



Kommunal- og  
moderniseringsdepartementet

Strategi

# Alle trenger et trygt hjem

Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024)





# Innhold

Forord	3
Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken	4
KAPITTEL 1 - INNLEDNING – Alle trenger et trygt hjem	5
KAPITTEL 2 - MÅL 1 – Flere skal kunne eie egen bolig	11
KAPITTEL 3 - MÅL 2 – Leie skal være et trygt alternativ	15
KAPITTEL 4 - MÅL 3 – Sosial bærekraft i boligpolitikken	22
KAPITTEL 5 - MÅL 4 – Tydelige roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse	27





# Forord

Boligen vår er noe av det aller viktigste vi har. På hjemmebane er vi trygge og kan leve akkurat som vi vil. Hvordan boligen vår ser ut, hvor den ligger og miljøet rundt, påvirker alle deler av livet.

Heldigvis er boligpolitikken i Norge ganske vellykket. De aller fleste har det veldig godt og bor i trygge og gode hjem. Eierlinjen står sterkt og så mange som åtte av ti eier sin egen bolig, noe som er høyere enn i nabolandene våre. Eierandelen er også høy blant innvandrere, og vi er et av landene med størst andel unge boligeiere. Gjennomsnittsalderen for å kjøpe egen bolig er 28 år, og det tallet har vært stabilt de siste ti årene.

Vi ser også at det blir færre bostedsløse i Norge. I fireårsperioden fra 2012 til 2016 ble antall bostedsløse redusert med en tredjedel, og i de store byene ble antallet redusert med hele 40 prosent – noe som betyr at det aldri har vært så få bostedsløse i Norge.

Samtidig er det fortsatt en del mennesker som trenger hjelp til å skaffe en trygg og god bolig for seg og sine. De opplever gjerne å ha lite stabile boforhold og må flytte ofte, noe som går utover barna, som må bytte skole og skifte omgangskrets. Og fortsatt er det 3 900 bostedsløse i Norge.

Regjeringens mål er at alle skal bo trygt og godt. Ingen skal være bostedsløse.

Derfor har vi laget denne strategien. Jeg håper den kan bidra til at flere vanskeligstilte får et trygt og godt hjem, og til at vi en dag når nullvisjonen for bostedsløshet. I tillegg til nullvisjonen for bostedsløshet, løfter vi i strategien frem to prioriterte innsatsområder: Det første er at barn og unge skal ha gode boforhold. Det andre er at personer med nedsatt funksjonsevne, på lik linje med andre, skal kunne velge hvor og hvordan de skal bo. Dette er grupper som er særlig sårbare for en dårlig bosituasjon.

Vi er mange som må spille på lag for å lykkes med den sosiale boligpolitikken. Derfor er jeg glad for det store engasjementet vi har sett i arbeidet med strategien. Fra private utbyggere, kommuner, statlige virksomheter, akademia og frivillige organisasjoner – og ikke minst fra de menneskene som vi sammen skal forsøke å hjelpe.

Vi trenger alle gode krefter med på laget for at alle skal få den hjelpen de trenger – ikke minst til å bo trygt og godt!

Nikolai Astrup

Kommunal- og moderniseringsminister

# Nasjonalt strategi for den sosiale boligpolitikken



# Alle trenger et trygt hjem

Det er først og fremst et privat ansvar å skaffe seg et sted å bo, og de fleste gjør det på egenhånd. Boligpolitikken handler derfor i stor grad om å stimulere til velfungerende boligmarkeder gjennom effektive plan- og byggeprosesser. I tillegg regulerer boliglånsforskriften gjeldsgraden i husholdningene, og ulike boliglover sikrer balanse mellom partene i eie- og leiemarkedet.

Enkelte samfunnsutfordringer løses imidlertid ikke av markedet alene, men krever offentlig tilrettelegging. Den største utfordringen i boligpolitikken er at en del husholdninger ikke selv klarer å skaffe og beholde en egnet bolig. Det er alvorlig for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.

Boligen dekker et av våre mest grunnleggende behov, og bolig er derfor den fjerde velferdspilaren ved siden av helse, utdanning og arbeid. Boligen bidrar til tilhørighet, den gir fysisk trygghet, den skaper identitet, og den er en viktig sosial arena. Og omvendt – det å bo dårlig eller være bostedsløs, påvirker livskvaliteten negativt. Det blir vanskeligere å ta imot og nyttiggjøre seg velferdstjenester, gjennomføre utdanning og delta i arbeidslivet. En utrygg bosituasjon vil også vanskeliggjøre integrering, og veien til kriminalitet, rusproblemer og psykiske vansker kan bli kortere.

Gjennom den sosiale boligpolitikken, skal vi forebygge at folk får boligproblemer. Målet er klart: Alle skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig. Regjeringen vil at de som ikke klarer det selv, skal få den hjelpen de trenger. Hjelpen skal i størst mulig grad sette folk i stand til å mestre egne liv. Ingen skal måtte gjøre seg fortjent eller kvalifisert til å få hjelp. Alle må bo, og med riktig hjelp kan alle bo.

Bærekraftsmålene, som ble vedtatt av FNs medlemsland i 2015, er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og

stoppe klimaendringene innen 2030.

Bærekraftsmålene består av 17 mål og 169 delmål, der det boligsosiale arbeidet både er et mål i seg selv og et viktig virkemiddel for å nå flere av de andre målene. Denne strategien skal for eksempel bidra til å nå delmål 11.1, som går ut på å sikre at alle har tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger til en overkommelig pris. I tillegg skal den bidra til å nå bærekraftsmål 1 om å utrydde fattigdom, bærekraftsmål 3 om god helse og livskvalitet, og bærekraftsmål 10 om å redusere ulikheten i samfunnet. Bærekraftsmålene må relateres til norske forhold og norske utfordringer. Strategien skal være en hjelp til å operasjonalisere bærekraftsmålene på alle nivåer i forvaltningen.

## 1.1 Vanskeligstilte på boligmarkedet er en sammensatt gruppe

Vanskeligstilte på boligmarkedet er ikke en bestemt gruppe i samfunnet, men et begrep som brukes om personer og familier som sliter med å få dekket boligbehovene sine. Vi definerer vanskeligstilte på boligmarkedet som dem som ikke selv er i stand til å skaffe seg eller beholde en egnet bolig, og som befinner seg i en eller flere av følgende situasjoner:

- er uten bolig
- står i fare for å miste boligen sin
- bor i uegnet bolig eller bomiljø

Noen er i en vanskelig situasjon i en kort periode, og trenger kun litt veiledning eller økonomisk hjelp for å bedre bosituasjonen sin. Andre trenger

SSB ANSLÅR AT RUNDT



# 179 000

## personer er vanskeligstilte på boligmarkedet



AV DISSE ER

# 44 %

## barn og unge



I 2016 BLE DET KARTLAGT

# 3 900

## bostedsløse

omfattende oppfølging og tjenester over lang tid for å mestre boforholdet.

Statistisk sentralbyrå (SSB) har gjennom bruk av tilgjengelige data på husholdningenes inntekt, gjeld og boforhold anslått at 179 000 personer var vanskeligstilte på boligmarkedet i 2019. Det utgjorde 3,5 pst. av befolkningen. Antall vanskeligstilte har økt de senere årene, men veksten har avtatt.<sup>5</sup>

23 pst. av husholdningene i Norge bor i en bolig de leier. Likevel utgjør leietakere nesten halvparten av dem som regnes som vanskeligstilte på boligmarkedet. Rundt 60 pst. av disse har innvandrerbakgrunn.

78 000 av de 179 000 vanskeligstilte i 2019 var barn og unge. De som bor i en leid bolig, har lavinntekt

<sup>5</sup> Se nærmere gjennomgang i vedlegg 1.

og bor trangt er særlig utsatt. 35 000 barn og unge var i denne situasjonen i 2019. Det var 1,4 pst. færre enn i 2018.

Bostedsløse<sup>6</sup> er ikke registrert med adresse, og telles derfor ikke med i SSB sine tall. Bostedsløse kartlegges regelmessig i egne undersøkelser, og de siste tallene er fra 2016. De viser en nedgang fra 6 200 i 2012 til 3 900 i 2016. Ekstra sterk var nedgangen blant barn, fra 679 barn i 2012 til 229 barn i 2016. Resultatet av neste kartlegging kommer 1. halvår 2021.

<sup>6</sup> I Norge defineres bostedsløse som personer som ikke disponerer en egen bolig og er henvist til tilfeldige og midlertidige botilbud, personer som bor midlertidig hos venner, kjente eller slektninger, personer som skal skrives ut/løslates fra institusjon eller kriminalomsorgen innen to måneder og er uten bolig, samt personer som sover ute. Midlertidige botilbud kan for eksempel være hospits, pensjonat eller campinghytter.

## 1.2 Strategiens mål og prioriterte innsatsområder

Regjeringen har fastsatt følgende mål for å forsterke innsatsen i årene som kommer:

- Flere skal kunne eie egen bolig (kap. 2)
- Leie skal være et trygt alternativ (kap. 3)
- Sosial bærekraft i boligpolitikken (kap. 4)
- Tydelige roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse (kap. 5)

Enkelte grupper i samfunnet er særlig sårbare på boligmarkedet. I denne strategiperioden vil regjeringen rette en særskilt innsats mot dem som står i fare for å bli eller er bostedsløse, barn og unge, og personer med nedsatt funksjonsevne.

### Ingen skal være bostedsløse



Foto: Husbanken

Selv om antall bostedsløse har gått ned i Norge de siste årene, er det fortsatt for mange som står i fare for å bli eller er bostedsløse. Mange av dem som er bostedsløse, har vedvarende og sammensatte problemer, og sliter særlig med rusavhengighet og psykiske lidelser. Uten en innsats der bolig og tjenester er samordnet, blir det krevende å hjelpe denne gruppen over i en stabil og god bosituasjon.

Nullvisjonen fordrer at alle som skal bidra til å forebygge og bekjempe bostedsløshet, slutter seg til ambisjonen. Det er avgjørende at det etablerte samarbeidet på de ulike forvaltningsnivåene og sektorene videreføres og forsterkes.

Regjeringen vil stimulere til et større mangfold av botilbud til bostedsløse. Gjennom lån og tilskudd til kommunene skal vi i større grad åpne opp for forsøk av nye typer botilbud.

Det er også viktig at bolig er på plass når innsatte skal løslates eller personer skal skrives ut fra institusjon. Gjennom nye digitale systemer for kommunalt disponerte boliger skal disse brukerreisene ivaretas på en bedre måte enn i dag. Systemet skal tilpasses og følge opp den enkeltes situasjon og livshendelse, ikke omvendt.

Regjeringen vil følge utviklingen av bostedsløshet tettere i årene som kommer. En årlig kommunal og nasjonal oversikt vil gi bedre grunnlag for å se resultater av innsatsen i kommunene, fange opp endringer, og bidra til å øke bevisstheten rundt bostedsløshet.

### Barn og unge skal ha gode boforhold

Belastningene som dårlige boforhold gir, er ekstra store for barn og unge. Hyppige flyttinger kan føre til rotløshet og gi mangel på tilhørighet. Det blir vanskeligere å bygge og holde på et nettverk på skolen og i fritiden. Dårlige boforhold kan føre til helseproblemer, svake skolerresultater og lav arbeidstilknytning senere i livet.

Av de som var vanskeligstilte på boligmarkedet i 2019, var 44 pst. barn og unge. Mange av disse barna bor i familier med vedvarende lavinntekt. Ifølge SSB vokste det opp om lag **111 000 barn i en familie med vedvarende lav inntekt** i 2018. Barn med innvandrerbakgrunn utgjør over halvparten av disse barna.

Det viktigste regjeringen gjør, er å sørge for at startlån hjelper flere familier fra leie til eie. Regjeringen har i statsbudsjettet foreslått en låneramme til Husbanken på 20 mrd. kroner i 2021, der startlån til vanskeligstilte barnefamilier har høyest prioritet.

Samtidig skal det å leie bolig være et trygt alternativ for dem som ikke vil eller kan eie bolig. Regjeringen vil derfor stimulere til flere utleieboliger for barnefamilier gjennom tilskudd fra Husbanken. Regjeringen foreslår fortsatt å styrke bostøtten, og vil også vurdere å utvide minstetiden på husleiekontrakter med sikte på økt bostabilitet.

Innsatsen for barn og unge er forankret i [regjeringens samarbeidsstrategi for barn og ungdom i lavinntektsfamilier](#).

### Personer med nedsatt funksjonsevne skal på lik linje med andre kunne velge hvor og hvordan de bor

Artikkel 19 i [FN-konvensjonen om rettighetene til mennesker med nedsatt funksjonsevne \(CRPD\)](#) fastslår at statene har plikt til å sikre at "mennesker med nedsatt funksjonsevne har anledning til å velge bosted, og hvor og med hvem de vil bo, på lik linje med andre, og ikke må bo i en bestemt boform".

Personer med nedsatt funksjonsevne er en sammensatt gruppe med ulike utfordringer og behov. I [byggteknisk forskrift](#) stiller regjeringen krav til tilgjengelighet og universell utforming slik at nye boliger og bygg skal kunne brukes av alle, uavhengig av funksjonsevne. Husbankens lån til

livsløpsboliger og heistilskudd bidrar også til boliger som er tilgjengelige for alle.

Blant personer med nedsatt funksjonsevne, ser regjeringen behov for å rette en særlig innsats mot utviklingshemmede. Utviklingshemming er en samlebetegnelse for ulike diagnoser og tilstander som er knyttet til kognitive, språklige og sosiale vansker. [Rettighetsutvalget](#) fant at utviklingshemmede har særlige utfordringer på boligmarkedet og reelt sett få valgmuligheter når det gjelder bosted, hvem de vil bo med og boform. [Eierandelen er rundt 10 pst.](#)

Det er ikke tilfredsstillende at eierandelen er så lav, særlig når det å kunne eie egen bolig er et uttrykt ønske blant mange av dem det gjelder. Utviklingshemmede har ofte en stabil, men lav inntekt, og gjerne trygd som inntektskilde. Utviklingshemmede regnes derfor som sikre betalere av boliglån. Samtidig har personer med utviklingshemming ofte liten eller ingen egenkapital når de skal kjøpe bolig. Majoriteten av utviklingshemmede vil derfor være i målgruppen for startlån.

Regjeringen vil sørge for mer kunnskap om hvordan statens og kommunenes virkemidler treffer denne gruppen, og for å kartlegge hvordan utviklingen i bosituasjonen har vært de siste ti årene.

Valgfrihet og mulighet til å bestemme selv i eget liv er grunnleggende verdier. Dette kommer til uttrykk gjennom innspill fra bruker – og interesseorganisasjoner, og har en sentral plass i Menneskerettskonvensjonen som er ratifisert av Norge.

Arbeidet støtter også opp om regjeringens [likeverdsreform](#).

### 1.3 På rett vei

Etter nær 20 år med nasjonale strategier og innsatser, er det utviklet og etablert gode samarbeidsarenaer for boligsosialt arbeid. Roller og ansvar er tydeligere, og bolig og tjenester er mer integrert på tvers av sektorer og forvaltningsnivåer. Vi har mer kunnskap enn noen gang om hva som virker.

Den nasjonale strategien [Bolig for velferd \(2014–2020\)](#) ble lansert i 2014.<sup>7</sup> Målene i denne strategien var:

1. Alle skal ha et godt sted å bo
2. Alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet
3. Den offentlige innsatsen skal være helhetlige og effektiv

Et viktig formål med strategien var å sikre bedre samarbeid på alle nivåer av forvaltningen, slik at tjenestene rettet mot den enkelte ble mer helhetlige. Mangel på samordning førte blant annet til at løslatte ikke hadde bolig etter endt soning, bostedsløse ble værende lenge i midlertidige tiltak, og barn og unge ble boende i uegnede boliger og dårlige bomiljøer.

[Den første evalueringen av Bolig for velferd \(2014–2020\)](#) viser forbedring på flere områder. Selv om det er vanskelig å påvise hvilken betydning selve strategien har hatt på resultatene, ser vi at barnefamilier får mer hjelp enn tidligere. Bosituasjonen for personer med rusproblemer og psykiske lidelser er bedre. Det er også en positiv utvikling i kommunenes arbeid. I dag er arbeidet bedre forankret på ledelsesnivå, mange kommuner har styrket kompetansen sin, og samarbeidet mellom ulike enheter og fagområder i kommunen er mer utviklet. De store kommunene rapporterer om en mer positiv utvikling enn det de små kommunene gjør.

Innsatsen fremover skal bygge på erfaringer, strukturer og kunnskap som er utviklet under Bolig for velferd (2014–2020). De tiltakene vi har erfart at fungerer, skal vi forsterke og videreutvikle.

<sup>7</sup> De ansvarlige departementene for strategien var Arbeids- og sosialdepartementet, Barne- og familiedepartementet, Helse- og omsorgsdepartementet, Justis- og beredskapsdepartementet, Kunnskapsdepartementet og Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Den statlige gjennomføringen ble gjort av Arbeids- og velferdsdirektoratet, Barne-, ungdoms- og familiedirektoratet, Integrerings- og mangfoldsdirektoratet, Helse- og omsorgsdepartementet, Husbanken og Kriminalomsorgsdirektoratet. Husbanken koordinerte direktoratenes arbeid med strategien, og statsforvalteren hadde et samordningsansvar og koordinerte innsatsen på regionalt nivå.



## 1.4 Løsningene krever felles innsats



Foto: COLOURBOX

**Kommunene**, som har hovedansvaret for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet, har fått en stadig viktigere rolle i det boligsosiale arbeidet. De siste årene er flere økonomiske ordninger blitt innlemmet i kommunenes frie inntekter. Dette gir kommunene et større handlingsrom til å møte den enkelte brukers behov og prioritere ut fra lokale forhold. Flere kommuner har utviklet organisasjonsformer som er mer brukerrettede og effektive, og som vi stadig får mer erfaring med. Kommunenes ansvar skal være tydelig, og staten skal bidra med gode rammebetingelser gjennom lover og regler, økonomiske ordninger og faglig støtte. Kommunene har også en viktig rolle i å legge til rette for mer velfungerende boligmarkeder. De skal bidra til å utvikle attraktive lokalsamfunn i hele landet, som er gode å bo og leve i.

**Husbanken** skal bidra til å forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet, og bidra til at vanskeligstilte kan skaffe seg og beholde en egnet bolig. Dette gjøres hovedsakelig gjennom å støtte opp om kommunenes arbeid, både økonomisk og faglig. Husbanken forvalter ordninger som bostøtte, startlån, og tilskudd og lån til utleieboliger. Nye digitale løsninger har gjort ordningene mer brukervennlige, med færre skjema og raskere behandlingstid. I tillegg har Husbanken fått en sterkere nasjonal kunnskapsrolle. Bedre tilgang til data gir mer innsikt i årsaker til at folk får boligproblemer. Det gir også mer kunnskap om omfanget og sammensetningen av utsatte grupper på boligmarkedet. Dette er viktig kunnskap for å utforme treffsikre virkemidler og tiltak. Husbanken har en viktig rolle som rådgiver for kommunene, og skal også være en pådriver for innovasjon, digitalisering og pilotering av nye løsninger.

Da den nasjonale strategien Bolig for velferd (2014-2020) ble lansert, forvaltet **velferdsdirektoratene** i overkant av 20 tilskuddsordninger som på ulike måter var innrettet mot kommunenes boligsosiale arbeid. Ni av tilskuddsordningene er nå innlemmet i kommunerammen eller slått sammen, og kunngjørings- og rapporteringsfrister er

samordnet. På det regionale nivået er **statsforvalterens** samordningsrolle styrket, og det er etablert regionale fora der kommunene skal møte en samordnet stat. Statsforvalteren får som fast oppgave å samordne det boligsosiale arbeidet med andre velferdspolitiske initiativ. Målet er at staten skal bli enda mer koordinert i dialogen med kommunen, slik at ulike strategier og handlingsplaner samordnes bedre og gir en mer helhetlig tilnærming til den enkeltes livssituasjon.

**Frivillig sektor og ideelle organisasjoner** har en viktig rolle som tilbydere av boliger og tjenester for vanskeligstilte på boligmarkedet. Brukerorganisasjoner er viktige talerør for brukerne og deres interesser. Regjeringen vil legge til rette for økt samarbeid med disse aktørene fremover.

**Private utbyggere** har tatt en enda viktigere rolle de siste årene gjennom å etablere flere utleieboliger generelt, og flere utleieboliger til vanskeligstilte på boligmarkedet spesielt. En del av disse prosjektene gjøres i nært samarbeid med kommuner. Private utbyggere, blant disse også flere boligbyggelag, har vist stort engasjement i innspillsrundene til strategien. De gode eksemplene på samarbeid mellom kommuner og utbyggere skal utvikles til skalerbare metoder som flere kan ta i bruk.

## 1.5 Konsekvenser av korona

Koronapandemien rammet Norge for alvor 12. mars 2020. Barnehager, skoler og utdanningsinstitusjoner ble stengt. Barn og unge fikk hjemmebasert digital undervisning, og så mange som mulig skulle jobbe hjemmefra. Hjemmet fikk en ny og utvidet funksjon. Boligen ble felles arena for barnepass, skoleundervisning, arbeid og fritid.

Hjemmeskole er mer krevende dersom mange bor tett i en liten leilighet. For barn og unge i dårlig fungerende hjem, er ofte barnehage, skole og fritidsaktiviteter daglige "pustehull".

Under pandemiens første fase ble mange lavterskeltilbud, som væresteder og aktivitetstilbud, stengt for kortere eller lengre perioder. Nedstengningen bidro til at mennesker med rusproblematikk og psykiske lidelser ble isolert i boligene sine. Erfaringene har vist hvor viktig det er med gode boligsosiale tiltak som, kombinert med andre velferdstiltak, bygger opp om selvstendighet for den enkelte innbygger. Det gjør at innbyggerne i større grad er rustet for å klare seg selv.

For mange husholdninger førte koronapandemien til en akutt vanskelig økonomisk situasjon, hvor mange ble permittert. For å bistå husholdninger med lave inntekter og høye bostøtter, vedtok Stortinget å styrke bostøtten med 500 mill. kroner

for perioden april til oktober 2020. Stortinget vedtok også å øke Husbankens låneramme for 2020 med fem mrd. kroner. Lånekunder i Husbanken fikk tilbud om avdragsutsettelse i inntil seks måneder.

Det er fortsatt utfordringer som følge av virusutbruddet. Regjeringen følger situasjonen, og vil fortløpende vurdere behovet for flere tiltak.

# Flere skal kunne eie egen bolig



# Flere skal kunne eie egen bolig

Regjeringen vil gi flere mulighet til å eie egen bolig. Det å eie egen bolig gir økonomisk trygghet. Denne økonomiske tryggheten går ofte i arv mellom generasjonene. Samtidig gjør det at så mange eier bolig i Norge, at formuen er fordelt på flere. I tillegg er forutsetningene for stabile og trygge boforhold større for de som eier enn for de som leier bolig.

Eierpotensialet i befolkningen er stort. Mange vanskeligstilte har mulighet til å eie med den inntekten de har fra faste trygder og ytelser. Ofte ser man at den månedlige utgiften med å betale til sin egen bolig er lavere enn husleien for en leid bolig. Derfor vil regjeringen fortsatt prioritere startlån i årene fremover, og stimulere til flere offentlige og private leie-til-eie-modeller og andre kjøpsmodeller for dem som med litt ekstra hjelp og tid kan kjøpe egen bolig.

## Regjeringens tiltak:

- Prioriterer startlån som verktøy for å hjelpe flere fra leie til eie
- Prioriterer startlån til barnefamilier
- Hjelper flere med utviklingshemming fra leie til eie
- Etablerer et erfaringsnettverk med private utbyggere om kjøpsmodeller, leie-til-eie-modeller og samarbeidsmodeller med kommuner.
- Målretter boligsparing for ungdom (BSU) til personer som ikke eier egen bolig

## Boks 2.1 Innspill til Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Mange kommuner ønsker flere leie-til-eie-modeller som de kan ta i bruk. Også private aktører ønsker å tilby kjøps- og leie-til-eiemodeller som gjør boligetablering enklere. Både boligbyggelag og andre private aktører, samt kommuner har vist til at høye boligpriser og strenge krav til egenkapital ved boligkjøp, har gjort det vanskeligere for mange å kjøpe egen bolig. Startlån trekkes frem som et viktig og riktig virkemiddel som hjelper mange til å bo godt og trygt, og en ordning som bør utvides til flere målgrupper.

## 2.1 Prioriterer startlån som verktøy for å hjelpe flere fra leie til eie.

Det er ekstra krevende for lavinntektsusholdninger å skaffe egenkapitalen som trengs for å kjøpe bolig. Ifølge tall fra SSB, eide 39 pst. av husholdningene med lavinntekt boligen sin i 2003.<sup>5</sup> Frem til 2019 falt denne andelen til 29 pst. Eierandelene blant dem med inntekt over lavinntektsgrensen har ligget stabilt i overkant av 80 pst. i hele perioden.

Regjeringen mener startlånet er det viktigste virkemidlet for å hjelpe husstander med varige lave inntekter til å kjøpe egen bolig. I perioden 2013 til 2019 fikk ca. 50 000 husstander startlån. Av disse gikk ca. 32 400 husstander fra leid til eid bolig. Etterspørselen etter startlån har økt de seneste årene, og regjeringen foreslår derfor en låneramme på 20 mrd. kroner i 2021. Startlånet har førsteprioritet innenfor Husbankens låneramme, og vi anslår at det i 2021 vil bli gitt om lag 13 mrd. kroner i startlån til rundt 8 000 vanskeligstilte.

<sup>5</sup> Lavinntekt: husholdningsinntekt under 60 pst. av nasjonal medianinntekt (EU60)

## 2.2 Prioriterer startlån til barnefamilier



Foto: GettyImages

Mange barn i familier med lav inntekt har dårligere boforhold enn andre. De opplever å måtte flytte oftere enn andre barn, de bor ofte trangere enn andre barn, og de bor sjeldnere i en bolig som familien eier selv. Forskning viser at det å vokse opp i en leiebolig kan ha negative konsekvenser for barn og unge, fordi det kan medføre ustabilitet, trangbodddhet, uheldig bomiljø og lav standard på boligen. Flere studier viser også en sammenheng mellom boforhold, helse og sosial ulikhet.

Barnefamilier er en prioritert målgruppe for startlån. I 2019 gikk 57 pst. av alle startlån til barnefamilier. Det vil si at startlånet gjorde det mulig for 4 140 barnefamilier å bli boligeiere. Regjeringen vil fortsatt prioritere barnefamilier innenfor startlånsordningen.

### 2.3 Hjelper flere utviklingshemmede fra leie til eie

Mange utviklingshemmede er uføre, har en stabil, men lav inntekt, og regnes som sikre betalere av boliglån. Samtidig har denne gruppen ofte liten eller ingen egenkapital når de skal kjøpe bolig. Startlån skal i større grad brukes for å hjelpe utviklingshemmede med å kjøpe bolig.

Ved hjelp av investeringstilskudd og moms-kompensasjon har regjeringen gjort det mulig for kommunene å finansiere boliger med heldøgns omsorgstjenester. Tilskuddene kan dekke 50-60 pst. av byggekostnadene. Ved å organisere boligene som borettslag kan personer med utviklingshemming kjøpe egen bolig i borettslaget. Borettslaget kan få lån i Husbanken. Samlet kan dette gi den enkelte beboer tilgang til egen bolig og en rimelig bokostnad.

”

*Mange unge med funksjonsnedsettelse blir boende alt for lenge hjemme hos foreldrene sine. Vi vil ha mulighet til å selv velge hvor, hvordan og med hvem vi skal bo. Akkurat som alle andre.”*

- Unge funksjonshemmede

Overgangen fra foreldrehjem til egen bolig kan for noen oppleves å være utrygg. Det er derfor viktig å ha muligheter til å prøve seg frem. Det kan skje ved at den enkelte leier bolig i en kortere periode. Alternativt kan man starte med å leie boligen for deretter å kjøpe den samme boligen. Husbanken skal sammen med en eller flere kommuner vurdere nye leie-til-eie-modeller for utviklingshemmede.

### 2.4 Etablerer et erfaringsnettverk med private utbyggere om kjøpsmodeller, leie-til-eie-modeller og samarbeidsmodeller med kommuner.

I de senere årene har det kommet flere leie-til-eie-initiativ og ulike kjøpsmodeller, som er utviklet av private utbyggere. Disse er hovedsakelig beregnet på det såkalte mellomsjiktet. Det vil si husholdninger som i dag ikke kvalifiserer for et ordinært boliglån, men som etter en periode med sparing kan kjøpe bolig.

Så langt er det ikke laget en samlet beskrivelse av disse modellene. De er heller ikke evaluert. Gjennom erfaringsutveksling og evalueringer, kan vi få mer kunnskap om hva som skal til for å opprette ulike leie-til-eie-modeller, og hvilke modeller som passer for hvilke målgrupper og hvilke boligmarkeder.

Regjeringen vil sammen med private og offentlige aktører beskrive, videreutvikle, evaluere og dele erfaringer fra slike initiativ med sikte på oppskalering. Kommunal- og moderniseringsdepartementet vil derfor ta initiativ til å etablere et erfaringsnettverk for leie-til-eie-initiativ og kjøpsmodeller for å hjelpe førstegangskjøpere inn på boligmarkedet.

## 2.5 Målretter BSU til personer som ikke eier egen bolig

Ordningen med boligsparing for ungdom (BSU) gir et fradrag i skatt for personer under 34 år som sparer på BSU-konto. Fradraget utgjør 20 pst. av innbetalt sparebeløp, og maksimalt årlig sparebeløp i 2020 er 25 000 kroner. Dermed kan personen hvert år få redusert skatten med inntil 5 000 kroner. Totalt kan man spare 300 000 kroner (pluss renter) gjennom ordningen. De oppsparte midlene må benyttes til å kjøpe bolig eller betale ned boliggjeld.

Skattefradraget bidrar til å øke avkastningen etter skatt på BSU-sparing og gjør dermed slik sparing attraktivt. Det er likevel usikkert i hvilken grad samlet sparing øker, fordi BSU-sparing også kan oppnås ved å flytte sparing fra andre spareformer.

Formålet med BSU-ordningen er å sette unge bedre i stand til å kjøpe bolig. Tall for bruken av BSU-ordningen viser imidlertid at om lag en tredjedel av skattefradragene gis til personer som allerede eier bolig. Dagens regler er derfor ikke tilstrekkelig innrettet mot formålet.

I statsbudsjettet for 2021 har regjeringen foreslått å målrette BSU-ordningen ved at fradrag i skatt ikke lenger gis til personer som allerede eier bolig. Samtidig foreslås det at maksimalt årlig sparebeløp økes fra 25 000 kroner til 27 500 kroner. Det innebærer at man raskere kan spare opp større beløp i ordningen, og at det blir lettere å utnytte rammen for samlet sparing før boligkjøp.

# Leie skal være et trygt alternativ



## Leie skal være et trygt alternativ

De fleste i Norge eier boligen de bor i. For dem som ikke kan eller vil kjøpe sin egen bolig, skal leie av bolig være et godt og trygt alternativ.

Ifølge SSB var det i 2019 om lag 940 000 leietakere. Leiemarkedet er derfor en viktig del av boligmarkedet.

Leiemarkedet fungerer på flere måter godt. Det er et fleksibelt marked hvor boliger kan komme til og trekkes raskt ut ved behov. Dette så vi blant annet under flyktningsstrømmen i 2015, da mange husstander valgte å leie ut deler av boligen sin.

Samtidig har leietakere generelt dårligere boforhold enn boligeiere. De bor trangere, har oftere fukt og råte i boligen sin, og opplever i større grad bomiljøet som dårlig. Mange leietakere opplever også bosituasjonen som ustabil fordi kontraktstiden er kort.

”

*Det må være greit å leie.  
Skammen må bort.”*

- Leietaker

### Regjeringens tiltak:

- Utvider Husleietvistutvalgets virkeområde til hele landet
- Vurderer lengre minstetid på husleiekontrakter
- Styrker bostøtten for barnefamilier og andre med lave inntekter og høye boutgifter
- Setter ned en ekspertgruppe som skal foreslå en bedre og enklere bostøtte
- Fremmer godt bomiljø gjennom brukermedvirkning
- Styrker bolig- og tjenestetilbudet til personer med rusproblemer og psykiske lidelser (ROP)
- Utarbeider hyppigere oversikter over bostedsløshet
- Utvikler digitale løsninger for å søke, tildele og forvalte kommunale boliger
- Gir flere lån fra Husbanken til private utbyggere av utleieboliger
- Vurderer å gi kommunene handlingsrom til å oppløse dagens kommunale boligstiftelser
- Skaffer mer kunnskap for å forstå leiemarkedet bedre

### Boks 3.1 Innspill til Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Høye husleier, lav boligstandard, lite tilpassede boliger og bomiljø, og uforutsigbarhet i leieforholdene trekkes frem som utfordringer både i det private og det kommunale leiemarkedet. Flere ønsker at husleietvistutvalgets virkeområde skal utvides til hele landet, og at minstetiden på tidsbestemte leiekontrakter, slik de er fastsatt i husleieloven, økes.

### 3.1 Utvider Husleietvistutvalgets virkeområde til hele landet

Husleieloven søker å balansere leier og utleiers rettigheter og plikter. Til tross for dette oppstår det konflikter i husleieforhold. Uenighetene kan for eksempel handle om tilstanden på leiligheten, husleiebetaling og depositum.

Leieboerforeningen og flere kommuner har gitt innspill om at Husleietvistutvalget (HTU) bør kunne behandle saker fra hele landet. HTU er et utenomrettslig tvisteløsningsorgan som løser tvister mellom utleier og leier av bolig. HTU tilbyr partene



rask, rimelig og kompetent tvistebehandling. I dag behandler HTU saker fra fylkene Oslo og Trøndelag og utvalgte kommuner i Viken og Vestland. I tillegg kan alle i Norge som leier en bolig som forbruker, sende en klage til HTU hvis utleier driver utleie som næringsvirksomhet.

Regjeringen vil bidra til et mer velfungerende leiemarked, og styrke rettssikkerheten til leiere og utleiere uavhengig av hvor i landet de bor. Regjeringen foreslår derfor i statsbudsjettet å utvide HTUs virkeområde i løpet av høsten 2021, slik at HTU kan behandle saker i hele landet. I tillegg skal HTU utvikle nye digitale løsninger slik at brukeropplevelsen blir bedre og saksbehandlingen mer effektiv.

### 3.2 Vurderer lengre minstetid på husleiekontrakter

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har fått flere innspill om husleielovens bestemmelse om kontraktslengde. Innspillene handler om å øke minstetiden på leiekontrakter, eller innføre tidsubestemte kontrakter som standard.

Regjeringen ønsker at det å leie bolig skal være et trygt alternativ til å eie bolig. Et argument for å øke minstetiden på leiekontrakten er å styrke bostabiliteten blant utsatte husholdninger. Det kan gi bedre oppvekstvilkår for barn og unge. Dette gjelder leietakere i både kommunale og private boliger. På den andre siden kan en økning av minstetiden gjøre at utleiere blir mer selektive i valg

av leietakere. Det kan i så fall ramme familiene som allerede sliter med å finne en god utleiebolig. Det er også en fare for at utleiere vil la være å leie ut boligen dersom de opplever reglene som for strenge.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har satt ut et oppdrag som skal gi et bedre beslutningsgrunnlag for å vurdere om minstetiden bør økes. Regjeringen vil i 2021 vurdere endringer på dette området.

### 3.3 Styrker bostøtten for barnefamilier og andre med lave inntekter og høye boutgifter

Forholdet mellom husholdningens inntekter og boutgifter er viktig for deres evne til å skaffe seg og beholde en egnet bolig. Bostøtten har som formål å sikre en egnet bolig for personer med lave inntekter og høye boutgifter.

For de fleste boligeiere har boligen over tid bidratt til en større formue. Denne utviklingen har ikke de som leier bolig tatt del i. For mange leietakere utgjør også boutgiftene en større andel av inntekten enn for boligeiere. Tall som KMD har mottatt fra SSB viser at av de som leide i 2019, hadde 56 pst. høy boutgiftsbelastning<sup>5</sup>. Andelen var 16 pst. for boligeiere.

Bostøtte er en viktig stønad for mange med lave inntekter og høye boutgifter. I dag er 9 av 10 bostøttemottakere leietakere.

<sup>5</sup> SSB definerer høy boutgiftsbelastning ved at husholdningenes boutgifter er over 25 pst. av husholdningens disponible inntekt.



AV DE SOM LEIER BOLIG HAR

56 %

høy boutgifts-  
belastning



AV DE SOM EIER BOLIG HAR

16 %

høy boutgifts-  
belastning

### Boks 3.2 Bostøtte

Formålet med bostøtten er å sikre en egnet bolig for personer med lave inntekter og høye boutgifter. Ordningen er rettighetsbasert og strengt behovsprøvd.

Rundt 80 000–90 000 husstander mottar bostøtte hver måned. Gjennomsnittlig månedlig bostøtte er noe over 3 000 kroner, og gjennomsnittlig skattepliktig husholdningsinntekt er 11 000–12 000 kroner i måneden. Rundt 30 pst. er barnefamilier.

Bevilgningen er i 2020 på 3,4 mrd. kroner, etter en særskilt styrking på 500 mill. kroner i forbindelse med koronapandemien.

Regjeringen har gjort flere forbedringer av bostøtten de siste årene.

- Øvre grense for boutgifter som legges til grunn i beregningen av bostøtte, er økt flere ganger for husstander med flere medlemmer. Dette har gitt reduserte bokostnader for 22 000 mottakere, de fleste av dem barnefamilier.
- Fra 2017 ble inntektsgrunnlaget for beregningen av bostøtte endret fra ett til to år gamle ligningstall til oppdaterte månedlige inntektstall fra a-ordningen. Dette gjør at bostøtten til enhver tid er bedre tilpasset søkeres reelle økonomiske situasjon. Det ga færre mottakere, men også færre krav om tilbakebetaling.
- Modellen for prisjustering ble lagt om fra 2017 for å legge til rette for at realverdien av bostøtten opprettholdes år for år.
- Fra 2017 inngår ikke lenger barns inntekt i beregningsgrunnlaget for bostøtte.
- Fra 2014 ble det mulig å søke om bostøtte digitalt. I 2019 var 68 pst. av alle søknader om bostøtte digitale.

Regjeringen fortsetter å prioritere bostøtten i 2021, og foreslår å øke boutgiftstakene for alle husholdninger. Tiltakene innebærer at enslige vil kunne få opptil 4 000 kroner mer i bostøtte per år, og at barnefamilier og andre større husstander vil kunne få inntil 2 500 kroner mer per år. Av dem som i dag får bostøtte, kommer økningen 42 000 enslige og 19 000 større husstander til gode. Rundt 1 700 nye mottakere vil kunne komme inn i ordningen. Regjeringen foreslår også å likestille begge foreldrene i tilfeller der barnet har delt bosted, og redusere grensen for minsteutbetaling av bostøtte til 50 kroner.

### 3.4 Setter ned en ekspertgruppe som skal foreslå en bedre og enklere bostøtte

Bostøtten er en viktig velferdsordning som berører mange mennesker. Det er gjort en rekke endringer i ordningen gjennom de siste 10–15 årene, og det er nå behov for å gjøre en grundig vurdering av i hvilken grad intensjonene med ordningen blir nådd. Et grunnleggende spørsmål er hvordan bostøtten når målet om at husstander med lav inntekt og høye boutgifter har en egnet bolig. Vi trenger også mer kunnskap om hvilke tilsiktede og utilsiktede effekter ordningen har.

Regjeringen setter derfor ned en ekspertgruppe som skal gi en vurdering av bostøttens måloppnåelse. Ekspertgruppen skal også vurdere hvordan den statlige bostøtten virker sammen med andre offentlige virkemidler som sosialhjelp, kommunale bostøtteordninger og kommunale boliger. Ekspertgruppen er også bedt om å foreslå hvordan en fremtidig bostøtteordning kan innrettes. Det er viktig at en eventuell ny innretning av ordningen oppfyller målene om treffsikkerhet og brukervennlighet, og at den er effektiv og sikker å forvalte.

### 3.5 Fremmer godt bomiljø gjennom brukervedvirkning

Bomiljøet påvirker livskvaliteten og trivselen vår på flere måter. Godt naboskap og tilgang til uteområder skaper tilhørighet og grunnlag for sosiale relasjoner. Støy, kriminalitet og dårlig vedlikehold gir utrygghet. Et godt bomiljø kan være avgjørende for å komme ut av dårlige mønstre i livet. [SSB har dokumentert at leietakere oftere har problemer med dårlig bomiljø enn boligeiere.](#)

Flere utviklingsprosjekter er satt i gang for å styrke leietakernes interesser og skape tryggere boforhold i kommunale boliger, ref. punktene 3.2 og 3.8. I tillegg har Norsk kommunalteknisk forening (NKF), i samarbeid med blant andre Husbanken, utviklet en mal for kravspesifikasjon for kommunale boliger.

Brukermedvirkning er avgjørende for et godt bomiljø. Sammen med forskere ved OsloMet og høyskolen VID har Leieboerforeningen [utviklet et måleverkøy for bostandard og bomiljø i kommunale boliger \(Boindeks\)](#). En del av metoden innebærer at leietakere er medforskere i prosjektet.

Et løft for bomiljø og medvirkning krever samarbeid mellom staten, kommunesektoren, private utleiende, forskere og utviklere og, ikke minst, leietakerne selv. Kommunal- og moderniseringsdepartementet og Husbanken vil ta initiativ til et samarbeid med ulike aktører for å videreutvikle verktøy og kunnskap.

### 3.6 Styrker boligtilbudet for personer med rusproblemer og psykiske lidelser (ROP)

Kommunene har de senere årene fått større ansvar for å følge opp personer med rusproblemer og psykiske lidelser (ROP). Flere bor og mottar tjenester hjemme fremfor på institusjon. I de fleste kommuner gjelder dette relativt få personer, men kommunene opplever ofte arbeidet som svært krevende.

Personer med alvorlige rusproblemer og psykiske lidelser er særlig i risikogruppen for å bli bostedsløse, og sammenlignet med andre bostedsløse har de oftere tilbakevendende boligproblemer. [Ifølge By- og regionforskningsinstituttet NIBR hadde 80 pst. av bostedsløse personer med rusproblemer og psykiske lidelser \(ROP\) vært bostedsløse over tid.](#) Omkring en av tre bodde i midlertidige botilbud, og den største årsaken til bostedsløshet var utkastelser og tap av bolig som følge av skade eller uro.

Hver femte bostedsløse ved forrige telling kom fra fengsel eller institusjon. Når pasienter skrives ut av tverrfaglig spesialisert rusbehandling, er et godt samarbeid mellom spesialisthelsetjenesten og kommunen avgjørende for at den det gjelder skal få et godt bolig- og tjenestetilbud.

#### Boks 3.3 Hva sier de som kjenner hvor skoen trykker?

Brukerorganisasjonene trekker frem at rusavhengige ikke er en homogen gruppe og må behandles som individer. Noen kommer aldri til å bli rusfrie, andre er til behandling eller har nylig blitt rusfrie. De etterlyser mer medvirkning og påvirkning på egen situasjon.

Mange kommuner forteller at de mangler boformer som passer for målgruppen. Dette handler om tilgang på tomter, hensyn til naboer og praktisk organisering av tjenestetilbudet. Noen trenger også spesialutformede boliger.

De store kommunene synes det er vanskelig å vite hvordan de skal gå frem når personer som trenger hjelp, ikke lenger ønsker å motta tjenester i hjemmet og vegrer seg mot å slippe kommuneansatte inn i boligen. Kommunale tjenester er tuftet på frivillighet, og kommunen har ikke lov til å gå inn i hjemmet til folk uten tillatelse.

Bedre boliger og tjenester til personer med psykiske helse- og rusproblemer har vært prioritert i Bolig for velferd (2014 – 2020) og

[Opptappingsplanen på rusfeltet \(2016 – 2020\).](#)

Innsatsen har, ved hjelp av tilskudd fra Husbanken, bidratt til 928 nye boliger for personer med psykiske helse- og rusproblemer siden 2016. Fra 2015 til 2019 har antall årsverk i psykisk helse- og rusarbeid økt med 23 pst.

Det er behov for nye tilnærminger:

- **Flere egnede boliger:** Bruke tilskudd til utleieboliger til forsøk og innovative måter å utvikle et mer variert og egnet botilbud på.
- **Større mangfold av bolig- og tjenestetilbud:** Pilotere, evaluere og spre nye bo- og tjenestemodeller for målgruppen.
- **Klargjøre de juridiske rammene:** Klargjøre de juridiske rammene for tjenesteavtaler i boformer som ikke er hjemlet som institusjon.

### 3.7 Utarbeider hyppigere oversikter over bostedsløshet

Bostedsløshet kartlegges ca. hvert fjerde år i Norge, i 2020 for sjuende gang. Kartleggingen ble utført ved hjelp av en spørreundersøkelse i uke 48. Resultatet av kartleggingen vil foreligge i 1. halvår 2021.

Kartleggingen gir et tverrsnitt av bostedsløse det gjeldende år. Den er særlig egnet til å beskrive kjennetegn ved bostedsløse og utviklingen over tid på nasjonalt nivå. Den gir imidlertid begrenset data på kommunenivå utover kommunegrupper. Metoden er ressurskrevende.

Regjeringen ønsker å supplere kartleggingen hvert fjerde år med hyppigere oversikt over situasjonen til bostedsløse i Norge. På sikt vil nye digitale løsninger for kommunale utleieboliger kunne generere data om bostedsløshet. Frem til disse løsningene er på plass, skal Husbanken årlig utarbeide en rapport, basert på eksisterende kilder, for å anslå antall bostedsløse og gi en analyse av utviklingen.

### 3.8 Utvikler digitale løsninger for å søke, tildele og forvalte kommunale boliger

Kommunene disponerer om lag 109 000 boliger. De siste tiårene har disse boligene i stadig større grad blitt forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet, men også omsorgsboliger utgjør en betydelig andel av denne porteføljen.

Innspill fra kommunene viser at det i dag er få gode systemer for å søke, tildele og administrere disse kommunale utleieboligene. Søknad om bolig er ofte papirbasert. Mange kommuner har ikke egnede saksbehandlingsverktøy, og det er lite eller ingen integrasjon mellom systemene som brukes i det boligsosiale arbeidet. Det finnes heller ikke en god nasjonal oversikt over hvem som bor i de kommunale boligene. Konsekvensen er at en del innbyggere som trenger kommunal bolig, må gjennom en lite brukervennlig prosess. Saksbehandlingen er ofte lang og uoversiktlig.

Mangelfull oversikt over den kommunale boligmassen bidrar til at boliger blir stående tomme. Det fører til tapte leieinntekter og svekker kommunenes mulighet til å tildele boliger som treffer de enkelte beboernes spesifikke behov. Ifølge [SSB KOSTRA](#) har antallet ikke-utleide boliger økt med over 1 200 boliger fra 2017 til 2019, til om lag 9 200 boliger.

Regjeringen har tatt initiativ til et kommune-stat-prosjekt for å utvikle nye digitale løsninger for å søke, tildele og forvalte kommunale utleieboliger. [Prosjekt KOBO](#) utvikles i nært samarbeid med dem som skal bruke tjenestene. I statsbudsjettet for 2020 ble det bevilget 30 mill. kroner over Husbankens budsjett til nye løsninger, og regjeringen har foreslått å videreføre bevilgningen i 2021.

### 3.9 Gir flere lån fra Husbanken til private utleieboliger

Mange etterspør utleieboliger for en kortere periode i livet. Det gjelder særlig i studietiden, ved samlivsbrudd eller ved kortere arbeidsopphold. En del personer blir imidlertid boende langvarig og ufrivillig som leietakere, og kan ha problemer med å finne egnet bolig.

Det norske leiemarkedet består hovedsakelig av private som leier ut en del av egen bolig eller en ekstra bolig de disponerer. Dette er ofte ikke permanente utleieboliger, men boliger som utleier kan trekke inn og ut av leiemarkedet.

Økning av tilbudet av utleieboliger, hvor flere driftes av profesjonelle gårdeiere, kan bidra til et mer velfungerende leiemarked. Det kan også dempe presset i leiemarkedet og bidra til mer stabile leieforhold.

Regjeringen vil gi Husbanken rammer til å gi flere lån til private utleieboliger.

#### Boks 3.4 Utleieboliger med tilvisningsavtaler

Husbanken gir lån til utleieboliger til vanskeligstilte. En av modellene som får lånefinansiering, er private utleieboliger med tilvisningsavtale.

I et utleieprosjekt med tilvisningsavtale skal alle boligene være utleieboliger. Kommunen får tilvisningsrett til alle boligene i prosjektet, men kun en andel av utleieboligene (inntil 40 pst.) er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet. De øvrige boligene kan leies ut på det åpne boligmarkedet med minimum fem års leiekontrakter. Dersom kommunen ikke benytter sin tilvisningsrett når boliger blir ledige, kan eier/forvalter/utleier leie ut boligen på det åpne boligmarkedet.

Muligheten til å bruke tilvisningsavtaler bidrar til nye, ordinære utleieboliger. I tillegg kan det føre til at boliger til vanskeligstilte spres til områder hvor det er få kommunale boliger.

I 2019 gikk 1,2 mrd. kroner av Husbankens låneramme til å finansiere utleieboliger til vanskeligstilte. Nesten en mrd. kroner av disse gikk til utleieboliger med tilvisningsavtale. Nesten en mrd. kroner av disse gikk til utleieboligprosjekter med tilvisningsavtale. Dette finansierte 381 utleieboliger, der 156 er boliger der kommunene har tilvisningsrett.

### 3.10 Vurderer å gi kommunene handlingsrom til å oppløse dagens kommunale boligstiftelser

Det er i dag 123 kommunale boligstiftelser som har en kommune som eneste oppretter. Mange av disse ble etablert på 1980- og 90-tallet. I den perioden ble det gitt økonomisk støtte fra Husbanken til å skille ut forvaltningen av boliger til vanskeligstilte i stiftelser. Støtteordningene fra denne perioden er i dag borte. Stiftelsesretten er også strengere enn regelverket var da disse stiftelsene ble opprettet. Etter gjeldende stiftelseslov av 2001 skal det være et klart skille mellom oppretter og stiftelsen, og stiftelsen kan ikke dele ut midler til oppretter.

Dette har langt på vei ført til at boligstiftelsene i dag ikke bidrar i kommunens boligpolitikk på den måten som var forutsatt da de ble etablert. Kommunale boligstiftelser fører i mange tilfeller til dobbelt forvaltning, ekstra byråkrati og dermed dårligere måloppnåelse enn forutsatt da stiftelsene ble opprettet.

Flere kommuner ønsker å tilbakeføre den aktuelle boligmassen til kommunen. Regjeringen har derfor sendt på høring et forslag om hjemmel i stiftelsesloven for å avvikle stiftelsene, slik at formuesmassen kan tilbakeføres til kommunen og drives som en del av kommunen selv.

Tinglysing av hjemmelsovergang fra stiftelsen til kommunen utløser i dag dokumentavgift. For at ikke dokumentavgiften skal være et hinder for at kommuner skal kunne oppløse kommunale stiftelser, foreslår regjeringen i statsbudsjettet for 2021 å innføre et midlertidig fritak i dokumentavgiften for tilbakeføring av eiendom fra kommunale boligstiftelser til oppretterkommunen. Iverksettelsen av fritaket forutsetter at de EØS-rettslige sidene er avklart med ESA.

### 3.11 Skaffer mer kunnskap for å forstå leiemarkedet bedre

Det er behov for mer kunnskap om leiemarkedet. Det gjelder blant annet leieprisutvikling og boforholdene for leietakere. Disse vurderingene kommer også frem i [en rapport Leieboerforeningen har utarbeidet på oppdrag fra KMD](#).

#### Leieprisstatistikk

SSB er alene om å produsere en nasjonal leieprisstatistikk i Norge, kalt [Leiemarkedsundersøkelsen](#). Denne undersøkelsen blir gjort én gang per år blant et utvalg av leieforhold. I datagrunnlaget skilles det ikke mellom nye og eldre leiekontrakter. Gjennomsnittstallene er ikke direkte sammenlignbare mellom årgangene, og vi får dermed ikke presise tall for utviklingen i leiepriser.

Eiendom Norge produserer indekstall for utvikling i leiepriser i landets fire største byer. Kilden for statistikken er data fra flere profesjonelle utleieryrker. Statistikken produseres hvert kvartal. Boligbygg produserer (i samarbeid med Opinion) en leieprisstatistikk for Oslo. Statistikken publiseres hvert kvartal.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet og Husbanken vil fremover prioritere samarbeidet med SSB og andre aktører som kan bidra til at vi får en bedre leieprisstatistikk.

#### Diskriminering på boligmarkedet

For å kunne vurdere tiltak som kan motvirke diskriminering på boligmarkedet er det behov for økt kunnskap om omfanget av diskriminering. Kommunal- og moderniseringsdepartementet vil sørge for at diskriminering av ulike grupper på boligmarkedet blir nærmere kartlagt.

# Sosial bærekraft i boligpolitikken



## Sosial bærekraft i boligpolitikken

Sosial bærekraft skal være et premiss for boligbygging og områdeutvikling på lik linje med miljømessig og økonomisk bærekraft. Gjennom planlegging tilrettelegger kommunene for attraktive og tilgjengelige boligområder for hele befolkningen. Den sosiale boligpolitikken må derfor ses i sammenheng med den brede boligpolitikken, både lokalt, regionalt og nasjonalt.

Ved å jobbe med bolig og velferd i alle ledd av planleggingen, kan kommunen tilrettelegge for nok boliger til alle i gode bomiljø, trygg etablering i eid eller leid bolig, og stabile boforhold som fremmer velferd og deltakelse.

Samfunnstrender som urbanisering, større ulikheter i befolkningen og flere eldre gjør det viktigere å planlegge for boliger til alle i årene fremover.

### REGJERINGENS TILTAK:

- Vurderer om kommunene trenger større handlingsrom og flere verktøy for å ta boligsosiale hensyn i planleggingen
- Bidrar til flere egnede boliger for eldre
- Tilbyr finansiering av boliger i distriktene

#### 4.1 Vurderer om kommunene trenger større handlingsrom og flere verktøy for å ta boligsosiale hensyn i byutviklingen



Foto: Jan Hausken – KMD

Boligprisene øker ofte i og rundt knutepunkter. Tomteprisene kan være høye, og det er dyrt å gjøre

”

*Vi kan ikke ha en plan A for å dekke boligbehovet til befolkningen og en plan B for å svare på boligbehovet til de som er vanskeligstilte. Alles boligbehov må inn i plan A.”*

- Ansatt i Haugesund kommune

tomtene klare for bygging. Høye boligpriser i pressområdene gjør det vanskelig for lavinntektsgrupper og barnefamilier å etablere seg i disse områdene. I de store byene er det en opphopning av dårlige levekår i enkelte bydeler. Dette er uheldig for de som ønsker å bo sentralt, og for å nå målet om en sosialt bærekraftig byutvikling der det er rom for alle sosiale lag i befolkningen.

Kommunenes planleggerrolle og reguleringsmyndighet er avgjørende for å ivareta en sosialt bærekraftig byutvikling. Det er bedre for samfunnet og den enkelte å forebygge problemer i boligmarkedet enn å reparere i etterkant. Mange

kommuner er sitt ansvar som aktiv samfunnsutvikler bevisst. I dag har kommunene bedre oversikt over innbyggernes boligbehov. Medvirkning fra utbyggere og innbyggere får en stadig større plass.

Innspill fra kommuner, utbyggere og forskere viser at kommunene ønsker flere verktøy for å ivareta den sosiale dimensjonen i boligbyggingen og områdeutviklingen. Enkelte forslag går i retning av prisregulering. Regjeringen mener det er grunn til å være varsom med å tillate mer regulering av boligmarkedet. Erfaringer fra andre land viser at det er mulig å fremskaffe rimelige boliger gjennom regulering, men at det har en kostnad. Det er også en fare for at offentlige reguleringer fortrenger privat engasjement. Regjeringens politikk for flere rimelige boliger vil fortsatt være å stimulere til velfungerende boligmarkeder gjennom effektive plan- og byggeprosesser, og til en bærekraftig regulering av finanspolitikken. For å sikre at husholdninger med lav inntekt har tilgang til boligmarkedet, vil regjeringen utvikle bostøtte og startlån med mål om at ordningene skal bli enda mer treffsikre og forutsigbare (se kap. 2 og 3).

Kommunal- og moderniseringsdepartementet vil imidlertid vurdere om kommunene bør ha større handlingsrom til å påvirke fordelingen mellom leie- og eieboliger. Barnefamilier er spesielt sårbare og trenger et godt bomiljø og mulighet for å bo i samme nabolag over tid. Tilvinningsavtaler med lån fra Husbanken er et viktig virkemiddel for å skaffe flere leieboliger i trygge bomiljø. Kommunal- og moderniseringsdepartementet vil utrede om det kan være et godt supplement å tillate kommunene å regulere disposisjonsform på nye boliger. I tillegg vil departementet vurdere om kommunene bør få anledning til å stille krav om at en andel av nye boliger skal tilbys gjennom alternative etableringsmodeller. I arbeidet vil departementet involvere utbyggere, forskere og kommuner.

## Boks 4.1 Områdesatsinger

Områdesatsing er et virkemiddel for å forbedre miljø, boforhold og levekår i et geografisk avgrenset byområde med store levekårsutfordringer.

Staten har i dag avtale med Oslo, Drammen, Stavanger og Bergen kommune om et samarbeid om områdesatsing i utvalgte områder.

I områdesatsingene arbeides det blant annet med opprusting av bo- og nærmiljø. Husbanken gir tilskudd til kommunenes områderettede innsats i Oslo, Bergen og Trondheim. Tilskudd skal brukes til fysiske tiltak som bidrar til å øke kvaliteten i bygninger og uteområder, og til utvikling av nye bomiljøtiltak, boligkonsepter og lignende som bidrar til å bedre et område fysisk og sosialt. Tilskuddet kan også gis til kunnskaps-, informasjons- og kompetansetiltak.

Områdesatsingene forankres i en intensjonsavtale og er et spleiselag mellom opptil syv ulike departementer og kommunene. Kommunal- og moderniseringsdepartementet koordinerer de statlige områdesatsingene.

Regjeringen har satt ned en ekspertgruppe som skal vurdere situasjonen i Norge og analysere årsaker til at enkelte områder opplever utfordringer. Ekspertgruppen skal også gi forslag til tiltak som kan fremme trygge og gode boforhold, gode oppvekst- og levekår og gode forutsetninger for integrering. Utredningen skal legges frem høsten 2020.



## 4.2 Bidrar til flere egnede boliger for eldre

SSB anslår i sitt hovedalternativ for befolkningsfremskrivninger at **antall personer som er 70 år eller mer øker fra dagens 670 000 til ca 1,4 mill. personer i 2060**. Det betyr at hver femte person vil være over 70 år i 2060, mot dagens én av åtte. Den store andelen eldre slår først og sterkest inn i de tynneste befolkede delene av landet. For å sikre bærekraftige tjenester må det legges til rette for at flere eldre kan bo hjemme lenger.

Fremtidens omsorgstjenester vil i økende grad innrettes mot mestring, oppfølging og tjenester i hjemmet. Utviklingen stiller krav til boligene, og det må legges til rette for en aldersvennlig boligpolitikk. For få egnede boliger for eldre er spesielt en utfordring i spredtbygde områder der andelen eldre er høy og boligbyggingen lav. **En rapport fra NOVA** viste at lav boligbygging, få egnede boliger i nærområdet, stor prisforskjell mellom brukte og nye boliger og vegring for å ta opp høy gjeld i alderdommen, kan hindre eldre i å gjøre strategiske boligvalg. Tilgang i eksisterende boligmasse er også en utfordring, og **erfaringer fra NBBL** og kartlegginger fra **Sintef** og **NOVA** viser at heis og trappefri adkomst er sentrale tiltak for å øke tilgjengeligheten til bygårder og (lav)blokker.

Regjeringen er opptatt av at det trengs en rekke tiltak for å imøtekomme denne samfunnsutfordringen, og vil derfor i årene som kommer jobbe langs flere linjer for å stimulere til et mangfold av boliger egnet for eldre:

- I 2019 startet Husbanken og Distriktsenteret opp et treårig samarbeidsprosjekt om utvikling av aldersvennlige boliger i distriktene. Prosjektet skal identifisere barrierer for bygging av aldersvennlige boliger i distriktene, vurdere utvikling av nye virkemidler og bidra til å realisere konkrete boligprosjekt. Samarbeidet er en oppfølging av kvalitetsreformen "Leve hele livet".
- Eldre har, i likhet med resten av befolkningen, ansvar for å skaffe seg og opprettholde en god og trygg bolig. Enkelte kan likevel ha behov for informasjon. Råd for et aldersvennlig Norge skal gjennomføre en kampanje for å planlegge egen alderdom, hvor tilrettelegging av egen bolig inngår. Kommunenes boligrådgivning vil bli kartlagt i 2021.
- Det er behov for et større utvalg av boformer og boligløsninger for eldre. Dette kan være varianter av bofellesskap med sosiale møteplasser, boliger samlokalisert med andre tjenester eller boliger med oppfølgingstjenester, men som ikke fullt ut er heldøgns omsorgsboliger. Trygghetsboliger kan være et slikt mellomledd mellom dagens boligløsninger for eldre og omsorgstjenesten. Regjeringen utreder en egen ordning med trygghetsboliger og vil igangsette en pilot med kombinerte studentboliger og heldøgns omsorgsplasser.
- For å stimulere til at kommunene foretar helhetlige behovsvurderinger av bo- og tjenestetilbud, fra ordinær boligmasse, lettstelte seniorboliger og dagaktivitetstilbud til heldøgns omsorgsplasser skal det innføres et plankrav for investeringstilskuddet for heldøgnsplasser.
- Regjeringen vil igangsette et arbeid for å vurdere samspillet mellom boligløsninger og helse- og omsorgstjenester for eldre.
- Husbankens lån til utleieboliger bidrar til flere egnede utleieboliger til vanskeligstilte. Private aktører kan få lån til utleieboligprosjekter der en andel av boligene tilvises vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommunal- og moderniseringsdepartementet vil stimulere til økt bruk av tilvisningsavtaler rettet mot eldre.
- Husbanken gir også lån til livsløpsboliger. Lånet skal bidra til at det bygges boliger av bedre kvalitet enn de som ellers ville blitt bygget, og på den måten gjøre at boligsektoren i større grad bidrar til å møte behovene til en aldrende befolkning. Livsløpsboliger bidrar til at flere kan bli boende hjemme lenger, ved å legge til rette for at personer med nedsatt funksjonsevne kan bo i egen bolig, leve aktive liv og være selvhjulpne.
- Husbankens tilskudd til heis gis til prosjektering og etterinstallering av heis i eksisterende boligeiendommer med minst tre etasjer. Ved prioritering av søknader legger Husbanken vekt på bl.a. antall leiligheter som vil kunne ha tilgang til heisen og leilighetenes mulighet for tilpasning for bevegelseshemmede. Regjeringen vurderer hvordan tilskuddet kan målrettes mot boligeiendommer med mange eldre.

## Boks 4.2 Aldersvennlige lokalsamfunn

Som del av *Nasjonalt program for et aldersvennlig Norge*, som inngår i reformen "Leve hele livet", har KS i samarbeid med kommuner og samarbeidsorganisasjoner utarbeidet en [håndbok og et veikart](#) om aldersvennlige lokalsamfunn. Norske Arkitekters Landsforbund har i samarbeid med SINTEF utarbeidet en [håndbok om aldersvennlig stedsutvikling](#).

Håndbøkene beskriver utfordringer og hvilke hensyn kommunene må ta når de blant annet skal planlegge og legge til rette for at eldre kan bo hjemme så lenge de ønsker. Veikartet gir detaljerte og konkrete beskrivelser av arbeidsprosesser.

### 4.3 Tilbyr finansiering av boliger i distriktene

Lav boligbygging i distriktene gir lite fornyelse av den eksisterende boligmassen. Tilgang på egnede boliger kan være avgjørende for om folk etablerer seg eller blir boende på et sted. Et lite og ensidig boligtilbud kan være til hinder for rekruttering av arbeidskraft i distriktene.

Ett av formålene med Husbankens låneordning er å støtte opp under boligbygging i distriktene. Private banker finansierer i ulik grad nye boliger i distriktene. Dette markedet dekkes primært av lokale sparebanker og i mindre grad av forretningsbanker. Husbanken kan lempe på krav

om belåningsgrad i områder der private banker i liten grad finansierer nybygging. Dette er fordi markedsprisene på brukte boliger i distriktsområder ofte er lavere enn byggekostnadene.

Kommunene kan også fravike kravet om at mottakere av startlån må ha langvarige finansieringsproblemer, dersom boligsituasjonen hindrer utvikling av det lokale næringslivet.

Kommunene har et særskilt ansvar for boligsosiale tiltak, men de er også en boligpolitisk aktør i videre forstand. Kommuner må kunne se sammenhenger mellom boligsosiale tiltak og ordinær boligforsyning, og også bruk av virkemidler og samarbeid på tvers av sektorgrenser. Det vil bidra til et mer fleksibelt og variert boligtilbud i distriktene.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet vil be Husbanken om å sørge for at adgangen til å ta distriktpolitiske hensyn i långivningen blir bedre kjent, og styrke kunnskapen om hvordan ordningene praktiseres.

Distriktsenteret jobber også for å styrke kommunene sin evne til å utvikle attraktive og vekstkraftige lokalsamfunn, og har bolig og bomiljø som ett av sine fagområder.

# Tydelige roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse



## Tydelige roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse

Kommunene har hovedansvaret for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. Det er også kommunene som skal legge til rette for en lokal boligpolitikk med rom for alle. Dette er et ansvar som regjeringen foreslår å klargjøre i en ny boligsosial lov.

Samtidig vet vi at dette er et komplekst område med store lokale variasjoner. Kommunene har valgt å organisere arbeidet ulikt, og ofte krever de gode løsningene utstrakt samarbeid også innad i kommunen.

Husbanken er statens viktigste virkemiddel for å støtte opp om kommunenes arbeid, og en samarbeidspartner som mange kommuner velger å benytte seg av. Husbanken skal støtte opp om arbeidet faglig og økonomisk, og være en pådriver for nye forsøk, økt bruk av innovasjonsmetodikk og fremme digitale løsninger.

### Regjeringens tiltak:

- Foreslår en ny boligsosial lov som klargjør kommunenes ansvar
- Styrker statsforvalterens samordningsrolle og boligsosiale fagmiljø
- Utvikler en kompetanseplan til nytte for alle kommuner
- Utvikler flere digitale løsninger
- Satser på langsiktig forskning om bolig og velferd
- Skaffer mer kunnskap om bosituasjonen for utviklingshemmede
- Oppretter et nasjonalt brukerråd for den sosiale boligpolitikken

### 5.1 Foreslår en ny boligsosial lov som klargjør kommunenes ansvar

Bolig er viktig for alle. I regjeringens politiske plattform, [Granavolden-plattformen](#), fremgår det at regjeringen vil forsterke det boligsosiale arbeidet. Videre fremheves det at trygge og gode boforhold er viktig for å bekjempe fattigdom.

Målet om trygge og gode boforhold er forankret i flere internasjonale konvensjoner, hvorav den mest sentrale er FNs konvensjon om økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter. Staten har ansvaret for å oppfylle internasjonale forpliktelser som er fastsatt i de konvensjonene som Norge har sluttet seg til, men kan overføre hele eller deler av oppgavene med å oppfylle forpliktelsene til kommunene. Staten har gjennom sosialtjenesteloven, helse- og omsorgstjenesteloven og bostøtteleven gitt kommunene noen få lovpålagte oppgaver på det boligsosiale feltet. Lovforankringen er imidlertid vesentlig svakere enn på andre velferdsområder, som skole, utdanning og arbeid. Hvilke forpliktelser kommunen egentlig har på feltet er lite tydelig, både for det offentlige og brukerne.

Regjeringen vil derfor sende på høring et forslag om en ny lov som klargjør kommunenes ansvar på det boligsosiale området. Et klarere regelverk vil kunne bidra til at flere vanskeligstilte får nødvendig hjelp. Forslaget skal også bidra til en mer likeverdig tjenesteyting i kommunene, slik at innbyggerne kan forvente et noenlunde likt nivå på den hjelpen som tilbys, uavhengig av oppholdskommune.

Lovforslaget vil i hovedsak innebære en presisering av det ansvaret kommunene allerede har for det boligsosiale arbeidet. På enkelte punkter vil imidlertid lovforslaget gå lenger, og skjerpe kommunenes ansvar noe. Dette gjelder kommunenes ansvar for boligsosial planlegging, visse krav til saksbehandling, klage og tilsyn. Lovforslaget vil ikke gi individuell rett til bolig, men presisere at kommunene plikter å gi individuelt tilpasset bistand til dem som er vanskeligstilt på boligmarkedet. Kommunene skal fortsatt ha betydelig frihet til selv å fastsette tiltak og prioriteringer. Lovforslaget er ment å være en rammelov som fortsatt sikrer dette. Kommunenes handlefrihet til å finne gode tilpassede løsninger for den enkelte skal også ivaretas.

## 5.2 Styrker statsforvalterens samordningsrolle og boligsosiale fagmiljø

Gjennom den nasjonale strategien Bolig for velferd (2014-2020) er det etablert samarbeid på tvers av sektorene og forvaltningsnivåer. Departementet har gitt statsforvalteren en sterkere samordningsrolle som skal sikre at bolig og velferdstjenester blir sett i sammenheng fra statens side. Likevel opplever kommunene og staten fortsatt utfordringer med samarbeid og samordning mellom ulike fagområder og statlige etater.

Regjeringen vil forsterke statsforvalterens samordningsrolle i årene som kommer. Vi vil gjennomføre et forsøk i to av Husbankens regioner, hvor vi samler den statlige innsatsen under samme tak. Under forsøkene vil Husbankens veiledningsoppgaver og ressurser ovenfor kommunene overføres til statsforvalteren. Målet er å skape et samlet og styrket fagmiljø, hvor bolig i større grad sees i sammenheng med fagområdene helse, sosial, rus, barnevern og arbeidsliv. Forsøket vil bli evaluert.

## 5.3 Utvikler en kompetanseplan for sosialt boligarbeid

Kommunene har hovedansvaret for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. Flere statlige tilskudd er overført kommunerammen, noe som gir kommunene større handlingsrom til å møte den enkelte brukers behov og gjøre prioriteringer ut ifra lokale forhold. Samtidig etterlyser flere kommuner et større tilbud for kompetanseheving på det boligsosiale området.

Regjeringen ønsker en kompetanseplan som omfatter alle kommuner, og som kan tilpasses den enkelte kommunes utfordringer. Husbanken skal i 2021 utvikle kompetanseplanen i samråd med kommunesektoren, andre statlige virksomheter, utdanningsinstitusjoner og brukerrepresentanter.

I Bolig for velferd (2014-2020) har kommuner og statlige etater jobbet ut ifra seks suksesskriterier for et godt boligsosialt arbeid:

1. Forankring og eierskap
2. Overordnet strategi
3. Organisering og samordning
4. Økonomiske ressurser
5. Kompetanse
6. Brukermedvirkning

Kompetanseplanen skal ta utgangspunkt i disse suksesskriteriene. Digitale opplæringsstilbud som [veiviseren.no](#), boligsosial monitor og behovsmelding skal videreføres og forbedres.

For de mer komplekse problemstillingene, som for eksempel å sikre tverrfaglige tjenester og å ta boligsosiale hensyn i planleggingen, vil Husbanken benytte blant annet læringsnettverk av og for kommunene. Kommunal- og moderniseringsdepartementet og Husbanken vil også vurdere behovet for å tydeliggjøre betydningen av bolig som en velferdspilar i ulike utdanninger.

## 5.4 Utvikler flere digitale løsninger

Potensialet for å forbedre de boligsosiale tjenestene gjennom digitalisering er stort. Regjeringen har gjennom de siste årene prioritert flere digitaliseringsprosjekter som skal øke måloppnåelsen på området. I tillegg til å utvikle digitale systemer for å søke, tildele og forvalte kommunale boliger, jf. tiltak 3.7, er følgende løsninger utviklet:

- **Boligsosial monitor** – Husbanken har utviklet en [boligsosial monitor](#) som gir kommunene oversikt over deres boligsosiale situasjon. Den digitale monitoren er åpen for alle og inneholder indikatorer på prioriterte boligsosiale innsatsområder; barn og unge, bostedsløse, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne. Monitoren gjør det mulig å sammenligne indikatorer mellom kommuner og med gjennomsnittet for hele landet. Tallene skal danne grunnlag for analyser og tiltak. Monitoren skal bidra til at kommunen kan ta bedre og kunnskapsbaserte beslutninger i sitt bolig- og planleggingsarbeid.
- **Behovsmelding** – Husbanken har utviklet en digital behovsmelding hvor kommunene melder inn behov for tilskudd og søknad om startlån. Løsningen gjør at Husbanken får oversikt over kommunenes helhetlige behov og kan sørge for raskere og mer forutsigbar behandling av kommunenes søknader.
- **Veiviseren.no** – Nettsiden er en digital verktøykasse som "steg-for-steg"-veileder for kommuner og andre aktører. [Veiviseren.no](#) inneholder oversikt over økonomiske virkemidler, lover og forskrifter. Den tilbyr også digitale kurs, tilgang på sjekklister, maler og verktøy, og gir eksempler fra kommuner og andre aktører. Løsningen er utviklet som del av arbeidet med den nasjonale strategien Bolig for velferd (2014-2020). Husbanken, Arbeids- og velferdsdirektoratet, Barne-, ungdoms- og familiedirektoratet, Helsedirektoratet, Integrerings- og mangfoldsdirektoratet og Kriminalomsorgsdirektoratet har et felles ansvar for å oppdatere og holde den ved like.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet og Husbanken vil fortsatt videreutvikle disse løsningene.



*Vi er opptatt av digitalisering innenfor det boligsosiale arbeidet. Vi må lykkes med å få til en enklere hverdag for brukerne og en mer effektiv oppgaveløsning for kommunene.”*

- Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd (KBL)

## 5.5 Satser på langsiktig forskning om bolig og velferd

Regjeringen har de senere årene sett et behov for mer langsiktig forskning som setter boligtema inn i en velferdssammenheng. Det er fire satsingsområder som Kommunal- og moderniseringsdepartementet har prioritert de siste årene og vil fortsette å prioritere:

- Bolig som del av velferden
- Sosial bærekraft i planleggingen
- Effekten av boligsosiale tiltak og virkemidler
- Kunnskap om utsatte på boligmarkedet generelt og leiemarkedet spesielt

Det er gjennomført noen større forskningsprosjekter på feltet, men det er behov for enda mer målrettet forskning om sammenhengen mellom bolig og det øvrige velferdsfeltet. Departementet vil lyse ut et større oppdrag eller program som skal fremme langsiktig forskning innenfor den sosiale boligpolitikken.

I arbeidet med strategien har behovet for et fast kontaktpunkt mellom kunnskapsmiljøene og forvaltningen, om kunnskapsutvikling, meldt seg. Det gjelder behov for utveksling av ny kunnskap, informasjon om ferdigstilte og pågående prosjekter, samt formidling av resultater. Kommunal- og moderniseringsdepartementet vil derfor invitere relevante forskere til et årlig forum om tema som er relevante for den sosiale boligpolitikken.

## 5.6 Skaffer mer kunnskap om bosituasjonen for utviklingshemmede

For at personer med utviklingshemming skal kunne velge hvor og hvordan de vil bo, er det avgjørende med mer kunnskap om hvordan de bor i dag, hvordan de ønsker å bo, og hvordan statens og kommunenes virkemidler treffer denne gruppen. Kunnskapsgrunnlaget er ikke tilfredsstillende, og må oppdateres. Samtidig vet vi at for denne gruppen er utfordringene med valgfrihet og medbestemmelse om hvor og hvordan de ønsker å bo, store og ulikt løst i ulike kommuner.

Utviklingshemmede har ulike ønsker og behov. Det er derfor nødvendig å sikre at det finnes god opplæring og kunnskap om alle forhold knyttet til det å bo. Opplæring må gis både til dem det gjelder, til foreldre og andre støttespillere og til fagfolk i kommunene.

Husbanken har en viktig rolle i å veilede kommunene på dette området. Husbanken vil i samarbeid med brukerorganisasjoner og kommuner utvikle og oppdatere veiledning, blant annet på Veiviseren.no. Kommunenes boligrådgivning vil bli kartlagt i 2021. Kommuner vil bli invitert til å utvikle gode modeller for boligrådgivning som andre kommuner kan ta i bruk. Boligrådgivning vil omfatte flere grupper.

Husbanken vil i samarbeid med brukerorganisasjoner og kommuner få utarbeidet en ny nasjonal kartlegging av sentrale forhold ved bosituasjonen for personer med utviklingshemming. Dette arbeidet vil bli gjort i 2021. Videre vil Husbanken undersøke mulighetene for løpende kartlegging slik at effekten av tiltakene kan måles løpende.

## 5.7 Oppretter et nasjonalt brukerråd for den sosiale boligpolitikken



Foto: Husbanken

Erfaring fra Bolig for velferd (2014-2020), tilbakemeldinger fra brukerrepresentanter og ulike undersøkelser viser at det offentlige i for liten grad involverer brukerne i spørsmål som angår dem. Tilbakemeldingene fra både brukere og kommuner tilsier at det er krevende å finne modeller for reell medvirkning.

I arbeidet med denne strategien har Kommunal- og moderniseringsdepartementet hatt flere møter med brukere. Disse sitter ofte på viktig kunnskap som ikke blir formidlet videre. Departementet vil derfor under strategiperioden invitere brukerrepresentanter til et brukerråd der relevante spørsmål for politikkkutformingens diskuteres.

Utgitt av:  
Kommunal- og moderniseringsdepartementet  
Bestilling av publikasjoner:  
Departementenes sikkerhets- og serviceorganisasjon  
[www.publikasjoner.dep.no](http://www.publikasjoner.dep.no)  
Telefon: 22 24 00 00  
Publikasjoner er også tilgjengelige på:  
[www.regjeringen.no](http://www.regjeringen.no)  
Layout: Konsis Grafisk AS  
Publikasjonskode H-2475 B

