

På vei til egen boligkarriere
Delrapport 3 –
Private leiemarked



Godkjent - Arbeidsgruppe

INNHOLD

INNHOLD	2
INNLEDNING.....	3
METODE OG KILDEBRUK	4
PROSJEKTETS MÅL	4
<i>Prosjektets delmål</i>	4
MÅLGRUPPE.....	4
OM LEIEMARKEDET	5
OM LEIEMARKEDET I PORSGRUNN	5
<i>Zett.no</i>	6
<i>Finn.no</i>	6
<i>SiTel</i>	6
<i>Asylmottak</i>	6
<i>Private profesjonelle utleiere</i>	6
OM BOLIG MARKEDET I PORSGRUNN.....	7
PRISER	7
DEPOSITUM.....	8
<i>Om Garantidokument i husleieforhold – Rundskriv H-2/11</i>	8
BOLIGSOSIALT ARBEID - NAV PORSGRUNN.....	8
<i>Depositumsgaranti</i>	8
<i>Boutgifter</i>	8
<i>Bostøtte utbetalt i Porsgrunn kommune</i>	9
KONTAKT MED PROFESJONELLE PRIVATE UTLEIER TIDLIGERE	10
PROSJEKTETS REGISTRERINGER OM DET PRIVATE UTLEIEMARKED.....	10
HVORDAN BENYTTET DET PRIVATE LEIEMARKEDET – ERFARINGER FRA ANDRE KOMMUNER.....	10
<i>Porsgrunn kommunes praksis</i>	11
<i>Sarpsborg kommune</i>	11
<i>Moss kommune</i>	11
<i>Kristiansand kommune</i>	12
<i>Larvik kommune</i>	12
PORSGRUNN KOMMUNES BOLIGSTIFTELSE	12
LEIEBOERFORENINGEN.....	13
NOU 2011:15 ROM FOR ALLE.....	13
DRØFTNING AV DATA	14
DET PRIVATE LEIEMARKEDET I PORSGRUNN	14
<i>Leie priser</i>	14
<i>Tilgang på boliger</i>	15
BRUKEN AV DET PRIVATE BOLIGMARKEDE FOR KOMMUNER – FORDELER / ULEMPER	16
PORSGRUNN KOMMUNE BOLIGSTIFTELSE.....	16
<i>Betraktninger om boligstiftelsen videre i et boligsosialt hensyn</i>	16
BOLIGMELDINGEN	16
SAMMENDRAG / KONKLUSJON.....	17
FORSLAG TIL TILTAK.....	19
KILDER.....	20

Innledning

I kartleggingsrapporten legges det vekt på i hovedsak det private leie marked i Porsgrunn. Mandatet beskriver at prosjektet skal:

1. Bistå personen med formidling av det private boligmarked
2. Se på muligheter for samarbeid med private aktører i boligmarkedet

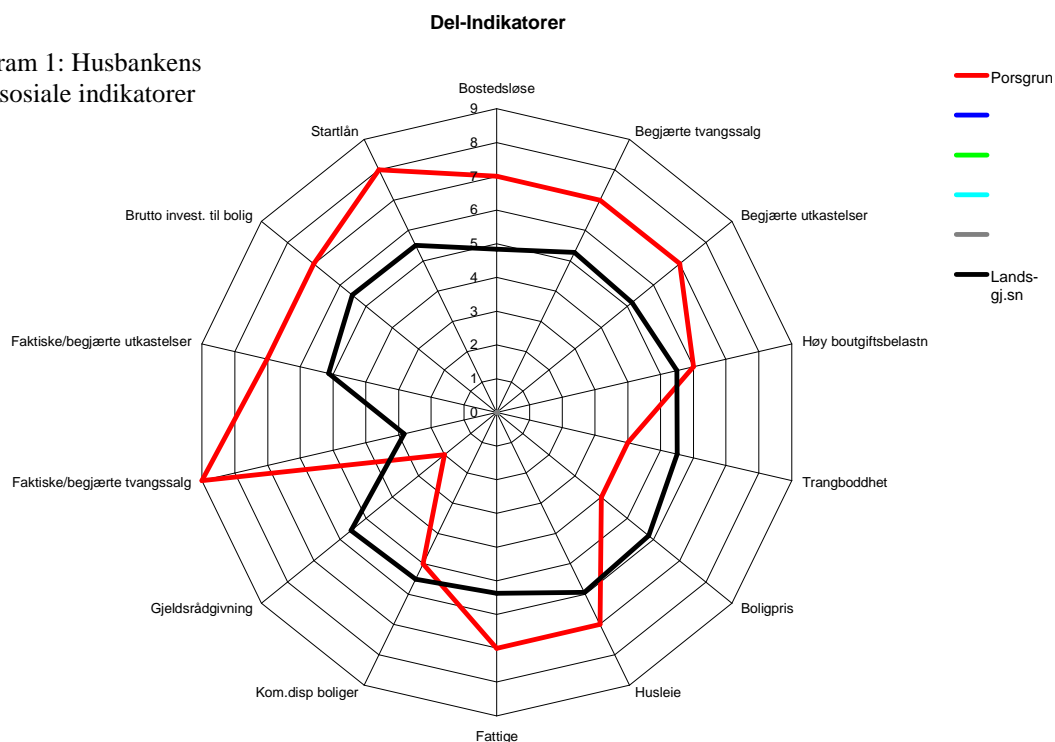
I aktivitetsplanen beskrives det følgende arbeidspunkter:

- Innhente data om det private leiemarked i Porsgrunn kommune
- Mange personer som er i kontakt med Porsgrunn kommune har vansker med å leie leiligheter på det private marked. Prosjektet vil forsøke å identifisere utfordringer som enkelt personer har ved å leie privat
- Undersøke muligheter for å etablere kontakt med private aktører
- Komme med forslag til tiltak for forbedringer og identifisere mulig kost/nytte

Regjeringen vil at alle skal bo trygt og godt. En god bolig er rammen for et godt og meningsfylt liv, for god helse og for å skape et godt hjem for barn og voksne. Regjeringen har ansvar for et velfungerende boligmarked og til at alle har god nok informasjon om boligmarkedet (Statsbudsjett 2012 Programkategori 13.80 Bolig, bomiljø og bygg). Dette er statlige føringer som er sentrale i stortingsmelding 23 (2008-2009) *Om bolig*.

Bygge- og eiendomsavdelingen opplever et stort press fra personer med behov for bistand til å finne et sted å bo. I en stor del av henvendelsene, har søker forsøkt det private leiemarkedet over tid. Personene opplyser ofte at det er vanskelig å finne bolig, vanskelig å få leid boligen eller at det ikke finnes boliger innen for prisklassen de har råd til. Den boligsosiale indikatoren nedenfor viser at Porsgrunn har høy husleier i sammenligning med gjennomsnittet (Husleie 7,0), mens vi har lave boligpriser (Boligpris4,0). Dette er indikatorer for hvilke utfordringer kommunen har når det gjelder det private leiemarkedet i kommunen. Det fremkommer at Porsgrunn har en høyere andel fattig og en høyere andel boutgiftsbelastninger enn landsgjennomsnittet (Husbanken: Boligsosiale indikator)

Diagram 1: Husbankens boligsosiale indikatorer



Metode og kildebruk

Det er vanskelig å innhente data om det private leiemarked. Det eksiterer ikke nasjonal statistikk eller registrering for utleieboliger ifølge SSB. Derfor er det i hovedsak innhentet data fra annonser som finn.no og zett.no og Husbankens bostøtte register. Den boligsosiale indikatormodellen til Husbanken gir muligheter for å sammenligne kommuner og deres utfordringer.

Data om bostøtte og leiepriser er kvalitativ data. Pga. begrensninger i omfanget på annonser må priser fra det private leiemarked sees i sammenheng med antall boliger tilgjengelig for beregning av pris. Ved innhenting av informasjon om andre er det benyttet ustrukturerte intervjuer. Dette er kvalitativ data som gir et godt innblikk i den nåværende situasjonen for andre kommuners arbeid. Kildehenvisningen finnes i sin helhet i dokumentets avslutning.

Prosjektets mål

Hovedmålet er å bidra til at personer som søker eller mottar kommunal boligbistand skal få tilstrekkelig hjelp for å komme seg videre i egen boligkarriere.

Prosjektets delmål

1. Øke boligkompetanse på individnivå.
2. Øke bruken av startlån/boligtilskudd.
3. Øke bruken av privat leiemarked.
4. Bedre målrettet bruk av kommunens boliger.
5. Redusere ventelister for tildeling av kommunale boliger.
6. 20 leieboere i kommunal bolig skal over egen bolig eller privat leid bolig.
7. Forbedre rutiner og samarbeid internt i kommunen.
8. Forbedre samhandling mellom bolig, tjenester og andre støtteordninger med fokus på den enkeltes boligkarriere.
9. Øke boligkompetansen på forvaltningsnivåer.

Målgruppe

Prosjektet antas å ta for seg årlig om lag 100 personer mellom 18 – 60 år, herunder flyktinger. Unntatt fra prosjektet er utleieboliger med tidsbestemte kontrakter. Målgruppen i prosjektet er delt i tre fargekoder for vise sammenhengen i rapporter og tiltak og hvilken målgruppe de er rettet mot. I rapporten er det lagt til en fjerde gruppe som omhandler mer organisatoriske tiltak, som vil kunne omfattes av samtlige gruppe.

1. Personer som søker om og/eller mottar hjelp til fremskaffelse av bolig ved hjelp av kommunens boligvirkemidler

2. Oppfølging av leietakere med tidsbestemte leiekontrakter på vei til egen boligkarriere, enten ved å eie eller leie privat bolig

3. Følge opp leietakere i kommunale boliger som trenger boligsosial bistand, for å opprettholde og mestre boligforholdet

4. Organisatoriske tiltak for å bidra til økt kompetanse og samarbeid.

Om leiemarkedet

SSB skriver i sin rapport *Leiemarkedet – kjennetegn og prisdannelse* (2004) at det er få profesjonelle utleiere. Ved boligtellingsen 2001 kun var 23 % leieboerandeler i landet. Dette skyldes i hovedsak fordelene ved å eie bolig. I NOU 2011:15 *Rom for alle* er leieforhold delt i fem:

1. 39 % leier av småskalautleier (privatpersoner)
2. 19 % leier av storskalautleiere
3. 16 % leier av kommunene
4. 15 % leier av slektninger og venner
5. 11 % leier gjennom arbeid eller studentskipnad

De som leier er delt inn i følgende grupper:

1. Unge i etableringsfasen
2. Personer i aldersgruppen 30 – 60 år som av ulike grunner har blitt, eller holder på å bli, boende mer langvarig på leiemarkedet, uten at det er det de foretrekker
3. Personer i aldersgruppen 35 -50 år som bare i kortere perioder i leid bolig, for eksempel ved samlivsbrudd
4. Personer som har vært leieboer hele sitt liv og ikke har ønsket å eie
5. Personer som har flyttet fra en større eid bolig til en leiebolig på sine eldre dager, for eksempel omsorgsbolig.

Videre beskrives det 75 % av leietakere på leiemarkedet har vedvarende lave inntekter og antas å være vanskeligstilte på leiemarkedet.

Tabellen nedenfor viser gjennomsnittlig leie for tettsteder med 20 000 innbyggere eller flere (eksl. Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger, Tromsø og Akershus fylke).

Tabell 1

Antall rom	Gjennomsnittlig mnd. Leie
1 rom (eksl. Hybel som ikke er definert som egen boenhet)	4 208
2 rom	5 009
3 rom	6 190
4 rom	6 571
5 rom eller flere	Ikke offentliggjort

Kilde: SSB rapport *Leiemarkedet – kjennetegn og prisdannelse*

Om leiemarkedet i Porsgrunn

SSB har statistikk over leiemarkedet i større byer, men ingen statistikk om leiemarkedet i mindre kommuner som Porsgrunn. For å få en oversikt over markedet i kommunen er det innhentet informasjon fra finn.no og zett.no. Geodata og byggesaksavdelingen er kontaktet, men begge opplyser om at det ikke foreligger noen fullstendig oversikt over utleieboliger. For å få oversikt ble finn.no og zett.no (også i TA) kontaktet. Det ble undersøkt om det var registreringer om:

- antall annonser i 2010 fordelt på måneder
- snittleie fordelt på antall rom
- annonse tid

Husbanken ble kontaktet for å få oversikt over bostøtten fordelt på privat leid bolig, kommunal leid bolig og eid bolig.

Zett.no

Zett.no (bla. i TA) har registrert i underkant av 200 bolig annonser for utleie i Porsgrunn kommune i 2010. Administrasjonen kan ikke spesifisere annonsene nærmere (Kilde: Zett.no - administrasjonen).

Finn.no

Finn.no kunne opplyse om antall annonser pr. måned og snittleie på boligene totalt i 2010 (ikke etter antall rom).

Tabell 2

Publisert år mnd	Antall annonser*	Snitt leie pr. mnd (uavhengig antall rom)	Snitt dager publisert**
Januar	19	5705	20
Februar	20	5400	16
Mars	19	6300	13
April	23	5580	16
Mai	28	4390	17
Juni	47	5294	16
Juli	48	5504	14
August	52	5995	14
September	27	5856	17
Oktober	28	6938	18
November	25	5264	16
desember	31	5226	14

* 1 annonse kan være registrert over flere mnd. Dvs. at mengden på antall boliger ikke samsvarer med antall annonser.

** Antall dager er upresist da annonsør ofte ikke tar vekk annonser rett etter leilighet er utleid

SiTel

Studentsamskipnaden i Telemark har 235 hybelenheter (herunder 17 familieleiligheter) til 2500 studenter Høgskolen i Telemark avd. Porsgrunn. SiTel opplyser om at dekningsgrad er ca 10 %. SiTel opplyser at dette er langt i fra god nok dekningsgrad for sine studenter og opplyser at de i stor grad anbefaler sine studenter å benytte finn.no og lokalaviser. De har ikke noe formelt samarbeid med utleieaktører, men opplyser at Bakkedammen hybelhotell har i perioder huset opp mot 20 studenter i bofellesskap.

Asylmottak

Porsgrunn Statlige Asylmottak leier inn totalt 1 stort hus (2 familie leiligheter og 8 hybler) og 13 leiligheter i sentrum fra det private utleiemarkedet. Boligene finner de ved å lete på nettet og leier de inn med normal leiekontrakt. Deretter bosetter de flyktningen med 2 personer pr. rom, foruten familier som få egne boliger. Alle boligene leies inn til markedsleie. I samtale med leder ved asylmottaket opplyses at utleiery, er fornøyd med mottaket som leietaker. Leder opplyser at dette kan være på grunn av at asylmottaket er sikre betalere av husleie og stabile som leietakere.

Private profesjonelle utleiery

Herøya hybelhotell: Opplyser at de har hatt et uformelt samarbeid med kommunen tidligere. Herøya Hybelhotell ønsker å leie ut til korttidsarbeider (industri) og eventuelt studenter.

Sommervegen: Gamle Porsgrunn Sykehus som nå er hybelhus. Bygningen er ikke regulert til dette formålet, men saken er under behandling hos kommunen.

Dream AS: Et lokalt firma som ønsker å etablere seg som utleier med hybelutleie. Firmaet har nå 40 hybler og 10 leiligheter (der det vurderes å reguleres om 8 av disse til 24 hybler). De opplyser om at de ønsker hybelutleie. (for eksempel studenter, arbeidsinnvandrere og lignende).

Om bolig markedet i Porsgrunn

Dagens boligmasse utgjør 16.429 boenheter. Eneboligandelen utgjør 55 %, men har sunket fra ca 60 % i 2006. Boligblokker utgjør 17 % av boligmassen i kommunen. I perioden 2007 – 2011 er det gjennomsnittlig bygd 150 boligenheter pr. år. Totalt antall ferdigstilte boliger i perioden er 590. Boligbygging de senere år er redusert. Antatt boligbehov basert på prognoser på SSB fremskriving frem til 2040 indikerer årlig nybygging av 221 enheter. (kilde: SSB *Byutvikling*)

Priser

I regjeringens budsjettforslag for 2012 Boks 3.2 *Status for boligmarkedet* kommer det frem at leieprisene har hatt en jevn og vedvarende vekst på landsbasis de siste årene. Tall fra SSB viser en gjennomsnittlig økning på markedsleie med 7,5 % fra 2009 – 2010. Fra 2006 til 2010 var den samlede økningen i gjennomsnitt 26 %. Dette er en kraftig økning i prisene. Bygge- og eiendomsavdelingen gjennomførte en sammenligning av leiemarked priser i Skien og Porsgrunn både for kommunale og private utleiere i forbindelse med prosjektet færre utkastelser i perioden 2007 – 2009, prisene for 1, 2 og 3-roms var noe høyere blant private utleier i Porsgrunn enn i Skien. For mer informasjon, se rapport ”Prosjekt færre utkastelser”. Det finnes ingen utarbeidet statistikk for husleier på det private leiemarked i Porsgrunn. I Husbankens boligsosiale indikator modell skårer Porsgrunn 7,0 på skalaene for husleier, dette er over gjennomsnittet på landsbasis som er 5,9. Utarbeidelsen av denne statistikken er gjort ved å sammenligne gjennomsnittlig husleie for de som mottar bostøtte (Dette ble gjort i 2009).

Tabell 3

Type utleieobjekt	Porsgrunn privat marked	Porsgrunn kommunal disponerte (gjengsleie)	Skien privat marked
1 roms	3 575.-	4229.-	4 250.-
2 roms	5 540.-	5439.-	5 879.-
3 roms	7 550.-	7250.-	7 998.-
4 roms	9 230.-	6949.-	7 875.-
5 roms eller flere	9 450.-	7013.-	11 625.-

Kilde: Finn.no og Porsgrunn kommune gjengs leiepriser

For å se på dagens leie priser har vi sammenlignet priser på annonser fra finn.no 10.08.2011 og 12.10.2011. Her ble det utregnet gjennomsnitt priser på annonsene (21 og 15 annonser i Porsgrunn og 39 og 25 i Skien). For å sammenligne er det lagt ved gjengs leie priser for tilsvarende leiligheter i kommunen og leiepriser for det private marked i Skien kommune.

Ved å sammenligne prisene på leilighetene kan det antas at vi ikke får helt konkret snitt leiepris på de private leilighetene da antallet leiligheter fra finn.no er et lite utvalg for å utarbeide statistikk i sammenligning med de kommunale leieprisene. Prisene bør derfor tolkes med varsomhet.

Depositum

Mange som skal leie privat bolig er ofte i en økonomiske vanskelig situasjon. Dette medfører at man ikke har penger som kan benyttes til depositum. For personer som ikke har egenkapital kan man enten søke om depositum i banken eller søke depositums garanti fra NAV. De alle fleste banker har egne retningslinjer for lån til depositum, her må det undersøkes med den enkeltes bank om muligheter for dette.

Om Garantidokument i husleieforhold – Rundskriv H-2/11

Kommunal og regional departementet utarbeidet et rundskriv H-2/11 som ble offentliggjort 2011 der hensikten var å utarbeide en standard garantidokument som kommunene kan bruke, når det skal garanteres for oppfyllelse av leiers betalingsforpliktelser etter en husleieavtale. Bakgrunnen for dokumentet var å sikre utleier interesser godt nok, da det ofte har vært mye vanskelig for å få oppgjør fra kommunen ved skader eller utestående husleie. Dokumentet er ment å være en veileder til et garantiansvar ihht. Husleieloven. Se vedlegg 1 for rundskriv H-2/11

Boligsosialt arbeid - NAV Porsgrunn

Det boligsosiale arbeidet er i NAV, er det i hovedsak NAV sosial som utfører. I § 27 i lov om sosialtjenester i NAV, er retten til midlertidig botilbud hjemlet. NAV sosial har i Porsgrunn ansvar for å skaffe midlertidig botilbud for personer som er uten bolig. Andre boligvirkemidler som NAV forvalter er i størst grad økonomiske sosialhjelp jfr. §§ 18 og 19 i Lov om sosialtjenester i NAV. Dette er for eksempel dekning av husleie. I Porsgrunn er bostøtten administrert fra NAV.

Depositumsgaranti

Depositumsgaranti fra NAV Porsgrunn gjelder både for manglende husleie og for eventuelt skader på leilighet ved leieforholdets slutt. Som vi ser i tabellen nedenfor er det i hovedsak garantier NAV gir:

Tabell 4

År	Depositum	Garantier
2007	-	60
2008	19	28
2009	29	16
2010	3	48

Kilde: Årsmelding og informasjon fra NAV

Garantidokumentet gjelder for et - 1 – år av gangen, og det kan søkes om forlengelse av garantien. Det oppfordres til å spare til depositum i perioden NAV garanterer. NAV sosial presiserer at de ikke er en part i leieforholdet og at de kun stiller garanti. Ved avslutning av leieforholdet og krav fra utleier om utbetaling av depositumet, så kontakter NAV sosial leietaker om han erkjenner seg forholdet eller ikke. Gjør ikke leietaker dette, så må leietaker og utleier mekler privatrettslig, for eksempel i forlikrådet. Erkjenner leietaker seg forholdene så utbetales depositumet til utleier, og blir belastet leietaker som et lån. Vedlegg 1 og 2 viser NAV sine retningslinjer for inngåelse av depositumsgaranti og eksempel på en depositumsgaranti.

Boutgifter

Kostnad til boutgifter som NAV Porsgrunn dekker varierer ut ifra hvilken boutgift den enkelte husstand har, og til hvilken pris det er mulig å anskaffe bolig for til den enkelte individ/husstand. NAV har noen veiledende normer som er justert juni 2010.

Tabell 5

Antall rom	NAV dekker kr.
Behov for 1 soverom	4.000.-
Behov for 2 soverom	4.500.-
Behov for 3 soverom	5.000.-
Behov for 4 soverom eller mer.	5.500.-

Kilde: NAV Porsgrunn

Denne boutgiften inkluderer husleie, renter på boliglån, kommunale avgifter og boligforsikring og med evt. fratrekk av husbankens bostøtte. Dette er en veiledende norm og er ikke absolutt. Alle saker vurderes individuelt ut ifra hver enkelt brukers situasjon og mulighet på utleiemarkedet. NAV sosial opplyser at de opplever at mange av brukere har høyere boutgifter enn det som er veiledende normer.

Bostøtte utbetalt i Porsgrunn kommune

I 2010 ble det i Porsgrunn utbetalt kr. 20 517 348.- og det var fordelt på innvilget 1146 saker. Dette utgjør ca.kr. 593.- pr. innbygger i kommunen. I tabellen nedenfor vises hvordan bostøtten er fordelt mellom eie bolig og leie bolig i august 2011 i Norge, Telemark og Porsgrunn. For mer informasjon om bostøtte fordelt på eie og leiebolig på landsbasis, se vedlegg 4.

Ut i fra tabellen ser vi at det i hovedsak er i leid bolig personer mottar bostøtte i Porsgrunn, dette gjelder også generelt i Norge. Boutgiften i Porsgrunn skiller seg ikke ut vesentlig i forhold til landsgjennomsnittet. Porsgrunn har noe lavere gjennomsnittelig utbetalt bostøtte, men dette kan forklares ved at det er noe lavere boutgifter i gjennomsnitt for bostøtte mottakerne.

Tabell 6

Kommune	Antall husholder	Tot utbetalt beløp mill	Beløp utbetalt gjennomsnitt	Boutgift pr. mnd. gjennomsnitt	Andel inntekt pr. år gjennomsnitt	Andel % med boutgifter over tak
Landet	119 738	253,5	2 117	5 959	138 743	52
Telemark	5126	9,2	1 803	5 290	135 297	44
Porsgrunn	987	1,8	1 833	5 390	134 787	49
Boform Porsgrunn kommune						
Ikke leiebolig	275	0,4	1 525	5 784	158 981	58
Eid bolig	34	0,1	1 650	5 936	166 019	65
Borettslag	236	0,4	1 516	5 781	157 646	58
Leid bolig	717	1,4	1 953	5 238	125 443	45
Kommunal	369	0,8	2 036	5 311	135 543	47
Privat	343	0,6	1 863	5 160	113 500	43

Kilde: Husbanken

Blant eieform er det i hovedsak eieformen borettslag som mottar bostøtte, dette gjelder også på landsbasis. Av leietakere som mottar bostøtte er det 51,8 % i kommunal bolig og 48,2 % i privat leid bolig. På landsbasis er det 46,3 % i kommunal og 53,7 % i privat leid bolig.

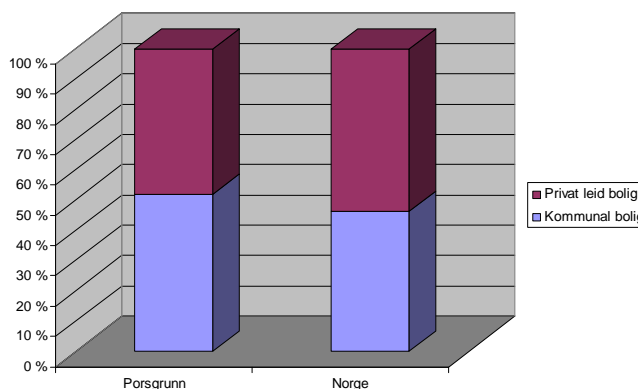


Diagram 2: Bostøtte fordel på privat og kommunale leieforhold

Kontakt med profesjonelle private utleier tidligere

Porsgrunn har tidligere forsøkt å leie inn leiligheter, for deretter videre å leie ut til personer (foruten fra Porsgrunn kommune boligstiftelse). Dette har tidligere medført høye kostnader for kommunen ved avslutning av leieforholdet. I tillegg har huseier ofte ikke fulgt opp utleieansvaret på en ordentlig måte, og kommunen ønsker derfor ikke å inngå nye avtaler om innleie.

Kommunen leier inn en stor del av sine boliger fra Porsgrunn kommune boligstiftelse, som er en ”profesjonell utleier”, men alt administreres fra Bygge- og eiendomsavdelingen. Dette beskrives mer utfyllende senere i rapporten.

Prosjektets registreringer om det private utleiemarked

Mange som søker kommunal bolig opplyser at en av grunnene til å søke kommunal bolig er fordi kommunen er ”en trygge” og en mer stabil utleier. I prosjekt perioden er registreringer av det private markedet følgende:

- at mange av leietakere mister leilighetene på urettmessig grunnlag
- at mange mister leiligheter bakgrunn av manglende kompetanse om å bo
- at husstander med lav inntekt ikke har muligheter til å leie pga. høye depositum eller høye husleiepriser
- at boligsøker opplever at utleier ikke ønsker personer med depositumsgaranti fra NAV
- at personer med behov for sosialhjelp ikke finner boliger innenfor de veiledende normene
- at ikke-vestlige innvandrere har vansker med å leie privat.

Sist nevnte punkt om diskriminering på leiemarkedet beskrives nærmere i NIBIR-rapport 2009:2 *Etniske minoriteter og forskjellsbehandling i leiemarkedet*.

Hvordan benytte det private leiemarkedet – erfaringer fra andre kommuner

Vi har vært i kontakt med andre kommuner om hvordan de benytter det private utleiemarkedet i sin kommune. Metoden som er benyttet er ustrukturerte intervjuer. I intervjuene er det lagt vekt på hvilke erfaringer de enkelte kommunene har med det private leiemarkedet. Gjengs for alle kommunene er at det opplevdes som utfordrende å samarbeide med private utleier, og at det var spesielt vanskelig der kommunen leide inne leiligheter for videre fremleie. Se nedenfor for resymé av samtaler med kommunene.

Porsgrunn kommunes praksis

Bistanden som kommunen gir personer som er beskrevet i prosedyren *Boligformidling - privat leiemarked*:

- Mottar henvendelse fra boligsøker
- Informerer om boligsosiale virkemidler (råd og veiledning, startlån og kommunale utleieboliger)
- anbefaler og lese i aviser og på internett
- Bistå med råd og tips på hvordan leie:
 - Bruken av bolig CV
 - Tips om hvordan leie privat
 - Brosjyrer om husleieloven
 - Opplyser om økonomiske støtteordninger fra NAV
- Bistå med å ringe private utleiere ved behov

Kommunen har ingen andre former for boligformidling ved det private leiemarked. NAV forvalter de økonomisk støtteordningen og depositumsgarantier.

Sarpsborg kommune

Sarpsborg kommune har et boligkontor der det er ansatt flere boligkontakter som er ute og følger opp i bolig, samt at de bistår med å leie på det private utleiemarkedet. De opplyser at de har gode erfaringer med å bli med ut på visning. På disse visningene utgir de seg for å være fra kommunen og forklarer hva kommunen kan bistå med. Sarpsborg kommune har intet ansvar når det gjelder forholdet mellom leietaker og utleier. Kommunen stiller seg til disposisjon for råd og veiledning for ved eventuelle konflikter. NAV i kommunen stiller med husleiegaranti (inntil 3mnd), men ikke depositums garanti (skader og lignende på leiligheten). Når det gjelder bruk av det private leiemarkedet, benyttes ikke dette for de "tyngste" (rus, tung psykiatri eller personer med tidligere historie for dårlige leieforhold).

Moss kommune

NAV administrer det boligsosiale arbeidet kommune. NAV går aldri inn og leier boliger direkte fra private utleier, men har et uformelt samarbeid men flere utleieaktører for formidling. I disse leieforholdene skrives det husleiekontrakt uten kommunen som part. Hos utbyggere som har mottatt tilskudd fra Husbanken har NAV fått tildelingsrett i noen leiligheter, og administrer disse. NAV har egen byggmester/takstmann som er ute og godkjenner samtlige utleieboliger som NAV formidler, dette for å kvalitetssikre utleieobjektene. De benytter depositumsgaranti (både for husleie/skadeverk/utflytningskostnader) så lenge husleieforholdet løper. I denne avtalen plikter bla. utleier seg til å sende purring med kopi til NAV ved manglende betaling som kan føre til heving av leieforholdet. Dette er hjemlet i § 9-11 i husleieloven med følgende ordlyd:

§ 9-11 Varsel om fravikelse

Når det er grunnlag for å begjære fravikelse av husrommet kan utleier, dersom det er grunn til det, sende skriftlig varsel til sosialtjenesten i kommunen om misligholdet. En eventuell begjæring om tvangsfravikelse bør tidligst fremsettes for namsmyndigheten to uker etter at skriftlig varsel er sendt til sosialtjenesten. Utleier kan gi andre fullmakt til å sende slikt varsel. Leier kan i skriftlig melding til utleier reservere seg mot at slikt varsel blir sendt til sosialtjenesten.

Utleier skal senest samtidig med oversendelse av varsel til sosialtjenesten i kommunen etter første ledd, sende kopi av varselet eller annen melding om innholdet til leier

Kristiansand kommune

Kristiansand kommune gjennomførte prosjektet "Boligkontakten" i perioden februar 2007 til mai 2008, der hovedfokus var å forsøke å benytte det private leiemarkedet i større grad. Prosjektet konkluderte med at det er mulig å komme i kontakt med private utleiere og formidle boliger, men det er flere utfordringer knyttet til kommunens rolle. I tilfeller hvor kommunen har formidlet bolig, har boligkontakten ofte i etterkant blitt kontaktet av utleier brudd på husleiekontrakten eller utfordringer ved leietaker. Kommunen opplevde dette vanskelig og følte ofte et "moralsk" ansvar da de hadde formidlet leietakeren. Mange av utleierne som kontaktet kommunen ønsket kun samarbeid, dersom kommunen tok et økonomisk, juridisk og praktisk ansvar. Kristiansand har i dag valgt og ikke formidle boliger, men tilbyr råd og veiledning ved leie på det private marked.

I prosjektet ble det også forsøkt en "kjøpshjelp" for personer som hadde tilsagn på lån. Dette ble ikke fullstendig utprøvd, men beskrives som vellykket i kommunens rapport. I samtaler med leder av boligkontoret i Kristiansand er dette noe av det kommunen har fortsatt med.

Larvik kommune

Boligkontoret i kommunen administrerer det boligsosiale arbeidet. Når det søkes om forlengelse av husleie kontrakter så oppfordrer de sterkt til å forsøke annen bolig hvis de har forutsetninger for dette når det gjelder økonomi. I de aller fleste tilfelle der det oppdages at søker har god nok økonomi til for eksempel å leie privat, blir det vurdert startlån for eventuelt kjøp av leilighet. Larvik kommune opplyser at de har noen faste utleier som de benytter. Disse utleierne benyttes ved at boligsøker selv ringe disse og undersøke om ledige boliger. Larvik fremleier flere boliger fra private utleiere til store familier. Dette oppleves som sårbart da det ofte blir en del flytting for på leietakeren, da objektene leies inn av privat personer som ofte ønsker å ta husene i bruk selv etter en tid. Oppleves som arbeidskrevende. Ved leie på det private markedet undersøker Larvik på forhånd om leiligheten er godkjent som utleieobjekt, slik at det kan utbetales bostøtte. Larvik kommune ved boligkontoret opplyser om at de ofte lager en tilstandsrapport med bilder for leiligheter der det gis depositumsgaranti fra NAV. Dette har hatt god effekt økonomisk, og styrker roller og ansvar i ifht. Husleieloven. I de fleste tilfeller leietakeren flytter fra kommunal leid til privat leid bolig er når de får avslag på bytte av bolig.

Larvik kommune satser på å få folk ut av kommunale boliger ved kjøp av annen leilighet. Kommunen tildeler startlån, og finansiere ofte innskuddsleiligheter 100 % med tilskudd. Boligkontoret har egne servicepersonelle som befarer leiligheter som leietakere skal kjøpe, samt at de leter på nettet og bistå med å lese takstrappert slik at kjøpene er gode. Eventuelle behov for utredning knyttet til boligkjøpet legges med i låne/tilskuddstilsagnet.

Porsgrunn kommunes boligstiftelse

I forbindelse med evaluering av Porsgrunn kommunes boligstiftelse ønsket styringsgruppen at prosjektet skulle se på ulike konsekvenser av eventuelle endringer i boligstiftelsen.

Porsgrunn Kommunale boligstiftelse har 356 boenheter som Porsgrunn kommune v/ Bygge- og eiendomsavdelingen leier inn og har det ordinære leietakeransvaret jfr. Husleielovens bestemmelser. Dette medfører at kommunen tar risikoen for leietap og skader, i tillegg har utgifter til indre vedlikehold jfr. Husleieloven. Formålet til stiftelsen reguleres i § 1 i vedtekter med følgende ordlyd: " *Boligstiftelsen har til formål til å skaffe boliger for tidsbegrenset utleie uten eget økonomisk formål.*

Boligene skal skaffes ved oppføring eller erverv av bolig, og leies ut uten innskott eller lån fra leietakeren. Boligene kan bare leies ut til særlig vanskeligstilte grupper som eldre, funksjonshemmende, studenter og skoleelever eller vanskeligstilte ungdom, herunder ungdom i etableringsfasen samt flyktninger, herunder asylsøkere”.

Porsgrunn kommunes boligstiftelse er benyttet aktivt i forbindelse med utøvelse av kommunens boligansvar for ulike grupper med behov for hjelp til bolig. Dette dreier seg om bolig med stasjonert bemanning for utviklingshemmende, eldre og andre vanskeligstilte. I tillegg til dette er det frittstående boliger som leies ut. Alle boliger leies ut til personer som de omfattes av kommunens retningslinjer for tildeling av kommunalt disponerte boliger.

Leieboerforeningen

Leieboerforeningen er en åpen, partipolitisk uavhengig medlemsorganisasjon med 4.000 medlemmer. Foreningen har kontor i Oslo, men har medlemmer over hele landet. De fleste medlemmene er leieboere, men også borettslavere, selveiere og sameiere er medlemmer. Foreningen er åpen for private utleieryere som ikke driver utleie som næring. Leieboerforeningen ønsker å øke sitt medlemsantall og bistå flere med å benytte det private leiemarked rundt om i landet Trondheim kommune er en kommune som det arbeides med oppstar av en ny avdeling. I områder der det er studenter opplever foreningen at det er viktig å samarbeide med studentorganisasjoner og benytte studenter som resurser samt bistå dem.

Det er vanskelig for leieboerforeningen å skaffe nye medlemmer. Om lag 70 % av medlemmene er i Oslo og omegne, men opplever flere nye medlemmer på landsbasis. Aktive medlemmer i Telemark er 33 stk. Leieboerforeningen er interessert i å øke sitt antall medlemmer fra Porsgrunn og Grenlands kommunene. Foreningen kan bidra med å hjelpe leietakere og utleieryere med juridiske spørsmål. Ved å øke tilgjengeligheten til informasjon og bistand vil dette kunne være med på å profesjonalisere private utleieryere. Leieboerforeningen ønsker at Porsgrunn/Grenland kan ytre ønsker om hva foreningen kan bidra med i kommunen, slik at de kan se på en mulig modell for dette.

NOU 2011:15 Rom for alle

I NOU 2011:15 *Rom for alle* kapittel 8 beskriver boligutvalget det private leiemarkedet. I punkt 8.3.2 beskrives det ulike trekk ved leietilbudet som kan forsterke boligproblemet, som:

- a. *Å leie over tid er ulønnsomt* – rimeligere å eie fremfor å leie
- b. *Korte leiekontrakter* – 25 % av leiekontrakter er tidsbestemte
- c. *Leieboliger er gjennomgående små og en dårlig kvalitet* – halvparten av utleieboliger er et- og toroms. Nesten 40 % av utleieboligene har et ett eller flere kvalitetsproblemer med boligen.

Det er fem punkter som NOU en beskriver som bør ha ekstra fokus i delrapporten:

1. Kommunene kan styrke leieres muligheter gjennom hjelp til bomestring og boveiledning (hjelp til bomestring og tilby oppfølgingstjenester)
2. Kommunal utleieformidling og – mekling mellom vanskeligstilte og utleieryere vil være effektive tiltak for å skape bedre informasjonsflyt og kommunikasjon. Kommunen kan da blant annet gi bistand til å finne bolig, gi råd og veiledning i forbindelse med kontraktinngåelse, og oppklare misforståelser mellom utleieryere og leier underveis i kontraktsforholdet.
3. Kommunen kan gjøre det enklere for sosialhjelpsmottakere å finne en egnet leiebolig gjennom å benytte et godt garantidokument (Rundskriv H-2/11 *Garanti i*

husleieforhold), og tilby sosialt lån til depositum til dem som har stabil og god nok økonomi til det.

4. Flere student boliger.
5. Styrke leieboerforeningen

Utvalget har også andre forslag som utdypes i dokumentet, men som ikke legges vekt på i denne rapporten på grunn av mandatets begrensninger.

Noden i sin helhet har i hovedsak fokus på at personer bør eie egen bolig.

Leieboerforeningens leder Lars Aasen er blant de som er kritiske til for stort fokus på dette. I artikkelen *Er det rom for alle?* på Leieboerforeningens hjemmeside mener han at det er liten vilje og evne til å gripe fatt i det private leiemarked. Aasen skriver at blant de klientene de representerer er det "(..)et marked som ikke tar boligsosiale hensyn og er brutalt og ekskluderende for de som ikke har arbeid, god økonomi eller har et "norsk etternavn". Videre mener han at det er positivt at utvalget (NOU) mener det bør legges til rette for økt satsning ikke-kommersielle boliger.

Drøftning av data

Nedenfor drøftes ulike data som antas er vesentlige for målsetninger i prosjektet.

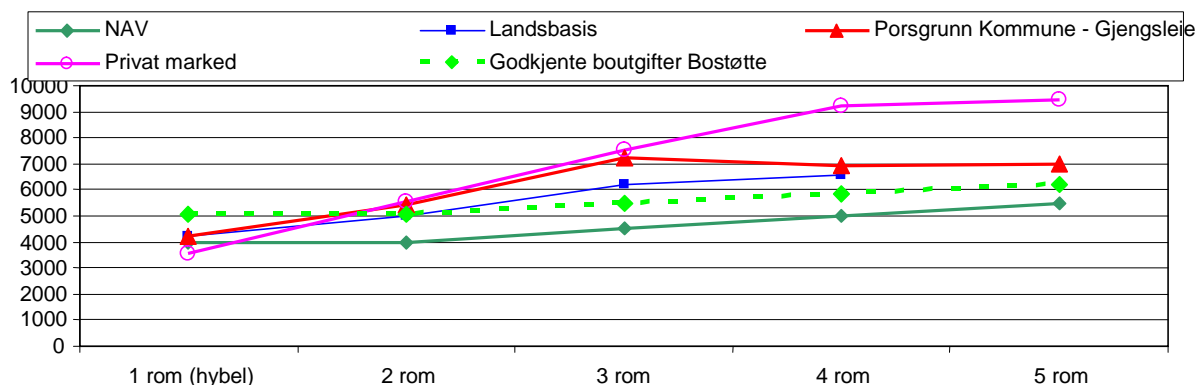
Det private leiemarkedet i Porsgrunn

Det er vanskelig å finne data om leiemarkedet i kommunen. Porsgrunn kommune har ingen store profesjonelle utleiere. Dream AS er en Porsgrunns firma som nå etablerer seg på leiemarkedet i kommunen. Deres hensikt å leie ut kun hybler og har primært et ønske om å leie ut til studenter og arbeidere. I samtale med utleiere oppleves det som skepsis til samarbeid med kommunen pga. klientellet. Leieprisene ligger i overkant av de gjennomsnittlige prisene.

Leie priser

Det fremkommer i Husbankens boligsosiale indikator modellen for Porsgrunn kommune har lave husleiepriser i forhold til landsgjennomsnittet. Det skal ikke være noen billigere å leie kommunale boliger enn private da kommunen arbeider med å gjennomføre justering til gjengsleie. Ved å sammenligne leieprisene fra finn.no og de kommunale gjengsleie prisene er dette tilsynelatende likt.

I diagrammet nedenfor er det sammenlignet de veiledende boutgifter som NAV dekker, gjennomsnitt leiepriser på landsbasis, private leiemarked og kommunale leiemarkedet.



Uti fra grafen er det tilsynelatende like priser på kommunal leid og privat leid bolig inntil 3 roms. I prisene fra finn.no ser vi i Porsgrunn en økning i pris for leieligheter med 4 rom eller flere.

Diagram 3: Leiepriser sammenlignet

På grunn av lite datagrunnlaget må prisen for 4 roms eller flere ikke tas for å være veiledende markedspris.

Det fremkommer i tabellen at personer som er avhengig av at NAV sosial skal dekke husleien vil ha vansker med å skaffe seg leiligheter innen for prisklassen som NAV dekker. Det fremkommer ikke i tabellen om den enkelt mottar bostøtte i diagrammet. Bostøtten kommer i tillegg til hva NAV dekker. Det antas at det vil være vanskelig for personer som har behov for annet enn 1 roms (hybel)/2 roms å skaffe privat leid bolig innenfor normen. NAV opplyser i midlertidig om muligheten for evt. tillegg av bostøtten i normen når bruker er på boligjakt.

Ser vi på normen på boutgiftstak fra NAV kontra priser på leiligheter fra SSB så ligger leieprisene over normen. Dette gjelder også for gjengsleien til kommunen. Er normen med å hindre prisvekst i markedet eller hindrer husstander med sosialhjelp komme inn på leiemarkedet? Det antas at husstander som har behov for økonomisk hjelp til å betale husleie også har behov for depositumsgaranti fra NAV.

Eksempel eie kontra leie

For en husstand som er avhengig av 3 soverom vil sannsynligvis ha en boutgift på mellom kr. 7 000 – 10 000.-. I den boligsosiale indikator modellen vises det til høye husleier og lave kjøpskostnader for en bolig i kommunen. Hvis en husstand har fast utgift til bolig mellom kr. 7 000 – 10 000.- vil man betjene et betydelig lånebeløp og felleskostnader hvis det tas høyde for skattefordeler ved å eie. I følge NOU fremkommer er det ofte at personer som er i leiemarkedet ikke har anledning til å eie pga. annen gjeld/inkasso. Dette vises også i delrapport 1 – Personrettet kartlegging der gjeld og inkasso er en årsak til behovet for kommunal bolig.

Tilgang på boliger

Tilganger på boliger i Porsgrunn kommune (Tabell 2) viser at det er en jevn tilgang på leieboliger i markedet. Snittet på antall bolig annonser 2010 var 30 pr. mnd. Ved å se på diagram 2 er en betydelig økning av ledige boliger i sommer månedene og en drastisk nedgang i måneden august/september. Det antas det er i stor grad er en sammenheng med behov for boliger til studenter ved Høgskolen i Telemark. SiTel (Studentorganisasjonen i Telemark) opplyser at de har deknings grad på om lag 10 % for sine 2500 studenter. De henviser studentene som ikke får tilgang til deres 235 hybelenheter til det private markedet via finn.no/zett.no. Det kan antas at mange utleier ønsker studenter som leietakere og at tilgangen på boliger derved blir ”kunstig” høy i månedene som studentene har ferie.

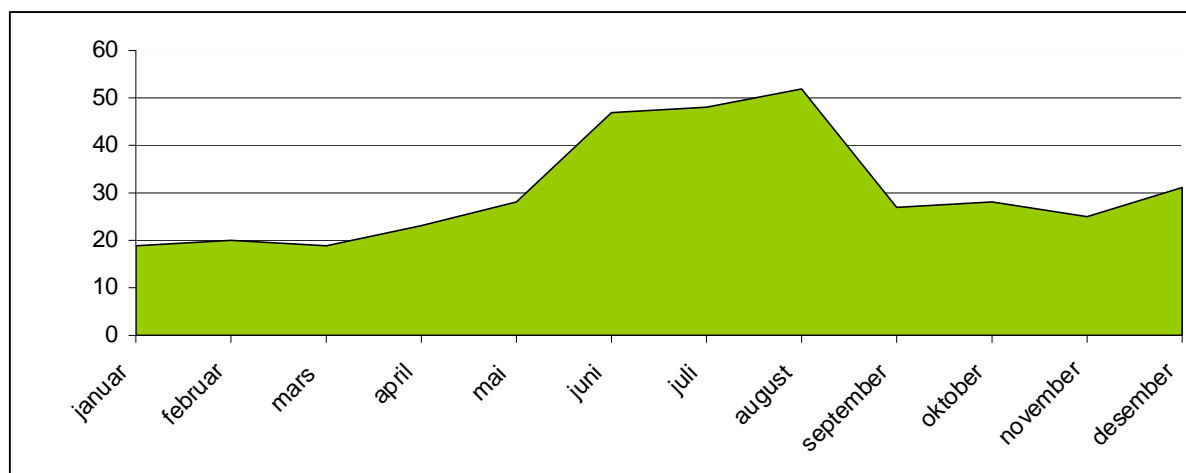


Diagram 4: Tilganger på boliger finn.no

Bruken av det private boligmarkedet for kommuner – fordeler / ulemper

Kommunen har i følge lov om sosialtjenester i NAV § 15 og Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester m. m § 3-7 – *ansvar å gi personer som ikke selv kan skaffe seg bolig bistand til dette*. Virkemidler vi har til å gjøre dette med er, enten via råd og veiledning, bostøtte, startlån eller kommunal bolig. Det praktiseres ulikt i kommunene hvordan man arbeider innen for det boligsosiale arbeidet og hvordan virkemidlene administreres. Det private leiemarkedet benyttes i ulik grad. I Porsgrunn fremleier vi et stort antall boliger fra Porsgrunn kommunes boligstiftelse. Tidligere har kommunen hatt uformell kontakt med andre utleiere. I Sarpsborg kommune er det ”boligkontakter” som er ute og bistår med å leie boliger sammen med personer som selv ikke er i stand til å gjøre dette selv. Kommunen er tydelig på at de ikke har noe forhold i saken, men kan bistå med råd og veiledning for begge parter. Kommunen opplyser at de er selektive med hvem de bistår, og personer som har dårlige leieforhold bak seg bistås sjeldent. I Kristiansand kommune gjennomført prosjektet ”Boligkontakten”, der hovedmålsetning var å bidra til å skape ett nettverk av boliger til formidling. Prosjektet ble avsluttet før tiden da de ikke oppnådde ønskede resultater. Erfaringer fra prosjektet og erfaringer fra Moss kommune er at kommunen ofte kom i et moralsk ansvar hvis det oppsto en konflikt mellom utleier og leietaker. Kommunen hadde ingen juridisk eller økonomisk forpliktelse, men mistet ofte utleieren da de hadde skaffet ”dårlige leietakere, og hjalp ikke til”.

Porsgrunn kommune boligstiftelse

Porsgrunn kommunes boligstiftelse ble opprettet av bystyret som et verktøy for kommunens utøvelse av boligpolitikken for vanskeligstilte grupper. Boligstiftelsen er eier av 354 boliger. Dvs. om lag av 50 % av kommunalt disponerte utleieboliger. Bygge- og eiendomsavdelingen er i dag foretningfører for stiftelsen. Kommunen har inngått leieavtale med stiftelsen for alle boligene. Boligene er alle typer boliger for utleie med og uten bemanning. I dag pågår evalueringen av dette samarbeidet mellom kommunen og stiftelsen. Revisjonen har påpekt dette forholdet, og anbefalt kommunen å se nærmere på dette. Arbeidet er godt i gang og som vil resultere i en politisk sak. Det er avgjørende betydning for kommunens hvordan samarbeidet mellom kommunen og stiftelsen utvikles.

Betraktninger om boligstiftelsen videre i et boligsosialt hensyn

Boligstiftelsens boliger som leies inn av kommunen bør videreføres på bakgrunn av hensyn til behovet for boliger. Slik boligmarkedet er i Porsgrunn, vil det kunne være positivt om stiftelsen kunne etablere seg som en ikke-kommersiell utleier i det ”åpne markedet” itillegg. Et av boligutvalgets forslag (fra NOU *Rom for alle*) er at det bør sees på muligheter for å legge til rette for boligbygging i slik regi. Porsgrunns kommunes boligstiftelse blir en privat aktør på det private marked, samtidig som nåværende portefølje leies inn av kommunen. Det er i denne vurderingen ikke tatt hensyn til de økonomiske aspektene ved kommunens innleie av boliger eller stiftelsens egen økonomi. Boligstiftelsens boliger er et sentralt virkemiddel for å dekke behov for boliger til prioriterte grupper. I tillegg utgjør de en stor andel av kommunes virkemiddel i kommunens omsorgstrapp og omsorgsplan.

Boligmeldingen

Som boligmeldingen beskriver, er det viktig med et velfungerende privat leiemarked. I Porsgrunn har vi i følge Husbankens boligsosiale indikatoren en høy andel fattige, samt høye husleier. Dette antas økt belastning på de kommunale boligene, da det er vanskelig å leie privat bolig. Boligutvalget beskriver at for personer med lav inntekt, for eksempel

sosialhjelpsmottakere, vil det være vesentlig å legge til rette for leie på det private markedet. I punkt 3 ovenfor beskrives NOUen muligheten ved å benytte et godt garanti dokument og gi sosialt lån til depositum for dem som har stabil og god nok økonomi til dette. Disse tiltakene kan bidra til og gjør det enklere for sosial mottakere å leie på det private leiemarked. I den boligsosiale indikatormodellen vises til en høy andel fattige og høye boligpriser. Det antas at det derfor er viktig å legge til rette for at disse husstandene kan leie på det private marked, enten de har behov for økonomisk bistand fra NAV sosial eller depositumsgaranti.

Flere studentboliger påpekes som en viktig faktor få å bedre det private leiemarkedet. Studentskipnaden SiTel opplyser at det er behov for flere studentboliger. Dagens praksis er at studenter henvises til det private markedet da tilbudet fra SiTel ikke dekker behovet. Et marked i kommunen som varierer mellom 19 boliger på vår og høst, mens det er i ”skoleferien” opp i mot 50 boliger tyder på dette. I statsbudsjettet for 2012 skal det bygges 1000 ny student boliger (ikke 1500 som boligutvalget anbefaler). Det bør sees på muligheter for om det kan legges til rette for bygging av student boliger i kommunen for å øke dekningsgraden av studentene ved Høgskolen i Telemark.

Utvalget mener at en økt styringen av leieboerorganisasjoner kan bidra til å overvåke utviklingen på leiemarkedet, samt bidra til å styrke de vanskeligstilte på leiemarkedet. Leierboerforeningen har få medlemmer utenfor Oslo, men er interessert i muligheter for samarbeid med mindre kommuner. Det bør sees på ulike modeller for samarbeid med Leierboerforeningen.

Sammendrag / konklusjon

Det er lagt til rette for eie linje i Norge, og dette er en satsning som boligutvalget anbefaler bør videreføres. Slik som boligmarkedet er, lønner det seg å eie bolig. I de boligsosiale indikatorene har kommunen høye husleier og lave priser på eie bolig. Dette kan ha sammenheng mellom antall utleieenheter og behovet. Det er ingen profesjonelle aktører på leie markedet, og det bør vurderes å legge til rette for dette. Flere av de husstander som vi er i kontakt med, opplever at leiemarkedet er meget vanskelig. Lars Aasen påpeker dette ved at nåværende leiemarked ikke tar boligsosiale hensyn. For personer med innvandrers bakgrunn og grupper med lav inntekt antas det at disse kan oppleve diskriminering på leiemarkedet i kommunen.

Det er en komplisert og tidkrevende prosess å legge til rette for et godt privat leiemarked, både nasjonalt og kommunalt. Prosjektets mandat og tid begrenser muligheten for å utføre endringer i leiemarkedet. I prosjektets mandat skal det undersøkes om muligheter for samarbeid med private aktører i boligmarkedet. Dette kan være for eksempel å legge til rette for ikke-kommersielle utbygger eller inngå samarbeid med private utleieaktører jfr. anbefalinger fra NOU *Rom for alle*. Prosesser med å legge til rette for utbyggere er en tidkrevende prosess og vurderes som ikke å være hensiktsmessig bruk av prosjektets tid. Da dette med bakgrunn i at det ikke er lagt til rette for slik satsing, derved antas å ikke være mulig å oppnå i løpet av prosjektperioden.

Å bli med leietakere ut å gi praktisk bistand til å leie på det private markedet, i likhet med for eksempel boligkontakter, vurderes å ha for stor kostnad i forhold til nytteverdien. Tidsbruken ved å være med personer ute å leie privat og eventuelle etiske utfordringer i etterkant antas og ikke være hensiktsmessig tidsbruk.

På denne bakgrunn foreslås ett tiltak om på hvordan prosjektet kan oppfylle delmål 3 *Øke bruken av privat leiemarked*. Bygge- og eiendomsavdelingen har prosedyrer for råd og veiledning om det private leiemarkedet, denne prosedyren og arbeidsmåte bør opprettholdes.

Forslag til tiltak

Forslaget til tiltak er utarbeidet med bakgrunnen av de data som er innsamlet.

1. Personer som søker om og/eller mottar hjelp til fremskaffelse av bolig ved hjelp av kommunens boligvirkemidler

2. Oppfølging av leietakere med tidsbestemte leiekontrakter på vei til egen boligkarriere, enten ved å eie eller leie privat bolig

3. Følge opp leietakere i kommunale boliger som trenger boligsosial bistand, for å opprettholde og mestre boligforholdet

4. Organisatoriske tiltak for å bidra til økt kompetanse og samarbeid.

Tiltak 1 – se på ulike modeller for samarbeid med leieboerforeningen i Porsgrunn

Leieboerforeningen er den største interesseorganisasjonen for personer som leier bolig privat. Organisasjoner bistår i konflikter, og kan både være til nytte for leietakere og utleiere.

Forslag til tiltak

1. Se på muligheter for å legge til rette for at leieboerforeningen kan etableres i området. Prosjektet innleder dialog med Leieboerforeningen og eventuelt andre Grenlandskommuner

Må undersøkes

Ved et eventuelt samarbeid med Leieboerforeningen må det undersøkes om dette er offentlig anskaffelse.

Delmål oppnåelse

3. Økt bruk av det private leiemarked

Nytte	
Samfunns nytte	Hindre bostedsløshet
Kommune nytte	Bidrar til å styrke det private leiemarked Redusere ventelister for kommunale boliger
Individ nytte	Økt rettsikkerhet Stabile leieforhold

Kost	
Samfunns kost	
Kommune kost	Eventuelt tidsbruk og materielle kostnader
Individ kost	Medlemskap

Kilder

Aasen, Lars – *Om rom for alle* Artikkel på Leieboerforeningens hjemmeside
Boligosial handlingsplan Porsgrunn kommune 2008 – 2012
Husbanken Boligosiale indikatorer
KRD – Rundskriv H-2/11 – Garantidokument i husleieforhold
Kristiansand kommune – *Om prosjektet boligkontakten*
Lovdata – Lov om sosialtjenester i NAV
Lovdata – Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester m.m
Lovdata - Husleieloven
NIBIR 2009:2 *Etniske minoriteter og forskjellsbehandling i leiemarkedet*
NOU 2011:15 *Rom for alle*
Statsbudsjett 2012 – Programkategori 13.80 Bolig, bomiljø og bygg
Statsbudsjett 2012 – Boks 3.2 Status boligmarkedet
St.meld. 23:2003 *Om boligpolitikken*
SSB *Om leiemarkedet- kjennetegn og prisdannelse*
SSB *Byutvikling*
Porsgrunn kommune – *Prosjekt "færre utkastelser"*

Informanter

Finn.no – administrasjonen
Kristiansand kommune
Larvik kommune
Leieboerforeningen
Husbanken - bostøtte
Moss kommune
NAV
Porsgrunn Statlig Asylmottak
Private utleiere
Sarpsborg kommune
SiTel
Zett.no – administrasjonen

Vedlegg

1. Rundskriv H-2/11 Garantidokument i husleieforhold
2. NAV Retningslinjer for inngåelse av depositumsgaranti
3. NAV Eksempel på garanti fra NAV
4. Bostøtte fordelt på kommuner