det å eie bolig som en belastning, ikke bare økonomisk men også at forpliktelsene og ansvaret med å eie bolig ikke var noe hun klarte mentalt. Hun uttrykte derfor at hun ikke ønsket å eie bolig igjen, men heller i fortsettelsen ønsket å leie en kommunal bolig. Hennes egne vurderinger var at dette var til det beste for henne, og at hun opplevde det som tryggest og mest hensiktsmessig i den livssituasjonen hun nå var i.

Hun uttrykker likevel at det var bra for henne å eie egen bolig i den perioden det pågikk, og at det å eie en bolig hadde mange positive sider. Men som hun understreker ble det for henne for belastende over tid, og noe hun syntes var en byrde. Hun var nå inne i en ny fase av livet, og der hun trengte forutsigbarhet og stabilitet med hensyn til ansvaret med det å bo. Og selv hevdet hun at det kunne hun oppnå gjennom å leie en bolig, og da av kommunen.

6. Diskusjon og oppsummering

Kommunale utleieboliger er for kommuner et viktig boligsosialt virkemiddel, og for noen av de som ikke klarer skaffe en bolig på egen hånd, er det å få hjelp med bolig av kommunen en nødvendighet. I mange tilfeller er det slik at behovet for hjelp til bolig er midlertidig, og det er ikke gitt at man trenger denne hjelpen fra kommunen over lengre tid. En del av de som leier bolig av kommunen kan etter noen år som kommunale leietakere ha bedret sin livssituasjon, eller den private økonomien er endret og forbedret. Det vil derfor være at noen kommunale leietakere kan ha et potensiale for å få en mer selvstendig boligkarriere, og derfor må flytte ut av en kommunal utleiebolig. Det kan da enten skje gjennom å leie bolig på det private leiemarkedet, eller ved å kjøpe en bolig.

I denne studien har vi sett nærmere på den siste av disse løsningene, og hvor leietakere i kommunale utleieboliger selvstendigjøres gjennom kjøp av bolig. Vi har konsentrert oss om leie til eie-ordningen som finnes i Trondheim kommune, og hvor modellen er at kommunen tilbyr kommunale leietakere å kjøpe den kommunale utleieboligen de allerede bor i. I undersøkelsen er det fulgt to spor for å fremskaffe mer kunnskap om hvordan denne ordningen fungerer; 1) hvilke erfaringer har de som har kjøpt bolig av kommunen med ordningen, og hvordan har det gått med dem etter at de ble boligeiere, og 2) hvilke erfaringer og tanker om leie til eie-ordningen har ansatte i Trondheim kommune som kjenner godt til ordningen, eller som jobber direkte med ordningen.

Betydning for boligkjøpere

Studien har undersøkt hvordan et utvalg av de som tidligere har leid bolig av kommunen har erfart både det å få hjelp til å kjøpe en kommunal bolig, og det å bli boligeier. I dette ligger det at boligkjøperne er spurt om hvordan de har opplevd det å få hjelp til å kjøpe en bolig av kommunen, og hva dette har betydd for deres liv i etterkant. Utvalget av boligkjøpere ble strategisk plukket ut, noe som innebærer at vi har ønsket å inkludere et bredt utvalg av boligkjøpere. Utvalget har derfor bestått av både noen som har blitt boende i den boligen de kjøpte av kommunen, og noen som har solgt denne boligen og enten kjøpt en annen bolig eller gått tilbake til et leieforhold.

De erfaringene boligkjøpere har, viser at for de fleste av de som har blitt boligeiere gjennom leie til eie-ordningen i Trondheim, så har det vært en positiv endring å kunne eie boligen de bor i. Disse uttrykker også at de har klart seg godt videre i livet, og at boligkjøpet har bidratt til å gi livet en riktig retning. Økonomisk sett gir ikke informantene uttrykk for at de har fått en vesentlig endre økonomisk situasjon. Noen mener økonomien har blitt litt bedre etter hvert, mens andre vektlegger at det å eie bolig også gir økonomiske forpliktelser knyttet til vedlikehold av boligen. Det er ingen som oppgir at de ikke har klart å beholde boligen av økonomiske grunner, og flere peker på de økonomiske gevinstene det er å bo i en eid bolig.

Det å eie en bolig framfor å leie oppleves som et framskritt og noe som har gitt dem en bedre tilværelse. I dette ligger en forståelse av at boligkjøperne opplever å bli mer normalisert, mer uavhengig av kommunens hjelp og mer selvstendiggjort som innbyggere. Verdigheten til de som har kjøpt bolig har økt, og det har for mange ført til en økt mestringsfølelse å selv kunne eie den boligen de bor i. Studien har sine begrensninger i å kunne måle effekter av å bli boligeier, og den kan heller ikke si noe sikkert om hvilke direkte betydning dette har hatt for andre livsområder til boligeierne. Men gjennom å ha snakket med boligkjøperne, og gitt dem mulighet til selv å kunne uttrykke deres opplevelser av å bli boligeiere og hvordan dette har påvirket deres liv, har vi et grunnlag for å si at boligeie har hatt en positiv innvirkning på livet for de fleste av de som har kjøpt bolig.

Det er naturlig at boligkjøperne har en positiv opplevelse av å eie boligen de bor i. Det å eie boligen kan gi en annen følelse av trygghet sammenlignet med det å være i et leieforhold, og hvor utleier sitter i en maktposisjon knyttet til leiepris, leiekontraktens varighet og betingelser mm. I et leieforhold har man ikke den samme forutsigbarheten rundt boligsituasjonen som når man bor i en bolig man eier selv, det å leie oppleves som en midlertidig løsning. Noen trekker også fram at ved å eie betaler de bokostnadene til seg selv, framfor til en huseier. Dette oppleves som fornuftig og mer motiverende, man nedbetaler lån og kan spare i egen bolig.

Mange av informantene i denne studien uttrykker at eierskapet til boligen også har gevinster utover den følelsen det er å kunne si at boligen er ens egen. Den faktoren som boligkjøperne oftest trekker fram er at de opplever å få en mer forutsigbar og stabil tilværelse gjennom å eie boligen. Dette gir trygghet og kontroll over egen bosituasjon, og gjør at man klarere å ha en formening om framtidsutsiktene. Denne tryggheten og stabiliteten bidrar til at beboerne kan finne en ro, og det blir lettere å planlegge for framtiden og fokusere på andre ting enn hvor man skal bo. I et leieforhold med kommunen har man som regel en leiekontrakt på 3 år. Etter tre år må man søke kommunen om bolig på nytt, og vurderes da på linje som en ny søknad. Det er derfor ikke gitt at man får fortsette å bo i boligen ved leiekontraktens utløp. Informantene i studien opplever dette som ustabil, og noe som skaper et visst stress, spesielt når leiekontrakten nærmer seg slutten. Kommunen tar da også kontakt for å vurdere deres boligsituasjon videre. Gjennom å eie boligen frigjøres man fra dette stresset, og eierskapet til boligen gjør at man lettere kan finne roen, og konsentrere seg om andre ting i livet. Selv om boligkjøperne i studien ikke selv nevner noe om virkninger på egen psykiske helse, er det nærliggende å tro at eid bolig gir mindre bekymringer rundt framtidig boligsituasjon.

Informantene gir derfor uttrykk for at forutsigbarheten i boligsituasjonen, og den stabiliteten det medfører å eie bolig, gjør at de foretrekker boligeie framfor å leie bolig. Muligheten til å kjøpe og eie en bolig har også gitt dem et utgangspunkt for å bygge et mer stabilt og varig hjem. Samtidig uttrykker informantene at det å eie boligen ikke nødvendigvis gir en tilværelse fri for bekymringer rundt boligen. Flere kan fortelle at med et boligkjøp kommer det også et ansvar og forpliktelser om å holde boligen i orden. Og det ansvaret og de forpliktelsene som følger med boligen kan fort også gi bekymringer. For enkelte boligkjøpere har dette vært belastende. Spesielt handler det om at man må ta vare på boligen gjennom fortløpende vedlikehold, reparasjoner eller rehabilitering og oppussing av boligen. Slike oppgaver kan i et leieforhold

oppleves som lettere da det som oftest er utleier som har ansvaret. Som boligeier må man selv ta det ansvaret som følger med boligen, og for å holde boligen i stand. De fleste av boligkjøperne ser på dette som en mulighet framfor en belastning. Ved å eie boligen får boligkjøperne også muligheter til å forme den etter egne ønsker, enten ved å innrede eller oppgradere med enkle midler, eller ved å gjennomføre mer omfattende fornying og oppussing. Noen opplever ansvaret det er å vedlikeholde boligen som krevende, og en kilde til både økonomisk og psykisk belastning. De som har en slik frustrasjon trekker da fram at boligens standard kunne vært bedre ved kjøpstidspunktet, og at de derfor i ettertid sitter med en opplevelse av å ikke være helt fornøyd med valget om å kjøpe akkurat den boligen.

Noen av informantene roser kommunen for den bistand, hjelp og veiledning de fikk av de ansatte i kjøpsprosessen. Mange fremhever denne bistanden som veldig viktig for deres beslutning om å kjøpe boligen. Flere er også overbevist om at de ikke ville vært i stand til å kunne gjennomføre en slik kjøpsprosess på egen hånd, og anser det som helt nødvendig for sin del å få denne hjelpen for å kunne klare å kjøpe seg en bolig. Det er også noen som sier de husker lite fra den tiden de ble boligeiere, og at de derfor ikke kan si så mye om hvilken hjelp de fikk av kommunen.

Ved å få nok informasjon og tilrettelegging oppleves muligheten til å kjøpe egen bolig som et viktig steg i riktig retning for de som bor i kommunale utleieboliger. For de med flyktningbakgrunn blir dette spesielt framstilt som alfa og omega, og som en sentral del i en integreringsprosess. Norge er et boligeierland, og flyktninger som kommer til Norge må også gis mulighet til å ta del i boligmarkedet på lik linje med andre. Som del av integreringsprosessen vil det derfor være naturlig at personer med flyktningbakgrunn etter en tid i Norge gis mulighet til å eie sin egen bolig. Denne tenkningen har stått sentralt i Trondheim kommunes leie til eie-ordning, og hvor de med flyktningbakgrunn har vært en viktig målgruppe for ordningen. For de med bakgrunn som flyktninger i denne studien har kommunen gitt dem en unik mulighet og nødvendig bistand til å komme seg videre til en eid bolig. Informantene i studien verdsetter derfor ordningen høyt, og skryter av kommunen som gir dem mulighet til å bli huseiere. Det betyr mye for de med flyktningbakgrunn at også de, gitt deres utgangspunkt i Norge, gis en mulighet til å investere i bolig. Denne muligheten bidrar også til at de kan ta del i den fordelen en verdiøkning eller avkastning en bolig kan gi, noe som kan gi et grunnlag for en videre selvstendig boligkarriere i Norge.

Hovedmotivasjonen leietakerne har for å kjøpe bolig av kommunen er ønsket om å eie en bolig selv. Derfor oppleves leie til eie-ordningen i Trondheim som en gavepakke til leietakerne, ikke bare får de hjelp, bistand og veiledning i kjøpsprosessen, de får også et godt tilbud på en bolig de allerede kjenner godt, og er knyttet til. De får kjøpe boligen til fast pris, og uten å måtte gå veien innom en budrunde med andre boligkjøpere. At prisen settes av en kyndig megler, og med utgangspunkt i hva tilsvarende boliger selges for i området, gjør at prisfastsettingen er troverdig og realistisk. For boligkjøperne oppleves ikke prisavslaget på kr. 50 000 som avgjørende for beslutningen om å kjøpe, men den oppleves å være et pluss i form av at prisreduksjonen fjerner eventuelle spekulasjoner eller mistanker om at prisen i utgangspunktet kan være litt for høy. Rabatten er også en liten gavepakke som oppleves å kunne bidra til å gjøre

små utbedringen i boligen etter kjøpet. Å kjøpe en bolig man bor i gir også boligkjøperne noen viktige fordeler. Man trenger ikke tenke på flytting etter boligkjøpet, og det er et stort pluss for mange, og spesielt de med barn i husstanden, at man kan bli boende i et nabolag og et boområdet man er knyttet til, og fortsatt ønsker å bo i.

Ingen av boligkjøperne uttrykker at de har hatt til hensikt å kjøpe boligen for å tjene penger ved senere å selge den videre. Det framstår derfor ikke som at noen har tenkt tanken at de skal spekulere i å gjøre et boligkjøp, og at boligkjøpet kan gi de økonomisk gevinst på kort sikt. Snarere tvert om virker det som at boligkjøperne opplever det slik at de eier en bolig som kan selges, men at fortjenesten da ligger i den generelle prisveksten. Ingen gir uttrykk for at de har kjøpt en billig bolig av kommunen, og som er lettomsettelig og noe man kan tjene raske penger på ved å videreselge. Noen mener det heller det motsatte, og tror det ikke vil være lett å selge boligen de bor i med fortjeneste. Noen mener til og med de vil måtte selge med tap, gitt at de har investert mye i oppgradering av boligen, både økonomisk og gjennom mye egeninnsats. Dette mener de ikke vil gjenspeile seg i prisen de vil få gjennom å selge boligen videre. De som har solgt boligen og flyttet videre oppgir at de har solgt med fortjeneste. Boligen har steget i verdi, og de har gjort et godt salg gjennom å få mer igjen for den enn de betalte for den på kjøpstidspunktet. Likevel er det ikke en eventuell fortjeneste de oppgir som grunn til å selge boligen. Boligsalg handler om at de ikke ønsker eller kan bo i boligen lengre, og har flyttet av andre årsaker enn at de vil tjene penger på et boligsalg.

Selv om ordningen for de fleste boligkjøperne oppleves som veldig positiv, vil vi her trekke fram noen momenter som kan være aktuelle å til vurdering i videreføringen av arbeidet med leie til eie i Trondheim. Dette er innspill som flere av boligkjøperne fremhever som viktige, og som de mener er nyttige tilbakemeldinger til kommunen.

Tilpasset informasjon og mer læring

Den informasjonen boligkjøperen mottar før, under og etter boligkjøpet er viktig, og kommunen bør vurdere nøye hva kjøperne trenger av informasjon gjennom hele kjøpsprosessen. Tilbakemeldingene fra en del av boligkjøperne kan tolkes dithen at de ikke har fått nok informasjon, eller at informasjon som er gitt ikke er mottatt eller forstått. I en kjøpsprosess er det mye informasjon å forholde seg til for en boligkjøper. Det handler både om at det er mange opplysninger som skal gis, og det er mye detaljert informasjon man skal motta. For noen av boligkjøperne kan nok dette framstå som overveldende, og vanskelig å forholde seg til. De uttrykker da også at de har tillit til de fra kommunen som bistår i denne prosessen, og som gir råd og veiledning i en prosess som for enkelte kan framstå som både uoversiktlig og krevende.

En del av boligkjøperne er dermed helt avhengig av å kunne stole på de som bistår dem i boligkjøpet. Enkelte har mangelfull kunnskap om hva et boligkjøp innebærer, hva de må passe på, hvilken informasjon som er viktig eller uviktig, eller at riktige detaljer og opplysninger kommer fram. God informasjon blir sentralt i dette arbeidet for at de skal få en opplevelse av å ikke bli lurt av kommunen, eller gjøre et dårlig kjøp de kan komme til å angre på i ettertid. Og spesielt det siste vil være viktig for kommunen, at de gir boligkjøperne en god opplevelse og

en følelse av å ha gjort en god handel. Det er med på å gi ordningen et godt omdømme, og på sikt bidra til å styrke ordningen blant nye potensielle kjøpere som bor kommunale utleieboliger. Og nettopp det inntrykket gir flesteparten av informantene i studien; at de sitter igjen med en følelse av å ha vært heldige som er gitt muligheten til boligkjøp, og samtidig har fått god hjelp til å kjøpe en bolig de kan være fornøyd med.

Mange av boligkjøperne gir uttrykk for at de har dårlig hukommelse fra prosessen før, under og etter boligkjøpet. De sier de har glemt mye fra perioden boligkjøpet fant sted, og kan i liten grad gjengi detaljer rundt prosessen. Hva dette beror på vet vi ikke med sikkerhet. Om vi skal driste oss til å spekulere i hva det kan skyldes, så kan det handle om at de har fått for lite informasjon gjennom kjøpsprosessen, og at de av den grunn ikke har god kjennskap til detaljer rundt boligkjøpet. Det kan også være et resultat av at de har hatt for lite forkunnskap om hva et boligkjøp innebærer, og at den informasjonen og veiledningen de har fått fra kommunen om boligkjøpet dermed ikke har blitt forstått godt nok, eller at de synes detaljene er vanskelig å gjengi. Det kan også være et resultat av at de har mottatt mye hjelp i kjøpsprosessen, at ansatte i kommunen har utført deler av oppgavene på vegne av boligkjøper (bistått med søknader, gitt opplysninger, vurderinger, anbefalinger osv.), og at de av den grunn ikke har hatt behov for å sette seg grundig inn i viktige detaljer rundt boligkjøpet. Enkelte peker også på at de etter hvert har blitt eldre, og ser på seg selv som «gammel og glemsk», og av den grunn har begrenset hukommelse.

At boligkjøperne husker lite av detaljene fra selve kjøpsprosessen kan være en tilbakemelding som er nyttig å kjenne til for kommunen. Framtidige boligkjøpere trenger god informasjon som er tilpasset deres kunnskapsnivå. Med et mål om selvstendigjøring og styrking av boligkjøperne, er det viktig at de kan ta med seg informasjonen om boligkjøpet videre, og at de gjennom kjøpsprosessen både lærer og tilegner seg relevant kunnskap om hva et boligkjøp innebærer. I dette ligger også det å gi framtidige boligeiere en realitetsorientering om hva man som boligeier får av ansvar, oppgaver og forpliktelser. Det å eie bolig framfor å leie innebærer et økt ansvar for tilsyn og vedlikehold, at man må passe på boligen, at man kan forvente uforutsette utgifter til reparasjoner og utbedringer, at det å bo i et borettslag også innebærer deltakelse på dugnader, husregler, pålagte fellesutgifter osv. I det hele tatt er det mye man bør kjenne til når man blir eier av en bolig, uavhengig av om man kjøper bolig av kommunen eller i det åpne boligmarkedet.

Vurdering av boligens standard og vedlikeholdsbehov

Det er viktig at boligene kommunen tilbyr sine leietakere ikke selges i for dårlig stand. For boligkjøpere som i utgangspunktet har en trang økonomi, kan store vedlikeholdsbehov være en økonomisk belastning, og som i tillegg kan gi en psykisk belastning som på sikt kan være tung å bære. Dersom boliger med lav standard, eller med mangel på vedlikehold skal selges, må dette gjenspeiles såpass mye i prisen at kjøperne får råd til å gjøre utbedringer. Overfor potensielle boligkjøpere kan det også være viktig med en realitetsorientering om hva oppussing og vedlikehold av boligen kan innebære. Større vedlikeholdsbehov kan både ha en økonomisk og praktisk side som kan bli uoverkommelig for uerfarne boligeiere.

Egnede boliger og boligkjøpers fremtidige boligbehov

Boligene kommunen tilbyr leietakere for salg er gjerne leiligheter de har bodd i over flere år. Boligbehovet kan ha endret seg i denne perioden, eller de har framtidsutsikter som kan innebære at boligen de bor i ikke vil være egnet på kort sikt eller lang sikt. Det er derfor fordelaktig om det gjøres en vurdering av boligens egnethet på tidspunktet hvor boligkjøp er aktuelt. Den potensielle boligkjøperen bør utfordres i denne prosessen for å se om den boligen som tilbys er godt nok egnet de behovene man ser for seg i årene som kommer. Fra en av informantene i studien kom det tydelig fram at de opplevde å ha kjøpt en bolig som i utgangspunktet ikke passet familiens behov da den var for liten og hadde for få soverom.

Det kan hende man må ha en viss realisme i hva som er mulig å kjøpe av førstegangsboliger for kommunale leietakere. Flere av boligkjøperne uttrykker også at de kunne ønsket seg en større eller bedre bolig enn den de faktisk har kjøpt. Noen gjør etter hvert noe med dette, og velger å kjøpe en annen bolig, og som passer dem bedre. Andre sier de opplever å bli låst fast til den boligen de har kjøpt, og har små realistiske muligheter for å flytte. For at man skal unngå en misnøye rundt boligens egnethet, er gjennomgangen og vurderingen av boligen ut i fra boligkjøpers behov (og muligheter i boligmarkedet) en viktig innledende øvelse i boligkjøpsprosessen. Det vil også bidra til at boligkjøpere opplever å investere i en egnet bolig som passer de behovene de har på kjøpstidspunktet og i de påfølgende årene. At boligen oppleves å være egnet boligkjøperen er derfor viktig i vurderingen av et boligkjøp.

Nabolag og boligens beliggenhet

Studien avdekker at nabolaget og boområdet har stor betydning for den enkeltes boligkjøp. Dette gjelder ikke for alle vi har snakket med, men mange trekker dette fram som en viktig faktor for å kjøpe boligen de leier av kommunen. Et par mente at nabolaget var det viktigste for dem og for barna når de valgte å kjøpe boligen, fordi de alle hadde venner og bekjente der. Andre sier at det er hyggelige mennesker i borettslaget og at de er på hils, men at det er like mye nærheten til trening, butikker og andre funksjoner i området som har vært en viktig grunn til at de ønsket å kjøpe bolig der. Tilknytningen og tilhørighet til nærmiljøet og nabolaget hvor boligen ligger kan derfor være en vel så viktig grunn til at de vil kjøpe boligen, enn boligen i seg selv. Dette er viktig å være bevisst, og spesielt dersom det viser seg at boligen ikke er optimal for leietakere. Kan hende det da vil være et bedre alternativ å se om man kan bidra til å finne en mer egnet bolig et annet sted i nabolaget, dersom det er mulig innenfor ordningen med leie til eie.

Mer oppfølging til de med behov

Slik leie til eie-ordningen fungerer i dag må boligkjøperne «klare seg selv» etter at de har overtatt eierskapet til boligen. Det er ikke laget rutiner for at man skal følge opp boligkjøperne i tiden etter at de har blitt boligeiere. For mange av boligkjøperne er nok dette helt greit, de klarer seg fint og finner på egen hånd ut av det de har av spørsmål om boligen. Men for andre, antakelig en gruppe boligkjøpere i mindretall, kan det vurderes om man skal utvide dagens ordning med oppfølging også i etterkant av boligkjøpet, dersom boligkjøperne selv ønsker det.

For noen av boligkjøperne vil deres nye situasjon som boligeier være preget av at de må forholde seg til en del nytt, og da spesielt rundt det et ansvaret som følger med det å bli boligeier (som vedlikehold, faste utgifter, forsikringer, andre praktiske ting mm.). Livet går opp og ned, og for dem som kan være ekstra sårbare vil det å ha et tilbud om oppfølging etter boligkjøpet kunne motvirke sårbarheten noe, og skape en trygghet. For disse boligkjøperne kan det være betryggende å vite at kommunen fortsatt er der for dem, og kan yte bistand. Spesielt kan det være aktuelt dersom noen opplever at det er utfordringer som gjør at det å eie bolig er vanskelig. For noen kan livet være skjørt eller sårbart, og små ting kan fort eskalere til å bli store problemer eller bekymringer. Da kan det være trygt å vite at man kan kontakte noen i kommunen for å få hjelp. En slik oppfølgingsordning kan fungere som et slags «ettervern for boligkjøperne» som trenger litt ekstra oppfølging i tiden etter boligkjøpet, og kan baseres på frivillig deltakelse dersom boligkjøper selv ønsker det.

Basert på intervjuene med boligkjøperne kan vi oppsummere med at leie til eie-ordningen i Trondheim er et virkemiddel som oppleves som utelukkende positivt av de aller fleste av de som har benyttet seg av tilbudet. Nesten alle i denne studien mener at ordningen er veldig god, og fungerer godt. En slags test for at boligkjøperne går god for ordningen er at så å si alle sier de ville gjort det samme i dag, dersom de som leietakere hadde fått et lignende tilbud av kommunen. Men kanskje det største kvalitetsstemplet boligkjøperne kan gi til ordningen er at de sier de ville anbefalt andre leietakere i kommunale utleieboliger å kjøpe boligen av kommunen, dersom de skulle få muligheten. Mange nevner også at de framsnakker ordningen for andre de kjenner, og som leier bolig av kommunen. Det vitner om at boligkjøperne selv mener at det å bli boligeier gjennom Trondheim kommunes leie til eie-ordning, er en god måte å hjelpe vanskeligstilte i boligmarkedet inn i egen eid bolig.

Betydning for kommunens boligsosiale arbeid

For å få et innblikk i hvilke erfaringer kommunen selv har med ordningen er det i denne studien intervjuet et knippe nøkkelpersoner som jobber i kommunen. Disse jobber enten direkte eller indirekte med ordningen. I tillegg er en ekstern megler som bistår kommunen i boligsalgene en av informantene. Disse personene har inngående god kjennskap til leie til eie-ordningen i Trondheim, og har delt erfaringer og vurderinger om hvordan ordningen fungerer i praksis. I det store og hele gir de alle ordningen veldig gode skussmål. Som boligsosialt virkemiddel anses leie til eie-ordningen i Trondheim å fungere godt etter intensjonen om å hjelpe kommunale leietakere til å bli boligeiere. Det fremheves derfor at ordningen er effektivt og gir mange kommunale leietakere en unik mulighet til å komme seg videre i sin boligkarriere. Med den bistanden de får fra kommunen kan de ta steget ut av et kommunalt leieforhold og over til å eie boligen selv, noe de ikke ville klart uten hjelp fra kommunen.

Informantene fra kommunen har derfor en formening om at ordningen virker veldig godt overfor de leietakerne som kommunen bistår. Det er også en oppfatning om at de som blir boligeiere med hjelp fra kommunen også klarer seg godt i fortsettelsen. De ansatte i kommunen mangler riktignok systematisk kunnskap om hvordan boligkjøperne har opplevd det å bli

boligeiere, og hvordan de klarer seg på sikt. Flere mener likevel å ha et inntrykk av at det går bra med mange av de som blir boligeiere, og at de aller fleste klarer å beholde boligen de første årene.

Leie til eie-ordningen i Trondheim oppfattes av kommuneansatte som et bevisst og strategisk valg fra kommunen om å jobbe mer inngående med å hjelpe vanskeligstilte i boligmarkedet, og da spesielt med de som leier bolig av kommunen. Leietakere med en privatøkonomi som tilsier at de har et eierpotensiale er målgruppen for ordningen. Leie til eie-ordningen utgjør i så måte et av mange tiltak innenfor kommunens boligsosiale arbeid. Grunntanken i kommunen er at ikke alle som er vanskeligstilte i boligmarkedet trenger å bo kommunalt. I alle fall trenger det ikke være slik at man skal bo lenge i kommunal utleiebolig. For en del er det å leie bolig av kommunen noe de har behov for i en midlertidig fase av livet. Gjennom ordningen tar man tak i denne problemstillingen, og finner fram til de som kan ha nytte av kommunens hjelp til å komme seg videre fra et kommunalt leieforhold.

Helhetlig virkemiddelbruk

Bakgrunnen for ordningen har derfor vært et ønske om å få en dreining i måten kommunen bistår vanskeligstilte på, og hvor målet er å hjelpe leietakere inn i det ordinære boligmarkedet. Forhåpentligvis kan denne bistanden gi grobunn for en videre boligkarriere i eiermarkedet for de som leier bolig av kommunen. Leie til eie-ordningen blir også ansett som et resultat av at kommunen skal ha en bredde i måten man tenker bolighjelp til vanskeligstilte på, og at man kan løse boligsosiale utfordringer gjennom en mer helhetlig måte å anvende flere virkemidler i sammenheng. Leie til eie-ordningen er i så måte et boligsosialt tiltak, og som utgjør en del av kommunens helhetlige boligpolitiske arbeid. Leie til eie-ordningen innbefatter helhetlig virkemiddelbruk hvor kommunal boligmasse, økonomiske virkemidler og boligsosial kompetanse virker sammen. Målet med denne helhetstenkningen er at de boligsosiale virkemidlene supplerer hverandre og dermed blir mer virkningsfulle. For kommunen er derfor leie til eie-ordningen et aktivt tiltak som gjør kommunen mer offensiv i sitt boligsosiale arbeid overfor vanskeligstilte i kommunen og som bor i kommunale utleieboliger. Gjennom ordningen tar det kommunale hjelpeapparatet en mer aktiv rolle overfor kommunale leietakere med et eierpotensiale.

At kommunen har en mer aktiv og offensiv rolle overfor leietakerne gjør også at flere hjelpes der de bor. Det gir store besparelser for leietakerne, og de slipper å måtte flytte til en annen bolig, finne seg til rette i et annet nabolag, bo seg inn i en annen bolig osv. Som nevnt tidligere bidrar ordningen til å gi boligkjøperne stabilitet i tilværelsen, noe som spesielt er viktig for barnefamilier. Det er også et mål for kommunen at barnefamilier skal oppleve en stabil og trygg tilværelse. Ordningen gir mulighet til at par med barn kan bli boende i et nabolag de er etablert i og kjent med, og som de opplever å ha en tilhørighet til.

Det trekkes også fram at arbeidet med leie til eie har gitt en økt bevissthet i kommunen om at ordningen skaper verdier og holdninger i hjelpeapparatet om at hjelp til selvhjelp nytter. Gjennom prosjektet har kommunen derfor blitt flinkere til å se at de fleste ikke bør bli boende

kommunalt for lenge. De ansatte ønsker enda mer bredde i hvordan man tenker bolig, og her ligger det også et potensiale for også å hjelpe kommunale leietakere over i private leieforhold. Av flere ansatte i kommunen trekkes det fram at det fortsatt er et potensiale for å gjøre ordningen enda mere kjent for kommunens hjelpeapparat. Spesielt gjelder det overfor de tjenesteutøverne som treffer beboerne i det daglige, og som kan ha innblikk i hvilke leietakere som kan være aktuelle for boligkjøpsordningen. Samtidig er det også en oppfatning om at man i hjelpeapparatet kan bidra mer overfor beboere i kommunale utleieboliger, og informere mer om at ordningen fins, og de mulighetene den gir for å kjøpe kommunal bolig.

Mer ressurser og samlokalisering

I studien fremgår det at ansatte som jobber direkte med ordningen synes at dagens organisering av arbeidet og de tilhørende arbeidsprosessene er tungvinte. I en enkelt sak er det mange involverte parter i kommuneapparatet, og i saksforløpet er det flere brikker som skal være på plass før et boligkjøp kan gjennomføres. Ansatte i kommunen mener det finnes muligheter for å gjøre disse prosessene mer smidige ved at flere oppgaver legges til færre medarbeidere. Færre tjenesteledd vil gjøre det lettere å koordinere de ulike enkeltoppgavene knyttet til hvert boligkjøp. Samtidig vil det gi en mer helhetlig og oversiktlig arbeidsprosess, og mer samkjøring i tjenesteforløpet.

Flere ressurser inn i arbeidet med ordningen er derfor ønskelig. Først og fremst vil det øke kapasiteten i arbeidet slik at flere kan prioritere arbeidsoppgaver knyttet til ordningen. Spesielt nevner flere at mer ressurser til saksbehandling av startlånsoknader vil bidra til kortere saksbehandlingstid. Flere søknader kan saksbehandles på kortere tid. I tillegg nevnes det at mer ressurser inn i arbeidet med ordningen også vil motvirke en sårbarhet som finnes i at det er få nøkkelpersoner som i dag jobber direkte med ordningen (et halvt årsverk). Dette gjør at ordningen er utsatt ved eksempelvis lengre sykdom eller jobbskifte av nøkkelpersoner. Det er derfor en svakhet ved dagens ordning at oppgaver til ordningen er avhengig av enkeltpersoner som ikke er lett erstattelig. Ved at flere kunne jobbet med ordningen, og hatt dedikerte oppgaver for å jobbe med leie til eie, så ville det bidratt til å motvirke noe av denne sårbarheten.

Vi har fått flere vurderinger og innspill fra ansatte i kommunen på hva som kan bidra til å styrke leie til eie-ordningen framover. I den forbindelse nevnes at samlokalisering av det boligsosiale arbeidet i kommunen ville vært et nyttig og godt generelt grep i kommunens boligsosiale arbeid, og som ville bidratt til å knytte arbeidet og medarbeiderne mer og tettere sammen. Det ville samlet kommunens arbeid med ulike boligsosiale virkemidler, og gitt rom for mer helhet i arbeidet. Et uttrykt ønske fra flere er i tillegg å videreføre tiltaket med boligskole for ansatte i NAV. Det vil bidra til å ytterligere styrke den boligrelaterte kompetansen blant NAV-ansatte, og fremme en mer helhetlig forståelse av de boligsosiale virkemidlene som hjelpeapparatet kan benytte. Det er også et ønske om å få til et tettere samarbeid med for eksempel barne- og familietjenestene i de tilfellene der familier er involvert. Flere frykter for at leie til eie-ordningen er lite kjent i disse etatene, og at silotenkning og utfordringer med at enheter ikke kjenner til hverandre eller ikke samarbeider, er noe som begrenser samarbeid på tvers om ordningen.

Mer og tettere individuell oppfølging

I forlengelsen av dette nevnes også et ønske om å jobbe mer individuelt med hver enkelte boligkjøps sak. Det er ønskelig å tilpasse arbeidet mer til hver enkeltsak, og jobbe tettere og mer individuelt med hver leietaker i prosessen. Dette vil være litt mer ressurskrevende, men samtidig bidra til at oppfølgingen blir bedre. Erfaringene tilsier at det er fruktbart å være så tett på folk at man på en bedre måte klarer å se hva de trenger av kommunen. Gjennom tettere oppfølging og sterkere tilknytning vil man få styrket relasjonene til leietakerne. Det kan bidra til å øke og styrke tilliten de har til kommunen. Kommunen bør ha en lav terskel for at leietakerne kan si ifra hva de trenger av informasjon og bistand. De som jobber med leie til eie må da være et bindeledd mellom leietakerne i en kjøpsprosess og resten av systemet, men også et bindeledd mellom de ulike aktørene som er involvert i prosessen fra kommuneapparatet.

Når boligsøkere tildeles kommunal utleiebolig i Trondheim har kommunen i liten grad mulighet til å ta hensyn til leie til eie-ordningen. Kommunale utleieboliger tildeles ut i fra et prinsipp om at man i størst mulig grad skal finne egnede boliger som står ledige til de som skal flytte inn. Som regel styres da boligtildelingen av at man finner den boligen som best kan passe til en boligsøkers behov, og da ut i fra hva som er tilgjengelige boliger på tildelingstidspunktet. Ved tildeling og bosetting tar man da ikke hensyn til om boligen kan være aktuell for et fremtidig salg til en leietaker. Gitt at de som får innvilget en kommunal utleiebolig i utgangspunktet har et stort behov for bistand til bolig, og at det er vanskelig å si noe om framtidsutsiktene til den vanskeligstilte, er det vanskelig for kommunen å ta slike hensyn på dette tidspunktet. I og med at kommunen i leie til eie-ordningen selger boliger til leietakere, kan en se for seg at ordningen kunne hatt en betydning eller innvirkning på boligtildelingen. I alle fall i de tilfellene der man kan anta eller forvente at et boligsalg kan bli aktuelt senere. For noen boligsøkere kunne en plan ved bosetting om en videre boligkarriere vært aktuelt, og da kanskje spesielt ved bosetting av flyktningfamilier. Det å treffe godt med tildeling av en egnet bolig ut i fra husholdningens behov kan derfor være å bidra til at leietakere senere ønsker å kjøpe boligen av kommunen, gitt at den økonomisk situasjonen tilsier at det kan være mulig.

Dagens boligkjøpsordning konsentrerer seg om leie til eie, og at kjøp av bolig skjer nå leietakere har en stabil og forutsigbar økonomi som kan forsvare et boligkjøp ved endt leieperiode. Sett i lys av denne diskusjonen kan det for Trondheim kommune være nyttig å vurdere om ordninger som leie *før* eie kan være aktuelle framover. I en leie før eie-ordning for varig vanskeligstilte vil kommunen kunne inngå en tidsbestemt leiekontrakt med en husholdning, og der det gis mulighet for å kjøpe boligen ved kontraktsperiodens slutt. Leiekontrakten kan da ha varighet i f.eks. fem eller tre år, og hvor det ved kontraktsinngåelse er avklart at leietaker kan kjøpe boligen ved utløp av leieperioden. Forutsetningen er at leietaker eller husholdningen har et potensial for økt inntekt eller betjeningsevne på sikt, og som er tilstrekkelig til å betale for et boliglån. I leieperioden er det avtale om betaling av husleie samtidig som leietaker helst også har sparing. Denne sparingen kan inngå som del av husleia, eller det kan spares til boligkjøp utenom. Leietaker kan så ved endt leiekontraksperiode kjøpe boligen for avtalt kjøpesum avtalt ved inngåelse av leiekontrakten, og boligkjøpet finansieres så gjennom oppspart egenkapital, startlån og eventuelt tilskudd til etablering.

Ordninger som leie før eie gir kommunen en mulighet til å bistå varig vanskeligstilte på et tidligere tidspunkt enn hva man gjør i dag. Slike ordninger kan ha flere fordeler både for kommune og leietakere (som skreddersydd opplegg for leietaker, verdiøkning for leietaker gjennom leieforholdet, lavere vedlikeholdsbehov i leieperioden som følge av leietakers egeninteresse av å ta godt vare på boligen ol.). Ikke minst vil en slik ordning kunne fungere både motiverende og forutsigbart gjennom leieforholdet og fram mot et boligkjøp etter noen år.

Gjennomstrømning og fornying av kommunal boligmasse

Det å skape gjennomstrømning i kommunal boligmasse er viktig for kommunen. Gjennom å rullere beboerne i kommunale utleieboliger, frigjør kommunen boliger til de som har størst behov for en kommunal bolig. Leie til eie-ordningen vurderes som et viktig tiltak for å få til rulling i de kommunale utleieboligene gjennom at kommunale utleieboliger selges. Det frigjør kapital til kommunen, og som kan brukes til å kjøpe nye boliger. Når kommunen reinvesterer i nye kommunale utleieboliger gir det rom for å gjøre tilpasninger og justeringer i den kommunale boligmassen, i tråd med de boligbehovene kommunen til enhver tid har. Dette kan handle om et behov for å skifte ut boliger ut i fra boligenes beliggenhet og størrelse. Leie til eie-ordningen benyttes derfor også som et virkemiddel til å gjøre den kommunale boligmassen mer egnet til de boligbehovene kommunen har. Har kommunen behov for flere større leiligheter, er det fornuftig å selge ned antallet små leiligheter, og f.eks. heller kjøpe flere fireroms leiligheter. De siste årene har eksempelvis kommunen hatt behov for flere større familieboliger, og kan derfor ved gjenkjøp av boliger prioritere boliger som kan huse barnefamilier. For kommunen bidrar ordningen til en fleksibilitet til å tilpasse boligmassen etter de behovene de har, samtidig som man hjelper leietakere over i et eid boforhold.

Det at kommunen selger kommunale utleieboliger til leietakere kan også være nyttig for kommunen ut i fra et ønske om å skape mer stabilitet rundt disse boligene. Stadige utskiftninger av leietakere i utleieboliger kan over tid føre til slitasje i enkelte borettslag. For de nærmeste naboene eller i et nabolag, kan dette oppleves som tærende. Det har også vært en tendens til at deler av kommunens leietakere har større utfordringer enn tidligere, noe som kan skape uro i borettslagene. Ordningen kan derfor bidra til et bedre bomiljø gjennom at beboere som leier bolig av kommunen og klarer seg godt, kan kjøpe boligen og bli boende. For kommunen oppleves dette som heldig, og kan bidra positivt for kommunens omdømme som boligeier i borettslag. Ordningen kan derfor fungere som et virkemiddel for kommunen til å selge seg ut i områder eller borettslag de ikke ønsker å være, eller fordi de ønsker å avhende boliger de har hatt lenge.

Det kan ligge begrensninger i boligmassen, og hva kommunen både kan og ønsker å selge. Det finnes utleieboliger kommunen vil beholde, rett og slett fordi de har et behov for boligen. Andre boliger kan være mer aktuelle å selge, ut i fra en vurdering av kommunens behov, boligens kvaliteter ol. Kommunen har hovedsakelig innenfor ordningen solgt kommunale utleieboliger i borettslag, og som har vært i kommunens eie over flere tiår. Der kommunen har fått tilskudd til utleiebolig fra Husbanken er avskrivningstiden 30 år (før 2019 var det 20 år). Det innebærer at dersom boligen selges før avskrivningsperioden er over, altså før det har gått 30 år, må

kommunen tilbakebetale den resterende delen av tilskuddet. For de aller fleste boligene som selges er avskrivningsperioden for tilskudd til utleiebolig over, og kommunen kan fritt selge boligene. Samtidig er det ikke slik at kommunen er forhindret å selge en bolig hvor avskrivningen av tilskuddet ikke er fullført. Kommunen har mulighet til også selge disse boligene, men da med en plikt om å tilbakebetale til Husbanken tilskudd som ikke er avskrevet. For kommunen blir slike boligsalg noe mer arbeidskrevende, i og med at det fører til at de da må tilbakebetale tilskudd. Men samtidig presiseres det at det er fullt mulig for kommunen å selge boliger før de har avskrevet tilskuddet fullt ut. Så langt har det i liten grad vært solgt slike boliger innenfor ordningen.

Ved salg av kommunale utleieboliger er det behov for å erstatte de boligene som er solgt ved å kjøpe nye boliger. Inntektene fra boligsalgene inngår i en pott som benyttes til kjøp av nye kommunale boliger. Kjøpene av nye boliger er da i tråd med kommunens strategiske beslutninger rundt den kommunale boligmassen. Reinvesteringen ved salg av kommunale utleieboliger gir kommunen en mulighet til å tilpasse boligmassen til de behovene kommunen har. Som nevnt handler dette om å kjøpe egnede boliger til dagens boligbehov, men det kan også være andre hensyn kommunen ønsker å ta. Ett hensyn kan være kommunens bidrag til å utjevne levekårsforskjeller i ulike boområder, enten ved å selge seg ut i områder med lavere levekår, eller kjøpe seg inn i mer attraktive boområder.

Selv om kommunen kjøper både nye boliger og brukte boliger, har strategien de siste årene vært å kjøpe nybygde boliger, gjerne ved å kjøpe seg inn i bydeler med mye utbygging. At kommunen selger ut eldre leiligheter og kjøper nye, nevnes på sikt å være et gode for kommunen. Faktorer kommunen tar hensyn til ved kjøp av boliger er i hvilke område boligen ligger, tilhørende skolekrets, boligens funksjonalitet ol. I tillegg må kommunen forholde seg til hva som finnes av tilgjengelige boliger på markedet. De nybygde boligene er ofte dyrere enn bruktboligene, men har gjerne god beliggenhet, bra standard og egnethet. Det beskrives at selv om kjøpesummen kan være høy på nye boliger, er vedlikeholdskostnadene lave, i alle fall på kort sikt. I tillegg får kommunen nærmet seg målet om mer integrering og spredning av grupper som tidligere har vært definert som vanskeligstilte på boligmarkedet.

Over tid vil leie til eie-ordningen kunne bidra til at noe av porteføljen av kommunale utleieboliger endres, og at andelen nyere boliger blir høyere. Dette vil kunne gjenspeile seg i boligprisene også, de kommunale boligene vil i snitt bli dyrere å kjøpe. Det er da nærliggende å tro at dette også vil kunne ha en innvirkning på mulighetene kommunale leietakere har til å kjøpe boligen de bor i. Prisene på boligene vil selvsagt variere, men de nyeste boligene vil antakelig prises relativt høyere enn eldre kommunale utleieboliger. De kommunale utleieboligene som er nyest vil derfor kanskje være uoppnåelige å kjøpe for kommunale leietakere. Dette kan sette ordningen på prøve, i alle fall dersom alle kommunale leietakere skal behandles likt, og gis en reell mulighet til å kjøpe boligen de leier av kommunen. Det bør derfor vurderes om dette er en faktor som bør vektlegges ved tildeling av kommunal utleiebolig til vanskeligstilte i Trondheim framover.

Et effektivt boligsosialt virkemiddel

Informantene i kommunen peker alle på at de mener leie til eie-ordningen er et veldig virkningsfullt virkemiddel i kommunens boligsosiale arbeid. En informant mente dette var en vinn-vinn-situasjon for kommunen. Gjennom ordningen oppnår kommunen å få en leietaker ut av kommunal utleiebolig og over i en selvstendig boligkarriere. Og samtidig som dette gir boligkjøper en god mulighet til å klare seg selv, frigjør det midler til kommunen for å kjøpe nye og mer egnede boliger. Flere av de ansatte i kommunen peker derfor på at ordningen med leie til eie i Trondheim er et eksempel på hvordan man kan sette hele det boligsosiale virkemiddelapparatet i system. Og ved å benytte ulike virkemidler helhetlig og i sammenheng er ordningen et eksempel på hvordan dette helhetsperspektivet gjør kommunens boligsosiale arbeidet mer effektivt og virkningsfullt.

Kommunen klarer gjennom ordningen å hjelpe mange leietakere over i et eid boligforhold ved bruke flere boligsosiale virkemidler sammen. Erfaringene til de som kjenner ordningen godt er derfor at den har vært en suksess i Trondheim, at resultatene er gode og at kommunen har hatt stor måloppnåelse i kunne å hjelpe leietakere til å kjøpe bolig. Så langt er mange gitt bistand innenfor leie til eie-ordningen. De tilbakemeldingene ansatte i kommunen har fått er at boligkjøperne er veldig godt fornøyde med ordningen, og disse er takknemlige for å ha fått en mulighet til å bli boligeiere. Dette stemmer godt overens med det boligkjøperne uttrykker i denne studien.

Videreføring av ordningen

Leie til eie-ordningen har vært en suksess i Trondheim kommune, og gjennom en tiårsperiode er rundt 250 leietakere hjulpet til å bli boligeiere gjennom kjøp av kommunal bolig. I så måte er det all grunn til å si at ordningen er virkningsfull som et boligsosialt tiltak for å hjelpe vanskeligstilte til å bli boligeiere. Som denne studien viser er både boligkjøpere og ansatte i kommunen enige om at ordningen fungerer godt, og bør videreføres.

I arbeidet videre pekes det på muligheter for å videreutvikle og forbedre ordningen ytterligere. Av flere reises da det sentrale spørsmålet om man innenfor denne ordningen kunne hjulpet flere leietakere over i eid bolig, og da ved å utnytte potensialet i ordningen enda bedre. Slik de ansatte i kommunen selv ser det er det mulig å hjelpe flere husholdninger til kjøp av bolig. Det gjelder både de som kan kjøpe bolig av kommunen, men også de som med bistand fra kommunen kan kjøpe bolig i det private boligmarkedet. For sistnevnte ser kommunen at det er mange som har fått innvilget et startlån, men som ikke klarer å benytte seg av tilsagnet. Disse trenger kanskje hjelp og bistand i boligkjøpsprosessen, eksempelvis en støtte på veien inn i det private boligmarkedet. Potensielt kan erfaringer fra leie til eie-ordningen også bidra til å hjelpe enda flere med innvilget startlån til å kjøpe privat bolig i det åpne boligmarkedet, og ikke nødvendigvis en kommunale utleiebolig. Dette er særs aktuelt i de tilfellene der leietaker ønsker å kjøpe bolig, men kommunen ikke kan eller ønsker å selge den aktuelle boligen leietakeren bor i. Det å hjelpe flest mulig handler om å bruke finansieringsordningene på en god måte, noe

man innenfor ordningen har gode erfaringer med. Vurdering av andre boligkjøpsløsninger kan også være aktuelt, og leie før eie kan i så måte være en relevant ordning å se nærmere på.

I en videreføring av ordningen bør derfor kommunen se om man kan utnytte potensialet i ordningen ytterligere, og bistå flere leietakere til å kjøpe bolig. Dette vil kanskje kreve flere ressurser inn i arbeidet med ordningen, og spesielt er saksbehandling for startlån nevnt som en flaskehals. I tillegg er det pekt på at en tettere oppfølging i enkeltsaker, en mer samlokalisert organisering av det boligrelaterte arbeidet, samt en styrking av oppgaveansvar og arbeidskapasitet blant de som jobber direkte med ordningen, sammen vil bidra til å styrke arbeidet i leie til eie-ordningen. Dette vil øke effektiviteten og kapasiteten i arbeidet, og gjøre at flere kan hjelpes fra å være kommunale leietakere til å bli boligeiere.

Referanser

- Aarland, K. og C. K. Reid (2018): Homeownership and residential stability: Does tenure really make a difference? *International Journal of Housing Policy*, 2018(2) 1-27
- Bakkeli, V. og R.S. Jensen (2015): *Samordnet bosetting av flyktninger: perspektiver fra IMDi, Husbanken og kommunene*. Oslo: Fafo
- Elvegård, K. (2016): *Trygghet for barnefamilier i kommunale utleieboliger*. Trondheim: NTNU Samfunnsforskning
- Elvegård, K. og S. Svendsen (2017): *Gjennomstrømning eller bostabilitet? Barnefamilier i kommunale utleieboliger*. Trondheim: NTNU Samfunnsforskning
- Grødem, A. S. (2011): *Innvandrerbarn og bolig. Hva betyr boligen i bomiljøet for inkludering?* Fafo-rapport 2013/45. Oslo: Fafo
- Gulbrandsen, L. og T. Hansen (2010): *Kommunale leieboeres boligkarrierer 2001-2005*. Rapport 4/10. Oslo: NOVA
- Hlimi, M. K. (2014): «*Boligkarrierer*». *En studie av innvandreres reiser i boligmarkedet*. Masteroppgave i sosialt arbeid. Trondheim: NTNU
- Johannesen, K., M. Flåto, A. Hem og E. Holt (2014): *Leie-før-eie. En modell for å øke eierpotensialet blant lavinntektsgrupper*. Rapport. Oslo: Husbanken
- Kommunal- og regionaldepartementet (2004): *Om boligpolitikken* (St. meld. nr. 23 (2003-2004)). Hentet fra <https://www.regjeringen.no>
- Kunnskapssenteret (2013): *Fra leie til eie: Effekt av, og brukernes erfaringer med, tiltak som har som mål å få flere lavinntektshusholdninger inn i eiermarkedet*. Rapport nr. 8-2013. Oslo: Kunnskapssenteret
- Kvale, S. og S. Brinkman (2009): *Det kvalitative forskningsintervju*. Oslo: Gyldendal
- Nordvik, V. (2010): Vanskeligstilte på boligmarkedet. I Sandlie, H.C. (red.): *Bolig og levekår i Norge 2007*. Rapport 2010:2. Oslo: NOVA
- NOU (2011:15): *Rom for alle. En sosial boligpolitikk for fremtiden*. Oslo: Kommunal- og regionaldepartementet
- Revol, M. K., L. Sandvik og M. L. With (2018): *Bolig og boforhold – for befolkningen og utsatte grupper*. Rapporter 2018/13. Oslo-Kongsvinger: Statistisk sentralbyrå

- Røe, M. (2015): *Boligen som integreringsarena for flyktninger. Kristiansunds vei mot en helhetlig praksis*. Trondheim: NTNU Samfunnsforskning
- Sandvin, I. (2015): *Fra leie til å eie egen bolig*. Masteroppgave i klinisk helse og omsorgsvitenskap. Stord/Haugesund: Høgskolen Stord/Haugesund
- Stafansen, K. og A. Skevik (2006): Barnefamilier i kommunale boliger. *Nordisk sosialt arbeid*, 26, 241-252
- Sørvoll, J. og M. F. Aarset (2015): *Vanskeligstilte på det norske boligmarkedet*. Rapport nr. 13/15. Oslo: NOVA
- Thorsen, L. R. (2017): *Vanskeligstilte på boligmarkedet. Hvordan måle og hvem er utsatt på boligmarkedet?* Oslo: Statistisk sentralbyrå
- Thorshaug, K., Svendsen, S., Paulsen, V. og B. Berg (2011): «Det er litt sånn at veien blir til mens en går»: *Kommuners framskaffelse av boliger til flyktninger*. Trondheim: NTNU Samfunnsforskning
- Trondheim kommune (2011): *Fra kommunal til privat bolig. Prosjektrapport*. Trondheim: Trondheim kommune, Helse og velferdskontor Midtbyen
- Trondheim kommune (2014): *Fra kommunal til privat bolig. Prosjektrapport 2*. Trondheim: Trondheim kommune, Helse og velferdskontor Midtbyen
- Trondheim kommune (2018): Notat om levekår i et byutviklingsperspektiv. Vedlegg til Boligpolitisk plan 2019. Hentet fra: <https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/eierskapsenheten/boligpolitisk-plan/vedlegg-3---notat-om-levekar-i-et-byutviklingsperspektiv-i-trodheim-1.pdf>
- Trondheim kommune (2019): *Boligpolitisk plan 2018*. Trondheim: Trondheim kommune. Hentet fra: <https://www.trondheim.kommune.no/boligpolitiskplan/>
- Turner, L. M. og K. Stefansen (2012): *Boforhold blant barnefamilier med lav inntekt*. Oslo: NOVA
- Ulfrstad, L. M. (2011): *Velferd og bolig: om boligsosialt (sam-)arbeid*. Oslo: Kommuneforlaget
- Umblis, J., K. von Simson, og F. Mohn (2019): *Boligens betydning for annen velferd. En gjennomgang av nasjonal og internasjonal forskning*. Oslo: Institutt for samfunnsforskning
- Von Simon, K. og J. Umblis (2019) *Boforhold og velferd*. Oslo: Institutt for samfunnsforskning



ISBN 978-82-7570-603-2 (web)
ISBN 978-82-7570-602-5 (trykk)



NTNU Samfunnsforskning
samforsk.no

