

BOLIGMERKET

Piloting av Boligmerket våren 2023



Pilotering av Boligmerket våren 2023

Publisert november 2023

Rapporten er skrevet av

Nedenfra Ideelt AS ved Ole Pedersen og Hanna Skilbrei Bøen.

Bidrag og innspill fra:

Norsk Eiendom ved Tone Tellevik Dahl, Ida Hjeltnes, Miriam Våraker Høstmælingen, Leieboerforeningen ved Lars Aasen og Sigmund Aunan og Pådriv ved Mathilde Blichfeldt Mjønes og Karin Lindgård.

Illustrasjoner og layout: Growlab Oslo AS

Forsidefoto: USBL, Ulllevålsveien 63

Prosjektet er gjennomført med finansiering av Husbanken og Oslo kommune ved Oslo indre øst-satsningen.

INNHold

Introduksjon.....	4
Oppsummering.....	6
Prosjektutvikling forut for pilotering.....	8
Konseptforslag.....	8
Kunnskapsgrunnlag.....	8
Pilotaktører.....	8
Verksteder.....	8
Verksted 1: Sertifisering.....	10
Verksted 2: Merking.....	12
Verksted 3: Kriterier.....	14
Deltakere på verkstedene.....	16
Pilotering.....	18
Introduksjon.....	18
Oppstart av pilotering.....	20
Gjennomføring av pilotering.....	20
Piloterte boliger, oversikt.....	21
Tilbakemeldinger fra pilotaktører.....	22
Pilotering av private utleiere.....	24
Revidert pilotmappe som resultat av pilotering.....	26
Kriterier fra pilotering.....	28
Veien videre.....	30
Problemstillinger til neste fase.....	30
Verksted 4: Finansiering og organisering.....	32
Prosjektering.....	36
Finansiering.....	36
Tjenesteutvikling.....	38
Milepæler.....	40
Kilder.....	42

INTRODUKSJON

Leiemarkedet utgjør en sentral del av boligtilbudet, og de fleste leier i lengre eller kortere perioder i løpet av livet. I 2022 leide i overkant av 23 prosent av husholdningene boligen de bodde i (SSB, 2023). Andelen som leier er økende og i perioden fra 2015 til 2021 økte andelen av personer som leier boligen sin med 1 prosentpoeng, som tilsvarer 90 000 personer (SSB, 2021). Å sikre gode leieforhold vil være viktig fremover.

Det norske leiemarkedet fungerer i hovedsak godt. Likevel opplever en del leieboere utrygghet og utrygge bomiljø, for eksempel knyttet til fukt, råte og brannvern i boligen. Innslag av useriøse utleiere og dårlige boliger skaper et dårlig omdømme for leiesektoren og gjør det vanskelig for både leieboere og offentlige myndigheter å orientere seg i leiemarkedet.

Siden 2021 har Leieboerforeningen, Nedenfra Ideelt AS, Norsk Eiendom og Pådriv Oslo samarbeidet om å utvikle Boligmerket, en merkeordning som skal sertifisere seriøse utleiere og merke grunnleggende kvaliteter ved boligene. Slik skal Boligmerket gjøre det lettere for leieboerne å finne de seriøse utleierne og de gode boligene. Ved å sertifisere utleiere og merke utleieboliger vil profesjonalitet og kvalitet synliggjøres. Dette vil være gunstig både for leieboere og utleiere som tilbyr gode utleietilbud.

Merket har oppnådd interesse blant et mangfold av aktører på tvers av sektorer. Med nærmere 600 000 leieboliger og nesten en million leieboere (SSB, 2022) er det en enorm sektor Boligmerket har satt seg som mål å påvirke.

For å nå en kritisk masse raskt er det et fokus på større profesjonelle aktører i tidlig fase, for det man refererer til som tidlige brukere og tidlig majoritet i innovasjonsteori. Den endelige målsettingen er at 80 - 90 prosent av leiemarkedet skal være merket. Det vil si at alle seriøse utleiere er sertifiserte og leier ut merkede boliger. Det er en ambisjon at merket skal gjøre det både mer attraktivt og lettere for dagens useriøse utleiere å skjerpe praksisen, slik at innslaget av useriøse utleiere og dårlige leieboliger blir minimert.

I Boligmerkets konseptforslag som ble publisert i februar 2022, beskrives det hvordan Boligmerket kan bidra til å skape økt botrygghet for leieboere. Gjennom piloteringen har vi utforsket hvordan Boligmerket kan oppfylle et slikt samfunnsoppdrag. Dette har vi gjort ved å videreutvikle ideene i prosjektet og gi disse en form og ramme, som nå er testet ut på en rekke utleiere og konkrete utleieboliger. Gjennom uttestingen har vi fått verdifulle tilbakemeldinger fra aktører som skal bruke Boligmerket. I tillegg har involveringen av aktørene bidratt til å utvikle en felles forståelse av utfordringer og løsninger, som er nyttig i videre prosjektutvikling.

Denne rapporten er en oppsummering og beskrivelse av piloteringen av Boligmerket 2023. Dette inkluderer metodisk tilnærming, planlegging, gjennomføring og evaluering. Det er viktig å understreke at arbeidet med Boligmerket fortsatt er i prosess. Denne rapporten er på den måten kun et situasjonsbilde av hvor arbeidet med Boligmerket står per november 2023. Både løsninger, kriterier og annet innhold vil bearbeides og videreutvikles i videre prosess.

Denne rapporten har hovedfokus på arbeidet til prosjektgruppa, som har bestått av Ida Hjeltnes fra Norsk Eiendom, Ole Pedersen fra Nedenfra og Hanna Skilbrei Bøen som innleid prosjektressurs. Miriam Våraker Høstmælingen fra Norsk Eiendom har også deltatt i prosjektet fra september 2023.

Prosjektet har hatt en styringsgruppe ledet av Karin Lindgård i Pådriv Oslo, med Ole Pedersen fra Nedenfra, Mathilde Blichfeldt Mjønnes fra Pådriv Oslo, Lars Aasen og Sigmund Aunan fra Leieboerforeningen og Tone Tellevik Dahl fra Norsk Eiendom. Ole Pedersen og Mathilde Blichfeldt Mjønnes har hatt delt prosjektledelse.



Heimstaden, Thulstrupsgate 5-7, et av boligkompleksene som er test-merket i pilotprosjektet.

OPPSUMMERING

Piloteringen er utviklet på bakgrunn av konseptforslaget og verksteder med pilotaktører som ble gjennomført vinteren 2022/2023. Dette arbeidet utgjorde et utgangspunkt som ble videreutviklet og konkretisert i pilotfasen våren 2023.

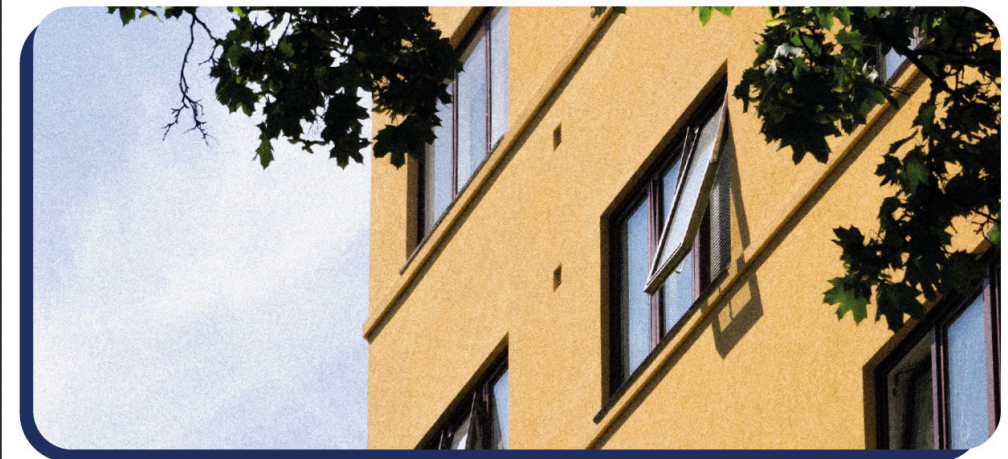
Gjennom piloteringen har vi utformet materiale for å prøve ut både sertifisering av utleiende og merking av boliger. Dette materialet har tatt form av en dokumentmappe, som heretter blir betegnet som pilotmappe. For å komme i gang med piloteringen delte vi opp pilotmappe i tre deler: test for lovpålagte krav, egenerklæring med kriterier for god utleiepraksis og et spørreskjema om boligens tilstand og tilleggskvaliteter. Pilotaktørene har gjennom prosjektperioden svart ut og gitt tilbakemeldinger på alt i pilotmappen. På bakgrunn av tilbakemeldingene har vi justert prosjektforslaget for videre utvikling av Boligmerket.

Piloteringen har inngått i, og skjedd parallelt med flere ulike prosesser. Disse prosessene inkluderer pilotering rettet mot private utleiende og utvikling av en prototype for digital løsning for Boligmerket.

I tillegg tar rapporten for seg arbeidet som har foregått forut for piloteringen, her står konseptforslaget og en serie verksteder basert på dette sentralt.

BOLIGMERKET

Konseptbeskrivelse av en ny merkeordning for utleiemarkedet i Norge



Konseptforslaget, lansert januar 2022.

PROSJEKTUTVIKLING FORUT FOR PILOTERING

KONSEPTFORSLAG

Konseptforslaget ble publisert i februar 2022, og utgjør en konseptualisering av prosjektet i tidlig fase. Konseptforslaget er basert på kunnskap som ble hentet inn gjennom; faglitteratur og forskningsrapporter, 2 verksteder med 40 relevante deltakere, intervju med utvalgte utleiery, erfaringsmøter med etablerte merkeordninger og spørreundersøkelse med leieboere.

KUNNSKAPS-GRUNNLAG

I Konseptforslaget presenteres et bredt kunnskapsgrunnlag bestående av blant annet forskningsrapporter samt offentlige strategier, utredninger og veiledere.

Siden Konseptforslaget ble publisert har både Norsk Eiendom og Leieboerforeningen publisert relevant kunnskapsgrunnlag for Boligmerket. Norsk Eiendom med *Veien til et godt leieforhold - Beboerinvolving i praksis - en veileder for profesjonell boligutleie* (Norsk Eiendom, 2023), hvor de blant annet trekker frem beste praksis for beboerinvolving hos profesjonelle utleiery. Og Leieboerforeningen med *Leigebuarmedverknad - ei eksempelsamling frå Leieboerforeningen* (Leieboerforeningen, 2022) på oppdrag fra Kommunal- og distriktsdepartementet.

PILOTAKTØRER

Pilotaktøryene hadde en sentral rolle i uttestingen, og deres tilbakemeldinger var med på å forme utviklingen av pilotmappa. Pilotaktøryene har blitt rekruttert inn i prosjektet gjennom Norsk Eiendom. Noen av pilotaktøryene er medlemmer i Norsk Eiendom, mens andre har en løser, eller ingen, tilknytning til Norsk Eiendom. Pilotaktøryene representerer ulike segmenter i leiemarkedet, som inkluderer boligstiftelser, boligbyggelag, kommersielle utleiery, studentboliger og kommunale boliger. Pilotaktøryene er også geografisk spredt i landet.

Pilotaktøryene var: Heimstaden, Selvaag utleiebolig, USBL, Nyheim bolig, Frost Eiendom, Boligstiftelsen i Trondheim, Merkantilbygg utleie og SiO. Boligbygg piloterte sertifiseringen, men ingen boliger.

VEIEN TIL ET GODT LEIEFORHOLD

Beboerinvolving i praksis
– en veileder for profesjonell boligutleie



Nye rapporter fra Norsk Eiendom og Leieboerforeningen.

LEIGEBUAR-MEDVERKNAD

Ei eksempelsamling frå Leieboerforeningen



lbf Leieboerforeningen

VERKSTEDER

Verkstedene som ble gjennomført vinteren 2022/2023 hadde tittelen: *Hvordan kan en merkeordning for leieboliger bidra til et mer transparent og strukturert leiemarked?* Dette arbeidet gikk inn i den første fasen av piloteringen, som handlet om å fastsette kriterier for sertifisering av utleiere og merking av boliger. I de tre verkstedene ble det både presentert foreløpige ideer, og satt en ramme for hva man ønsket tilbakemeldinger på. I de to første verkstedene blir henholdsvis sertifisering og merking diskutert. I det siste verkstedet presenterte man et utarbeidet forslag til kriteriesett for merkeordningen.

VERKSTED 1: SERTIFISERING

På det første verkstedet 15. november 2022, ble deltakerne invitert til å diskutere og gi innspill på disse problemstillingene:

- Hvilke utfordringer/muligheter ser vi for oss knyttet til sertifisering av utleiere?
- Hvordan kan sertifisering gjøres attraktivt for utleierne?

Problemstillingene ble knyttet til forvaltning, drift og beboerinvolvering.

Deltakere

Deltakere på verksted 1 kom blant annet fra:

Finn.no, Forbrukerrådet, LO, Merkantilbygg, Boligstiftelsen i Trondheim, AFI ved BOVEL/OsloMet, NAV Nordstrand, Bydel Bjerke og Stovner, Evergreen CoLiving, Heimstaden, USBL, SiO Bolig, Pådriv studentlag, Utleiemegleren, REVJU, Nyheim bolig, Husbanken Øst, Grunnsteinen og Trondheim kommune – i tillegg til samarbeidspartnerne Nedenfra, Norsk Eiendom, Leieboerforeningen og Pådriv Oslo.

Innspill knyttet til forvaltning og drift:

- Det etterspørres tydelige rammer for hva som kreves av leieboer for å få utbetalt depositum ved utflytting, dette blir særlig knyttet til utvask.
- Med hensyn til garanti, blir det spurt om noen utleiere velger å ikke akseptere kommunal garanti for å beskytte seg mot vanskeligstilte leieboere.
- Kommunal garanti medfører ofte en vanskelig byråkratisk prosess og oppleves å medføre større risiko for utleier.
- Noen etterspør om Boligmerket kan utforme en standard husleiekontrakt, eller godkjenne andre standardiserte kontrakter.
- Med tanke på ikke-diskriminering foreslås det å jobbe med intern opplæring og bevisstgjøring. Flere profesjonelle aktører jobber målrettet med dette.
- Bekymring for å bidra til å skape et todelt utleiemarked, hvor de dårligste forholdene ikke plukkes opp av merkeordningen.
- Egenrapporteringen i merkeordningen må være tillitsbasert og innholdet i denne kan formidles til leieboer. Dersom leieboer eventuelt klager inn avvik, vil det føre til mekling og eventuelt vil utleier miste sertifisering/merking.
- Behov for en side som samler info til private utleiere om lovpålagte krav, ettersom informasjonen i dag oppleves som fragmentert.

VERKSTED 1 FORTS.

Innspill knyttet til beboerinvolvering:

- Rutiner for mekling mellom leieboere, kan utformes gjennom en enkel oppskrift/veileder.
- Det er ønskelig at beboere kan delta i trivselsundersøkelser ved jevne mellomrom.
- Det foreslås å utarbeide en mal for beboerundersøkelser. Her påpekes det at resultater av undersøkelser bør reflekteres i handling og tiltak. Samtidig påpekes det at det kan være vanskelig å bevise eller dokumentere at sosiale tiltak fungerer.
- Forslag om at utleiere burde sette av midler til beboerinvolvering. Dette kan bidra til å gjøre det enklere å organisere beboermedvirkning, for eksempel for å leie møtelokaler.
- Beboere bør kunne medvirke i både egen bolig og fellesområder.
- Dersom leieboer utbedrer utleieboligen burde dette kunne belønnes. Samtidig påpekes det at det er subjektivt om en forbedring er positiv eller negativ.
- Andre tiltak som trekkes frem er kommunikasjonsplattform og fellesarealer inne og ute.

- En bakside ved beboerinvolvering som trekkes frem er at noen leieboere ikke ønsker å involvere seg.
- Andre kommenterer at beboermedvirkning er utenfor utleiers kjernevirksomhet, og vil føre til merkostnad og merarbeid.

Norsk Eiendoms tidligere nevnte veileder knyttet til beboermedvirkning belyser disse temaene og har en liste med anbefalinger av beste praksis på disse. I tillegg har de en mal for hva som bør være med i en beboerundersøkelse.

”(Vi) er bekymret for å bidra til å skape et todelt utleiemarked, hvor de dårligste forholdene ikke plukkes opp av merkeordningen.”
- innspill fra verkstedet.

VERKSTED 2: MERKING

På det andre verkstedet 8. desember 2022, ble deltakerne invitert til å diskutere og gi innspill på disse problemstillingene:

- Hvilke utfordringer/muligheter ser vi for oss knyttet til merking av boliger?
- Hvordan kan merking av boliger gjøres attraktivt for ulike typer utleiere?

Problemstillingene ble knyttet til bolig og bokvalitet, ulike merker/gradering av merket og hva skal inkluderes, og hvordan?

For temaet bolig- og bokvalitet ble det først og fremst trukket frem at Boligmerket må utgjøre en grunnleggende standard. Selv om det kom mange innspill til kriterier som går utover lovens krav, er en gjennomgående tilbakemelding at man må unngå å lage en for komplisert merkeordning. I denne forbindelse argumenteres det for at bokvalitet er subjektivt.

Deltakere

Deltakere på verksted 2 kom blant annet fra:

ByKon, Forbrukerrådet, Nyheim Bolig, Merkantilbygg, NAV Nordstrand, Boligstiftelsen i Trondheim, Utleiemegleren, Grunnsteinen, Selvaag Utleiebolig, Boligbygg Oslo KF, Boligbyggelaget USBL, NEF, Mallings & Co, NTNU, FINN.no, Bydel Stovner, Bydel Bjerke, Heimstaden og Norsk Studentorganisasjon – i tillegg til samarbeidspartnerne Nedenfra, Norsk Eiendom, Leieboerforeningen og Pådriv Oslo.

Innspill fra verkstedet:

- Med hensyn til gradering av merket, er den generelle tilbakemeldingen at en slik ordning vil komplisere merket, og kan bidra til negative sideeffekter.
- Hensikten er ikke å fremme luksusboligen, men å ha en minimumsstandard.
- Et grunnleggende krav må være at boligen er godkjent som bolig.
- Utover dette foreslås det en sjekklister som kvalifiserer en grunnleggende standard for boligen.
- Det påpekes at tilleggskvaliteter utover grunnleggende merking, ikke bør være poenggivende og føre til gradering av bolig.
- Å skille mellom utleier og boligen får positiv tilbakemelding.
- Ordningen bør skille mellom profesjonelle og private utleiere.
- Merkeordningen bør ha en lav driftskostnad og lav grad av byråkrati.
- Det er ønskelig at ordningen er selvmotiverende og frivillig.

VERKSTED 2 FORTS.



VERKSTED 3: KRITERIER

På det tredje verkstedet 18. januar 2023, ble deltakerne invitert til å gi innspill på forslaget til kriterier for merkeordningen. Forslaget ble utviklet på bakgrunn av diskusjoner og innspill. I tillegg ble det gitt en presentasjon av pilotaktørene.

Deltakere:

Deltakere på verksted 3 kom blant annet fra:

Boligstiftelsen i Trondheim, Boligbyggelaget Usbl, Grunnsteinen AS, Husbanken øst, Merkantilbygg, Nyheim, Frost eiendom, Heimstaden, Selvaag utleie, Boligbygg, Forbrukerrådet, Bydel Nordstrand, Enova, Norsk studentorganisasjon, ByKon, Huseierne, Bydel Stovner, Bydel Gamle Oslo, Bovel, Husbanken, Mallings & Co Residential, Norges Handikapforbund Oslo, NTNU, Samskipnadsrådet, Unite Living og Utleiemegleren.

Innspill til sertifisering av utleiere:

- Det er viktig å involvere både leieboere og private utleiere i piloteringen.
- Spørsmål om håndtering av kontroll av avvik, og hvordan sikre en objektiv og effektiv vurdering av om utleier skal miste merket.
- Rett til privatliv bør inn i egenerklæring

Innspill til merking av boliger

- Eget merke for Allmennboliger definert som non-profit utleie.
- Å rangere Boligmerket (lav-middels-høy) kan føre til at de i lavere rangering ikke vil delta i merkingen og de som rangerer høyere presser prisene opp.

- Boligmerket bør for forbruker være så enkelt som mulig, enten så er boligen merket, ellers så er den ikke det.
- En rangering kan og bli styrt av personlige preferanser og er vanskeligere å måle.
- Mulighet for sertifisering av hele blokker eller gårder som har samme standard, kvaliteter og fasiliteter. Dette for å effektivisere prosessen slik at de med mange enheter ikke får for mye administrasjon.

Innspill til tilleggskriterier

- Så enkelt som mulig. dvs, få tilleggsmomenter/logoer.
- Beboermedvirkning må defineres i ulike graderinger, men med en minimum-standard. Slik kan leieboere selv velge å bo i et bomiljø med lav, middels eller høy beboermedvirkning ut fra hvilket merke boligen har.

Innspill til piloteringen

- Veldig lovende og veldig bra at så mange store og ulike utleiere deltar i piloteringen.
- Hvordan skal leieboerne få delta med sine erfaringer med sertifiserte utleiere og merkede boliger i piloteringsfasen?
- Hvordan kan kunnskap om hvordan leieboerne opplever ordningen fremskaffes?
- Viktig å pilotere de private ikke profesjonelle.
- Hvordan håndtere kontroll av avvik og hvordan sikre en objektiv og effektiv vurdering av om aktøren skal miste merke.
- Det blir viktig at merket blir inkluderende for alle utleieobjekter som dekker elementære punkter for å kunne kalles et trygt og godt leieobjekt. Eksempelvis godkjent til bolig, husleieloven følges og lignende.
- Om begrensninger ved avtalefriheten på leieperiode for utleier skal falle under boligmerket vil dette ekskludere mange store, seriøse aktører.
- Piloteringsfasen egner seg veldig godt for et følgeforskningsprosjekt. Det er antagelig

VERKSTED 3 FORTS.

- en utfordring å finansiere selve piloteringen i seg selv, og det samme vil gjelde et evt forskningsprosjekt. Men jeg vil likevel foreslå at dere/vi forsøker å få til dette. Dette vil både kunne løfte fram kunnskap og erfaringer underveis - og også bidra til at man får et så uavhengig blick på prosessen som mulig.
- Merket må omfatte ulike typer leieobjekter.
- Merket må være enkelt i starten, og kan utvides senere.
- Merking av mange boenheter på samme eiendom vil effektivisere prosessen med merking.
- Egenerklæring må kunne holdes mot utleier ved tvist.

Andre innspill

- Gjøre det attraktivt nok for at private utleiere ønsker å ta det i bruk.
- Viktig at Boligmerket oppfattes som et kvalitetsstempel av kundene.
- Ved eventuell tvist i leieforholdet, må egenerklæring holdes mot utleier.

- Ta hensyn til unntak i lovverket som noen utleiere har, slik at man også ivaretar og inkluderer aktører for spesielle samfunnsoppdrag (for eksempel studentboliger og kontraktslengde).
- Kan det bli en nasjonal ordning under f.eks. Forbrukerrådet, med krav om minimumsnivået for å få godkjent utleie.
- Få det knyttet opp til den nye husleieloven.
- Kurs for private utleiere.
- Hvis egenerklæring gjøres digitalt kan den lett levere data til en database som også kan brukes for søking etter boliger med utvalgte egenskaper. Hvis boligen oppgraderes kan eier selv oppdatere egenerklæring. Et digitalt system kan hente egenskaper fra andre offentlige registre (matrikkel, energimerke, brønnøysundregistrene o.s.v). I tillegg vil et slikt system kunne levere statistikk og enkelt måle utvikling.
- Kurs for leieboere for at de skal lære om sine rettigheter og Boligmerket.



DELTAKERE PÅ VERKSTEDER

Pilotaktører er markert.

Aktør	Verksted 1: Sertifisering	Verksted 2: Merking	Verksted 3: Kriterier	Verksted 4: Finansiering og organisering		Verksted 1: Sertifisering	Verksted 2: Merking	Verksted 3: Kriterier	Verksted 4: Finansiering og organisering
Boligbygg Oslo KF		●	●		LO	●			
Boligbyggelaget USBL	●	●	●		Malling & Co Residential		●	●	
Boligstiftelsen i Trondheim	●	●	●		Merkantilbygg	●	●	●	●
BOVEL / AFI, OsloMet	●		●	●	NAV Nordstrand	●	●		●
Bydel Bjerke	●	●			Norges Handikapforbund Oslo			●	
Bydel Gamle Oslo			●		Norsk eiendomsmeglerforbund		●		
Bydel Nordstrand			●		Norsk studentorganisasjon		●	●	●
Bydel Stovner	●	●	●		NTNU		●	●	
ByKon		●	●		Nyheim bolig	●	●	●	●
Copyleft Solutions AS				●	Pådriv studentlag	●			
Enova			●		REVJU	●			
Evergreen CoLiving	●				Samskipnadsrådet			●	●
Finn.no	●	●			Selvaag utleiebolig		●	●	●
Forbrukerrådet	●	●	●		SiO Bolig	●			
Frost eiendom		●	●	●	Trondheim kommune	●			
Grunnsteinen AS	●	●	●	●	Unite Living			●	
Heimstaden	●	●	●	●	Utleiemegleren	●	●	●	
Husbanken øst	●		●	●					
Huseiernes landsforbund			●						

PILOTERING

I perioden april til juni 2023 har pilotering med åtte profesjonelle utleiere blitt gjennomført. I tillegg har Boligbygg pilotert sertifisering som utleier, men ikke merket noen boliger da de ikke fant dette hensiktsmessig for sin virksomhet.

For prosjektgruppa har piloteringen har vært inndelt i fire faser:

1. Forberedelsesfasen: innhentet tidlig informasjon fra pilotaktørene og utviklet pilotmappa
2. Gjennomføringsfasen: testeing av pilotmappa
3. Resultat-/evalueringsfasen: tilbakemeldinger og reviderte pilotmappa
4. Rapporteringsfasen: utvikling av denne rapporten

For pilotaktørene har piloteringen vært delt inn i tre faser:

1. Forberedelse med innspill til pilotmappa
2. Pilotering
3. Resultat/evaluering

Piloteringsfaser

Delfase 1: Forberedelse

1. mars - 19. april

Delfase 2: Pilotering

20. april - 10. mai

Delfase 3: Resultat

11. mai - 23. mai

Delfase 4: Rapportering

24. mai - 14 november

Hva pilotaktørene tok del i

Spørreundersøkelse svar innen 28. mars

20. april oppstartsmøte med presentasjon av pilotmappen.

25. april sendes pilotmappen ut til pilotaktørene. Pilotaktørene svarer ut pilotmappen.

Løpende dialog/tilbakemelding/avklaringer med hver enkelt aktør om uklarheter i pilotmappen frem til 10. mai. Piloteringsfasen ble avsluttet.

Resultatet av piloteringen, med revidert pilotmappe, presenteres for pilotaktørene på møtet 23. mai. Piloteringen evalueres under møtet.

Oppsummering av resultatene fra piloteringen. Tilpasse pilotmappen og utvikling av den digitale prototypen basert på resultatene fra piloteringen. Skriftliggjøring av resultatene i rapportformat og utforming av rapport.

OPPSTART AV PIOTERING

I oppstartsfasen arbeidet vi først og fremst med å utarbeide en ramme for piloteringen, og innhold i pilotmappa på bakgrunn av verkstedene. Samtidig som vi utarbeidet materialet, arbeidet vi med hvordan vi kunne etablere et best mulig samarbeid med pilotaktørene. Dette handlet blant annet om å finne ut hvilken informasjon pilotaktørene var villige til å dele inn i prosjektet.

Vi startet med å gjennomføre en spørreundersøkelse med enkle spørsmål om pilotaktørene og deres utleiepraksis. For eksempel hvor mange og hvilken type utleieboliger de har i sin boligportefølje, hvilke rutiner de har i sin utleiepraksis og hvilke dokumenter de så for seg å dele inn i prosjektet.

Det var også viktig med tidlig og tydelig forventningsavklaring overfor pilotaktørene: hva de skulle bidra med og delta på i løpet av våren gjennom tidsplaner (oppstart- og evalueringsmøter, samt befaring) og oversiktlige fremstillinger av arbeidsmengden som besvarelsen av pilotmappen ville kreve. På oppstartsmøte 10. april presenterte vi innhold og format for pilotmappa. Her fikk vi blant annet tilbakemeldinger om at konfidensialitet i prosjektet måtte defineres tydeligere. Dette ble løst med en enkel erklæring.

Pilotmappa ble sendt ut til pilotaktørene 20. april og måtte svares ut innen 10. mai.



Fra oppstartsmøte for piloteringen.

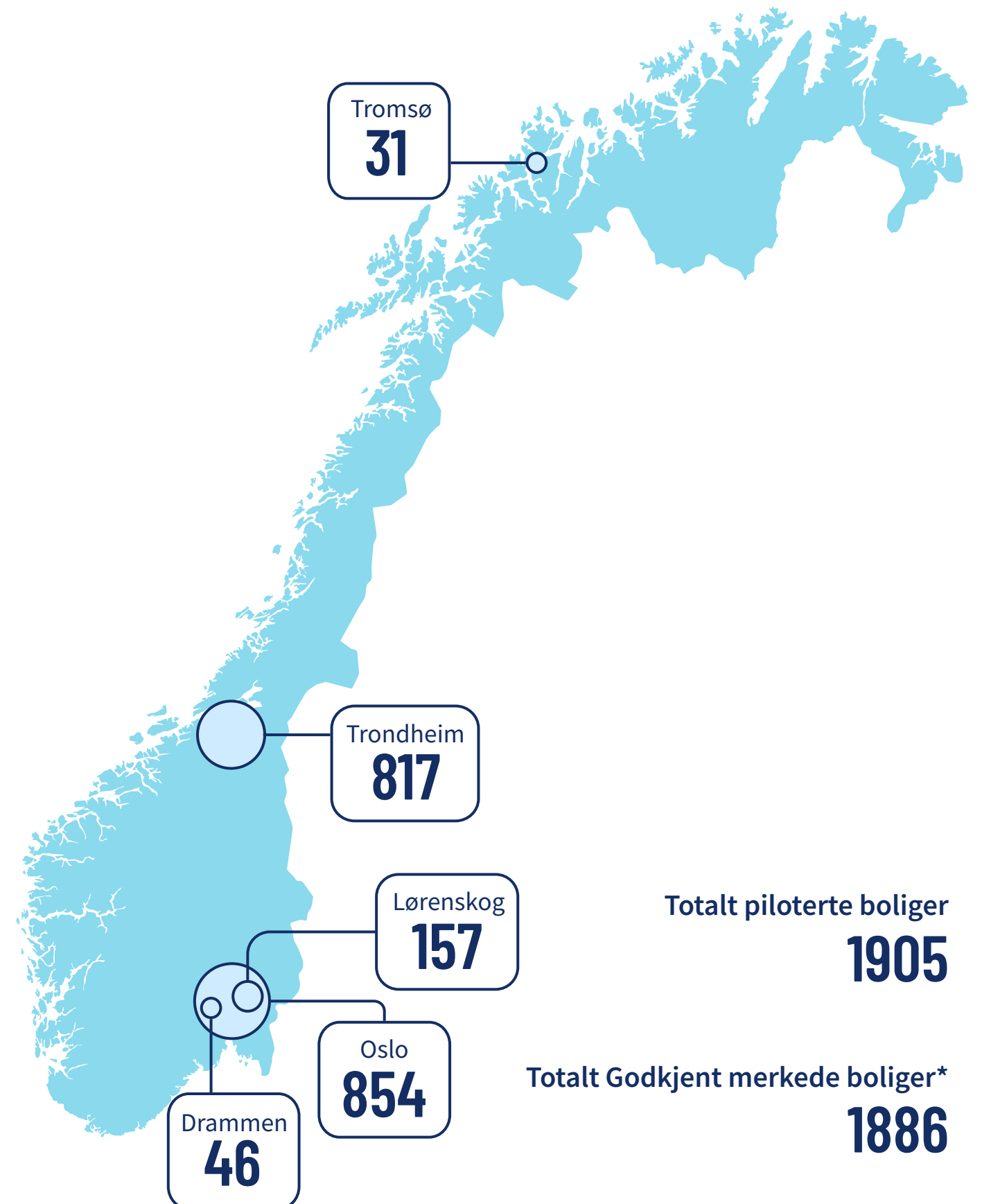
GJENNOMFØRING AV PIOTERINGEN

Pilotaktørene fikk relativt kort tid til å svare ut pilotmappa. I denne fasen hadde vi fokus på oppfølging av pilotaktørene for å oppklare eventuelle uklarheter og problemstillinger som oppsto. Denne oppfølgingen bestod også i befaring på noen av eiendommene.

Vi gjennomførte befaringer med to pilotaktører, på fire eiendommer. Under befaringene fikk vi innsikt i kvalitetene ved boligene som ble merket. For utleieaktørene var det viktig å få mulighet til å vise frem eiendommer som de var stolte over. Eiendommene hadde fellesarealer, god beliggenhet, fokus på å utvikle kvaliteter i nærområdet og var relativt nyoppusset. Boligene som ble vist på befaringene var på denne måten mer et interessant innblikk i hvordan disse utleieaktørene jobber med kvalitet, enn en representativ presentasjon av det gjengse leiemarkedet

I og med at de fleste utleieobjektene var utleid, var det ikke mulig å gjennomføre befaring inne i boligene på alle eiendommene. Dersom man i fremtiden ser for seg en ordning med stikkprøver for Boligmerket, er privatlivets fred og utleiers adgang til boligene noe man må hensynta i planleggingen av stikkprøver. Her kan man også se for seg en ordning der stikkprøver avtales direkte med beboer og ikke med utleier.

PILOTETERTE BOLIGER



* Hovedårsak til at enkelte boliger ikke ble merket var manglende måling for radon.

TILBAKEMELDINGER FRA PILOTTERINGEN

Det var løpende dialog med pilotaktørene gjennom piloteringen. I pilotmappa hadde vi lagt opp mulighet til å både gi spesifikke kommentarer på innhold underveis og generelle tilbakemeldinger i et spørreskjema. I tillegg gjennomførte vi et evalueringsmøte 23. mai. På dette møtet sammenfattet vi tilbakemeldingene i overordnede temaer som beskrives nedenfor.

Fokus på hvordan man kan sikre kvalitet

Boligmerket har vært pilotert som en tillitsbasert ordning der utleier selv beskriver egen utleiepraksis og standarden på utleieboligene. En tilbakemelding fra pilotaktørene er at det må ligge en kvalitetssikring bak merkingen av boliger. En problemstilling er om det skal stilles krav til å dokumentere hvilke kvaliteter boligen har.

Hvordan merke boliger

Det har også blitt påpekt at det kan være en utfordring å merke mange boliger på en gang, slik som de fleste pilotaktørene gjorde i piloteringen. Med en overordnet merking av mange boliger kan de dårlige boligene raskt bli oversett. Det er primært ved inn- og utflytting utleier får innblikk i boligens standard eller tilstand, eller dersom leieboer melder fra om mangler. Her kan man se på muligheten for å samkjøre merking av boliger med de ulike utleierens overtakelsesprotokoller, slik at disse gir nødvendig data for merking av den enkelte bolig.

Kontroll av merkede boliger og sertifiserte utleiere

Kontroll henger nært sammen med å sikre kvalitet. Spørsmålet om hvordan Boligmerket skal kontrollere hvem som får og eventuelt skal miste sertifisering eller merking, har blitt mye diskutert. Denne vurderingen er viktig med tanke på å sikre trygghet for leieboer ved avvik. I de tilfellene hvor merkingen eller sertifiseringen ikke stemmer, er leieboerne de første som oppdager dette. Hvilken rolle/funksjon skal Boligmerket ha dersom utleiers og leieboers opplevelse av boligens standard eller utleiepraksisen er ulik? Hvordan løses uenigheter omkring merking og sertifisering?

Lav vs. høy terskel

Hva det skal kreve å ta Boligmerket i bruk, er et annet spørsmål som har vært mye diskutert. Dette handler om å balansere hensynet til kvalitet, og samtidig å ikke gjøre merket utilgjengelig og krevende å bruke.

Leieboerperspektivet

Pilotaktørene påpekte at Boligmerket må være enkelt å forstå og bruke både for utleiere og leieboer. Dette brukerperspektivet er viktig for at merket skal ha en verdi for dem det er ment å hjelpe. Dersom leieboere i tillegg i praksis blir kontrollører for Boligmerket, blir brukerperspektivet desto viktigere.

Sertifisering av private og profesjonelle utleiere

En tilbakemelding fra de profesjonelle utleierne er viktigheten av å fremheve og tydeliggjøre hvem som driver profesjonelt. Dette bygger på en oppfatning av at profesjonelle kjenner lovverket, og at det særlig er private utleiere som bidrar til utfordringer på leiemarkedet. Flere har gitt tilbakemeldinger på at private og profesjonelle aktører burde sertifiseres på ulike måter.

Samtidig har det blitt diskutert hvordan profesjonelle utleiere skal defineres. Her er det ikke helt tydelig hvem som går inn under beskrivelsen profesjonell utleier. Både skattelovgivningen og husleieloven har en grenseverdi på flere enn fire boliger før det henholdsvis regnes som næringsinntekt eller utløser ytterligere plikter dersom boligene er samlokaliserte. Samtidig er det stor forskjell på aktører som har henholdsvis fem, femti og fem hundre boliger.

I diskusjoner ble det også påpekt at utleiere som har boligutleie som hovedgjøft, bør betegnes som profesjonelle. Men heller ikke dette er en entydig avklaring da en aktør kan ha utleie av næringslokaler som hovedgjøft, men samtidig ha et betydelig antall boliger og naturlig tilhøre kategorien profesjonelle utleiere.

Det er foreslått at pilotaktørene kan bistå i å utforme en forståelse eller definisjon. Det er også et spørsmål om det skal være en kvalitativ avgrensning som åpner opp for at mellomstore utleieaktører til en viss grad kan velge hvilken kategori de vil tilhøre, eller en kvantitativ grenseverdi som antall boliger eller omsetning der man tilhører den ene eller andre kategorien basert på om man er over eller under en konkret grenseverdi.

Diskriminering

Det har blitt diskutert flere ganger hvordan diskriminering kan hensyntas og dokumenteres i Boligmerket. Her er det flere ulike perspektiver, blant annet påpekes det at det burde henvises til loven for å tydeliggjøre hva som menes med ikke-diskriminering. Hos noen utleieaktører blir en ikke-diskriminerende utleiepraksis synliggjort ved at de har utarbeidet egne etiske retningslinjer.

Hensynta ulike bygningstyper

En tilbakemelding som formet utviklingen av pilotmappa, var behovet for å hensynta ulike bygningstyper. Denne tilbakemeldingen handlet spesifikt om at merkingen av boliger i lav grad tok hensyn til eldre bygg, fordi flere spørsmål baserte seg på TEK 17. Dermed var det vanskelig for pilotaktører med eldre bygårder å merke disse boligene. Vi tok derfor ut krav basert på TEK 17 i løpet av pilotperioden.

Rom for ulike type utleiepraksiser

Pilotaktørene ga tilbakemeldinger om at ulike utleieaktørers praksis må inngå i merkeordningen, for eksempel ulike former for garantier som aksepteres og særlige lovbestemmelser knyttet til studentboliger i husleieloven.

Tilleggsriterier

Det ble kommentert at tilleggs kvalitetene som boligene kan merkes for burde forenkles. Man burde begynne med de tilleggs kvalitetene som er enkle og operasjonalisere på en objektiv måte.

Videreutvikle innhold

Det er et behov for å jobbe videre med å definere innholdet i egenerklæringen, for eksempel knyttet til diskriminering og universell utforming og tilgjengelighet. Særlig i testen om lovpålagte krav, har det vært etterspurt at også leieboers ansvar fremheves, for å unngå en skjev fremstilling av de lovpålagte kravene.

Disse tilbakemeldingene har både vært med på å forme den reviderte pilotmappa, samtidig står flere av disse tilbakemeldingene ubesvarte, og er derfor viktige å ta med videre i prosjektet.



Foto: USBL. Sofienberggata 5, et av boligkompleksene som er test-merket i pilotprosjektet.

PILOTERING AV PRIVATE UMLEIERE

Det er også utviklet en test for sertifisering av private utleiere. Denne testen er prøvd ut av fire aktører. Disse har også prøvd å merke boligene.

Blant aktørene var det en som kun leier ut en bolig, en som leier ut sekundærbolig, en som leier ut flere samlokaliserte enheter og en som leier ut flere enkeltliggende boliger.

To av dem leier kun ut en bolig, en mellom seks og ni og en flere enn ti boliger.

Det var stort sprik i resultater på testen for sertifiseringen. Her gikk poengoppnåelsen fra tre til atten, av atten mulige poeng.

De spørsmålene som det oftest ble svart feil på var:

- Hvilke regler gjelder for varighet av tidsbestemte leieavtaler i følge husleiloven?
- Hvilke påstander er korrekte når det gjelder radon og strålevern?
- Hvilke av påstandene om utleier og leietakers plikter for vedlikehold stemmer med husleiloven?
- Dersom leietaker har meldt en mangel skriftlig til utleier innenfor rimelig tid som ikke har blitt rettet, og det ikke krever urimelig kostnad for utleier, kan leietaker ha rett til å: ...

Også for merking av boliger var det et stort sprik med poengspredning fra ett til tretten poeng, av fjorten mulige.

Piloteringen av private utleiere har vært gjennomført med en rekruttering som gjør at vi anser pilotaktørene for å være seriøse utleiere. Når det likevel er så store sprik i poengoppnåelse både for sertifisering av utleiere og merking av boliger tolker vi dette resultatet på to måter. På den ene siden kan vi lese det som et behov for å bedre informasjon og veiledning om regelverk for private utleiere. På den annen side kan vi forstå det som at Boligmerket må jobbe mere med å gjøre spørsmålsstillingen tydeligere og mer presis.

Det har gjennom flere verksteder blitt påpekt viktigheten av å inkludere de mindre private utleierne i Boligmerket, og vår smale pilotering understøtter vel påstanden om at det er et stort behov for kvalitetssikring også av privat utleie. Boligmerket kan bidra til dette.



Foto: Heimstaden. Gjerdrums vei 12, et av boligkompleksene som er test-merket i pilotprosjektet.

REVIDERT PILOT-MAPPE SOM RESULTAT AV PILOTERINGEN

På bakgrunn av tilbakemeldinger fra pilotaktørene er det gjort flere endringer i utforming av pilotmappa.

I utgaven av pilotmappa som ble testet ut i piloteringen, var det et stort overlapp mellom sertifisering og merking. Denne er nå justert slik at det blir et tydeligere skille i kvalifikasjonskrav for sertifisering av utleier og merking av bolig.

Basert på piloteringen og tilbakemeldingene fra profesjonelle utleiere legger vi til grunn at denne gruppen kjenner til relevant lovverk. Vi har derfor valgt at disse kun trenger en egenerklæring for å sertifiseres. Mens private utleiere må først kvalifisere seg gjennom en kunnskapsprøve før de kan sertifisere seg ved å signere egenerklæringen.

Egenerklæring for sertifisering

Egenerklæringen er utformet som et sett med kriterier som er listet opp med kortfattede forklaringer. Egenerklæringen baserer seg på at utleier forplikter seg til å oppfylle kriteriene.

For flere av kriteriene etterspørres det dokumentasjon av for eksempel husleieavtaler, inn- og utflyttingsprotokoller og mva/skatteattest (som dokumentasjon på ansvarlig økonomisk drift). Egenerklæringen baserer seg i stor grad på de lovpålagte kravene utleieaktører er forpliktet til å oppfylle.

Egenerklæringen består av 10 punkter med 2 tilleggspunkter for profesjonelle utøvere.

Egenerklæringen vil måtte konkretiseres og kvalitetssikres for endelig utforming.

Merking av boliger

Merkingen av boliger skjer gjennom et spørreskjema hvor utleier oppgir ulike kvaliteter ved boligene. Skjemaet har en hoveddel med kriterier for merking av boligen, og en valgfri tilleggsdel der man kan oppgi tilleggsqualiteter.

Spørsmålene i første del baserer seg på lovkrav som gjelder for alle utleieboliger. For skjemaets andre del brukte vi begrepet tilleggs-kriterier i piloteringen, men fikk tilbakemeldinger om at tilleggs-kvaliteter er et mer treffende begrep, da disse er valgfrie og sånn sett ikke kriterier for å bli merket.

For merkingen av boligene har det vært utfordrende å finne en balanse mellom å stille krav som sikrer kvalitet, og som samtidig er passende for ulike bygningstyper. Piloten inkluderte enkelte krav med bakgrunn i TEK17. Disse er foreslått tatt ut, da utleiere har bygninger og boliger som er bygget før TEK17 ble innført, og dermed ikke tilfredsstillers forskriften. Det kan vurderes å inkludere enkle tekniske krav i et begrenset omfang.

Tilleggs-kvaliteter som har vært pilotert er: universell utforming og tilgjengelighet, langtidsleie, mulighet for å gjøre forandringer i boligen, vaktmester/trappevask, miljø og klima, boligens alder, nabolag, naturnært, bynært, sosialt fellesskap/deltakelse.

Det har vært en prosess for å velge ut tilleggs-kvaliteter som boligene kan merkes for. I starten hadde vi mange tilleggs-kvaliteter. Gjennom piloteringen fikk vi tilbakemeldinger om å holde tilleggs-kvalitetene enkle og forståelige, og å begynne med dem som er enkle å definere og gir merverdi for leieboer og utleier.

Sertifiseringen av utleier i form av en kunnskapsprøve om lovpålagte krav ble først pilotert opp mot de profesjonelle utleiere. Kunnskapsprøven er ment å avklare utleiers kjennskap til deres plikter og ansvar, basert på hva som fremgår i husleieloven.

Kunnskapsprøven var delt opp i følgende kategorier: husleieavtalen, boligens standard ut ifra husleieavtalen, ro og orden, og diskriminering.

Eksempel på spørsmål i kunnskapsprøven:

- Hvilke utgifter kan det avtales at leieboer skal betale ved leie av bolig?
- Hvilke regler gjelder for depositum i følge husleieloven?
- Hvilke av følgende kan karakteriseres som en mangel ved husrommet?
- Hvilke plikter har leieboer og utleier for ro og orden ifølge husleieloven?

Basert på resultatene fra piloteringen er det kun private utleiere som trenger å gjennomføre og bestå kunnskapsprøve for å kunne sertifisere seg.



Pilotmappa har blitt utviklet til en samling med skjemaer og dokumenter, både fysisk og online.

PILOTERT EGENERKLÆRING MED KOMMENTARER OG ERFARINGER

1. Godkjente utleieobjekter

For å bli sertifisert som utleier må utleier bekrefte at alle utleieobjektene skal være godkjente som helårsboliger. Dette etterspørres også ved merking av boliger.

2. Lovpålagte krav

Utleier bekrefter at utleiepraksisen og utleieboligene skal holde seg orientert om og følge relevante lovpålagte krav.

3. Bruk av anerkjente leieavtaler

Utleier bekrefter bruk av anerkjente leieavtaler, eller leieavtaler som bygger på disse og som er i tråd med Husleieloven.

Her trekkes Forbrukerrådet, Leieboerforeningen og Huseierne frem som aktører som har utarbeidet gode maler for leieavtaler. Det påpekes at virksomhetsspesifikke kontrakter bør vurderes av Boligmerket.

4. Lovmessig bruk av depositum og andre garantiordninger

Utleier bekrefter lovmessig bruk av depositum og andre garantier.

Det har vært diskutert om det burde stilles som krav at utleier godkjenner statlige og kommunale garantiordninger. Her har det blitt trukket frem hvordan slike garantier kan fungere som et utvelgelsesfilter på leiemarkedet. Dersom utleiere ikke aksepterer offentlig garanti for depositum kan dette skape systemisk diskriminering for personer med funksjonsnedsettelse, da disse oftere mottar offentlige ytelser enn personer uten funksjonsnedsettelse.

Det har i sammenheng med dette vært diskutert om Boligmerket også kan brukes til å stille krav til

og kvalitetssikre offentlige garantier, slik at disse oppleves som gode løsninger for utleierne.

5. Bruk av overtakelsesprotokoll med bilder

Utleieren bekrefter bruk av overtakelsesprotokoll med bilder.

Kriteriet etterspør rutiner for å dokumentere boligens tilstand ved inn- og utflytting. Slike rutiner bidrar til konfliktløsning gjennom avklaring av boligens standard og eventuelle mangler.

6. Tilbakeleveringskvittering

Utleier bekrefter bruk av kvittering for tilbakelevering (protokoll for utflytting).

Kriteriet etterspør rutiner for å dokumentere boligens tilstand ved utflytting, og henger nært sammen med overtakelsesprotokoll. Slike rutiner kan forenkle avklaring av tilbakebetaling av depositum, med hensyn til godkjenning av rengjøring og tilbakelevering av nøkler.

7. Oppfølging av mangel innenfor rimelig tid

Utleieren bekrefter at responsen på henvendelser om mangler ved boligen/leieforholdet og retting av mangel skjer innenfor rimelig tid.

Rimelig tid er ikke definert her. I husleieloven følger en rekke bestemmelser av hva som utgjør en mangel, og bestemmelser for retting av mangel.

8. Rutiner for konflikt

Utleieren bekrefter at de har utarbeidet rutiner for håndtering av eventuell konflikt. Kriteriet etterspør rutiner for håndtering av ulike typer konflikter mellom leieboer og utleier.

Dette kriteriet ble i liten grad dokumentert av pilotaktørene i piloteringen, noe som kan tyde på at ikke alle utleierne har etablert slike rutiner. Det er nødvendig å tydeliggjøre hvilke rutiner man sikter til, ettersom andre punkter tydeligere definerer mulige konfliktområder (5., 6. og 7.).

Det har også vært diskutert om rutiner eller en mal for å løse nabokonflikter kunne vært et nyttig punkt.

9. Ansvarlig økonomisk drift

Utleieren bekrefter en ansvarlig økonomisk drift i tråd med norsk regelverk.

Vi etterspør attest for betalt skatt og merverdiavgift.

10. Ikke-diskriminerende praksis

Utleieren bekrefter etablerte rutiner for en ikke-diskriminerende utleiepraksis.

Noen av pilotaktørene har etiske retningslinjer, men langt fra alle. For de som mangler det, er det vanskelig å dokumentere hvordan de ivaretar en ikke-diskriminerende praksis. Her er det nødvendig å tydeligere definere innhold og eventuelle krav til dokumentasjon.

11. Beboerinvolvering (kun for profesjonelle aktører)

Utleier bekrefter praksis og rutiner for beboerinvolvering.

Beboerundersøkelser og tilrettelegging trekkes frem.

Det er ingen spesifikke krav for hvordan tilrettelegging for beboerinvolvering skal skje. Men både app-løsninger og fellesrom kan være et eksempel på slik tilrettelegging.

12. Bomiljø (for hele gårder og nabolag) (kun for profesjonelle aktører)

Utleieren bekrefter en aktiv tilnærming til bomiljø.

Det listes opp ulike eksempler på bomiljøtiltak, og det foreslås at utleier bør oppfylle minst 2 av disse som grunnkrav.

Dette er kun en enkel og skjematisk fremstilling av egenerklæringen. Denne vil måtte konkretiseres og kvalitetssikres for endelig utforming.

12 KRITERIER

1. Godkjente utleieobjekter

Utleier bekrefter at boligene i boligporteføljen er godkjente utleieobjekter. Dette kriteriet etterspørres også når de enkelte boligene skal merkes.

2. Lovpålagte krav

Utleier bekrefter at utleiepraksisen og utleieboligene følger lovpålagte krav. Hver enkelt bolig eller gruppe av boliger skal vurderes i forhold til dette ved merking av boligen.

3. Bruk av anerkjente leieavtaler

Utleier bekrefter at den benytter anerkjente leieavtaler. Virksomhetsspesifikke kontrakter bør godkjennes av Boligmerket.

- Forbrukerrådet, Leieboerforeningen eller Huseierne
- Egen leiekontrakt basert på en av de nevnte over

Virksomhetsspesifikk kontrakt dokumenteres i Oppplastningsmappen.

4. Lovmessig bruk av depositum og andre garantiordninger

Utleier bekrefter at den har lovmessig bruk av depositum og andre garantier.

5. Bruk av overtakelsesprotokoll med bilder

Utleier bekrefter bruk av overtakelsesprotokoll med bilder.

- Digital
- Papir

Overtakelsesprotokoll på papir kan lastes opp i Oppplastningsmappen.

6. Tilbakeleveringskvittering

Utleier bekrefter at den bruker kvittering ved tilbakelevering av utleiebolig. Tilbakeleveringskvittering dokumenteres i Oppplastningsmappen.

- Digital
- Papir

Overtakelsesprotokoll på papir kan lastes opp i Oppplastningsmappen.

7. Oppfølging ved mangel innenfor rimelig tid

Utleier bekrefter at responsen på henvendelser om mangler ved boligen/leieforholdet og retting av mangel skjer innenfor rimelig tid.



8. Rutiner for konflikt

Utleier bekrefter at den har utarbeidet rutiner for håndtering av eventuell konflikt. Dersom utleier ønsker å dele hvilke rutiner de benytter, kan disse dokumenteres i Oppplastningsmappa.

9. Ansvarlig økonomisk drift

Utleier bekrefter en økonomisk drift i tråd med norsk regelverk. Følgende dokumenteres i Oppplastningsmappen:

- Attest for skatt og merverdiavgift

10. Ikke-diskriminerende praksis

Utleier bekrefter etablerte rutiner for en ikke-diskriminerende utleiepraksis. Dersom utleier ønsker å dele hvilke rutiner de benytter for å sikre en ikke-diskriminerende utleiepraksis, kan disse dokumenteres i Oppplastningsmappa.

11. Beboerinvolvering

Utleier bekrefter bruk av ulike verktøy for beboerinvolvering. Grunnleggende verktøy er for eksempel periodiske (årlige) beboerundersøkelser og tilrettelegging for beboer-representasjon. Utleier bekrefter at den bruker følgende verktøy for beboerinvolvering:

- Utleier gjennomfører periodiske beboerundersøkelser
- Utleier legger til rette for beboer-representasjon
- Annet: _____

12. Bomiljø (for hele gårder og nabolag)

Utleier bekrefter en aktiv tilnærming til bomiljø. Utleier legger til rette for minst 2 bomiljøtiltak. Kryss ut fra denne eksempellisten:

- Vaktmester/hus- eller nabovært som arbeider med utvikling av bomiljø
- Digitale plattformer som tilrettelegger for sosialt engasjement og samhandling
- App-løsninger som tilrettelegger involvering i sosiale aktiviteter.
- Tilrettelegging for en miljøvennlig hverdag.
- Felles dugnader som også ivaretar egen nytte.
- Faste arrangementer som julegratening, eller barnas dag i samarbeid med nærmiljøet.
- Ulike kurs og informasjonsmøter om blant annet brannsikkerhet.
- Møteplasser for å skape naturlige kontaktpunkter.
- Fellesarealer for aktivitet til ulik bruk som blant annet felles middager, leksehjelp, sosialt fellesskap, quiz, boksirkel, vinklubb, filmkvelder, (felles)trim, arbeidsstasjoner med mere.
- Konkrete prosjekter målrettet mot det enkelte bomiljø.
- Jobbtreningsstilbud.
- Deleløsninger som delesykkel og delebil, bruk av fellesarealer og gjesteleilighet, lån av verktøykasser med mer.
- Tilbud om fordelsprogram gjennom leieforholdet.
- Annet: _____

Faksimile med de opprinnelige 12 kriterier utarbeidet for å sertifisere utleiere, laget til pilotmappen og testet på utleiere.

VEIEN VIDERE

PROBLEMSTILLINGER TIL NESTE FASE

I faseovergangen mellom to faser er det naturlig å trekke frem noen problemstillinger som er avdekket i avsluttende fase og må hensyntas i den neste.

Boligmerkets kontrollfunksjon

Et utsagn som har gått igjen har vært at Boligmerket skal være lett å få og lett å miste. Da blir det et spørsmål om hvordan Boligmerket skal vurdere rapporterte avvik? Dette er en oppgave som kan bli omfattende. I diskusjoner har det blitt påpekt at leieboerne er naturlige kontrollører av boligene. Samtidig kan man ikke legge leieboers påstand ensidig til grunn for beslutning, uten videre oppfølging.

Her kan man se på muligheten for å samkjøre merkingen av boliger med de ulike utleierens overtakelsesprotokoller, slik at disse kan brukes til å verifisere merkingen av den enkelte bolig.

Kontroll kan utføres av merkeordningens egne representanter.

Rutiner ved konflikt

I tilknytning til påstander om avvik kommer rutiner ved konflikt som heller ikke er tydelig avklart. Flere av punktene om husleieavtaler, inn- og utflyttningsprotokoller og depositum er etablert som rutiner for å unngå konflikt mellom utleier og leieboer. Men det er fortsatt behov for avklaring av hvilken rolle Boligmerket skal ha dersom konflikt først har oppstått.

En mulig løsning er at Boligmerket melder saken inn til Husleietvistutvalget dersom den ikke løses i minnelighet.

Varighet for sertifisering

Det anbefales at man innfører en varighet for sertifisering. En løsning kan være å utstede Boligmerket for en gitt tidsperiode. Etter utløp må utleier igjen sertifisere bolig med nødvendig dokumentasjon.

Brukervennlighet for utleier

Å utforme en merkeordning som er brukervennlig har vært viktig i piloteringen. Her har vi arbeidet spesielt opp mot de profesjonelle utleiere. Dette kan knyttes opp til den digitale brukervennligheten, som skal fungere smidig opp mot utleierens forvaltningspraksis. Her har det blitt diskutert at Boligmerket ikke skal utgjøre enda et "lag", men må fungere inn i de systemene som eksisterer hos utleierne.

Verdi for leieboer

Også med tanke på leieboere er det viktig å sikre en god brukeropplevelse. Dette handler både om hvor mye tid og krefter som kreves for å forstå og ha nytte av Boligmerket og om Boligmerket oppleves som å gi en sikkerhet utover det man får ved å leie en umerket bolig. Leieboerens rolle som kontrollør og part i en mulig konflikt er også viktig. Dette kan oppleves som en ubehagelig rolle å ha, og det må utarbeides rammer som oppleves som trygge.

Tydeliggjøring av kriterier

I egenerklæringen for profesjonelle utleiere inngår flere delvis uavklarte kriterier. Dette er noe som må avklares tydeligere i neste fase.

Kredittsjekk og garantiordninger

Det er ulike forståelser av hvordan kredittsjekk og garantiordninger kan bidra til diskriminering av grupper på leiemarkedet.



Foto: Heimstaden. Fellesrom i et av boligkompleksene som er test-merket i pilotprosjektet.

VERKSTED 4: FINANSIERING OG ORGANISERING

Deltakere:

Deltakere på verkstedet 4 var:

Nyheim Bolig AS, Grunnsteinen, Merkantilbygg AS, OsloMet, BOVEL, Norsk studentorganisasjon, Copyleft Solutions AS, Heimstaden, Selvaag Utleiebolig, Nav Nordstrand og Samskipnadsrådet i tillegg til prosjektgruppen fra Nedenfra Ideelt AS, Leieboerforeningen, Norsk Eiendom og Pådriv Oslo

DEL 1: Mulige partnere og nødvendig kompetanse i fase 3

Innspill på potensielle finansierende partnere:

- Husbanken
- Kommuner
- NAV
- Norsk Eiendom
- Større profesjonelle utleiery
- Øvrige relevante utleieaktører -
- (utleiemeglere/markeds plasser/plattformer)
- Skattefunn
- Forskningsråd
- Innovasjonsmidler
- LO
- Boligbygg
- KS
- Studentsamskipnader
- Næringsliv

Innspill på kompetansebehov i styringsgruppen:

- Forretningsutvikling/økonomi
- Finansiering
- Merkeordningerfaring
- Juridisk
- Forbruker
- Organisatorisk
- Leieboer/innleie
- Markeds plass/plattform
- Politisk
- Digital
- Utleie

Innspill på potensielle kompetansepartnere:

- Kommuner
- Bydeler
- NAV
- Norsk Eiendom
- Større profesjonelle utleiery
- Øvrige relevante utleieaktører -
- (utleiemeglere/markeds plasser/plattformer)
- LO
- Leieboerforeningen
- Nedenfra Ideelt AS
- Start-up miljøet
- Systemutviklernæring
- Byggkompetanse
- Forbrukerrådet
- Digital kompetanse
- Andre merkeordninger
- Jussbuss + NSO
- Samsibnadsrådet
- Byråd for Arbeid, Inkludering og Sosial
- Kontrollerer av bolig (vann/fukt/råte/brann m.m.)
- Hybel.no
- Finn.no

VERKSTED 4 FORTS.

DEL 2: Organisering for etablering og drift

Vi har i Norge i dag en rekke ulike merkeordninger, organisert og forvaltet på ulike måter. Det ble på verkstedet presentert mange ulike merkeordninger og hvordan disse er organisert som utgangspunkt for diskusjon om hvordan Boligmerket best kan organiseres

Flere merkeordninger er eid av EU eller stiftelser internasjonalt og forvaltes i Norge, enten gjennom det offentlige eller med privat lisens. Noen av disse er Energimerket, som eies av EU og forvaltes i Norge av Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE) som er underlagt Olje- og energidepartementet og Breeam Nor som internasjonalt eies av stiftelsen Bretrust og forvaltes av Grønn byggallianse i Norge.

Flere merkeordninger er organisert som stiftelser. En stiftelse er en selveiende enhet som styres av vedtektene. Flere av merkeordningene som er organisert som stiftelser er opprettet og/eller styres av staten ved et eller flere departement i samarbeid med andre organisasjoner.

Stiftelsen Miljømerking er underlagt Barne- og familiedepartementet og forvalter Svanemerket og EU Ecolabel i Norge. Departementet oppnevner styrets leder. De øvrige styremedlemmer oppnevnes av henholdsvis miljøvernmyndighetene, Forbrukerrådet, Landsorganisasjonen i Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Handels- og Servicenæringens Hovedorganisasjon, samt fra en handelskjede, fra en miljøorganisasjon og av de ansatte i Miljømerking.

Stiftelsen Miljøfyrtårn driver merket Miljøfyrtårn og ble etablert av Hovedorganisasjonen VIRKE, NHO, LO, SMB Norge, KS, Innovasjon Norge samt flere fylkeskommuner og kommuner.

Fairtrade Norge er en stiftelse som er en del av den globale Fairtrade paraplyorganisasjonen Fairtrade International. Fairtrade Norge ble stiftet i 1997 av 12 norske organisasjoner: Det Kgl. Selskap for Norges Vel, Framtiden i våre hender, Kirkens Nødhjelp, Handel og Kontor, Norges Bondelag, Redd Barne, Kirkerådet, WWF, Norsk Folkehjelp, Frikirkens Globale Informasjon, Alternativ Handel og Norsk Næring- og Nytelsesarbeiderforbund (NNN).

Stiftelsen Norsk Mat er en uavhengig stiftelse som ble opprettet av Landbruks- og matdepartemen-

tet i 2007. Stiftelsen har merkene Nyt Norge, KSL - kvalitetssystem i landbruket, Spesialitet - Unik Smak, Lokalmat, Inn på tunet, Beskyttede betegnelser og økologisk.no.

Debio er en forening som er tilknyttet Stiftelsen Norsk mat gjennom Økologisk Norge. Debio er en forening med følgende organisasjoner, i tillegg til Økologisk Norge, som medlemmer: 4 H Norge, Agder Mat AS, Animalia, BAMA, Biologisk-dynamisk Forening, COOP Norge SA / Informasjonsavdelingen, Hanen, Framtiden i våre hender, Kjøtt- og fjørfebransjens Landsforbund, Natur og ungdom, Norges Bondelag, Norges Kvinne- og familieforbund, Norges kystfiskarlag, Norges Naturvernforbund, Norsk Bonde- og småbrukarlag, Norsk Landbruksrådgivning, Nortura BA og TINE.

Det er også enkelte foreninger som er rene bransjeforeninger, blant annet Grønt Punkt og Brødskalaen.

Grønt Punkt drives av Grønt Punkt Norge AS som eies av returselskapene Plastretur AS, Norsk Returkartong AS, Norsk Metallgjenvinning AS, Norsk Resy AS og Sirkel Glass AS. Grønt Punkt Norge AS er et formålsdrevet AS som har vedtektsfestet at selskapet skal ikke ha erverv til formål, og det skal således ikke utdeles utbytte på aksjene i selskapet eller på noen annen måte overføres midler fra selskapet til aksjonærene.

Grønt Punkt har to type medlemmer. Bedrifter som bruker emballasje og kontrollmedlemmer. Medlemsbedrifter er produsenter og importører av varer med emballasje eller tomemballasje. Disse har et lovpålagt økonomisk ansvar for å sikre gjenvinning av sin emballasje og betaler en medlemsavgift. Kontrollmedlemmer er bedrifter og offentlige virksomheter som kjøper emballerte varer og sikrer at deres leverandører tar produsentansvar for sin emballasje. Kontrollmedlemmer betaler ikke medlemskap.

Brødskalaen er en frivillig merkeordning for mel- og bakeribransjen. Den ble utarbeidet av NHO Mat og Drikke og Baker- og Konditorbransjens Landsforening (BKLF) i samarbeid med Forbrukerrådet, Sosial- og helsedirektoratet og Mattilsynet i 2006. Brødskalaen eies av Baker- og Konditorbransjens Landsforening (BKLF).

I diskusjonen på verkstedet ble det diskutert fordeler og ulemper ved henholdsvis stiftelse, Ideelt AS, forening og offentlig forvaltning.

VERKSTED 4 FORTS.

Stiftelse:

Fordeler:

- Selveiende
- Langsiktig perspektiv
- Ryddig økonomisk
- Formålsrettet, ryddig i habilitetshensyn
- Uavhengighet
- Skattefordeler
- Tunge aktører - kredibilitet
- Offentlig støtte? - partnerskap
- Kontroll (kan ikke kuppes)
- Upolitisk når etablert
- Forutsigbart
- Akseptert av "alle"
- Innbyr til tillit
- Kan få støtte fra off. aktører
- Forsikring i orden

Ulemper

- Begrenset fleksibilitet (bundet av formålet)
- Må tenke alle eventualiteter ved oppstart
- Ressurskrevende å starte
- Tungrodd ved endringer?
- Rigid - vedtekter
- Lang vei til avgjørelser
- Stiftelsestilsynet
- Ikke demokratisk
- Manglende eierskap (kan være vanskelig å fatte beslutninger)

AS (Ideelt)

Fordeler

- Aktørvennlig
- Mulighet for støtte/fradrag gjennom Skattefunn
- Fleksibelt
- Demokratisk
- Minimerer økonomisk risiko
- Praktisk hensiktsmessig
- Tydeligere spilleregler (for drift)
- Kjent organisasjonsform
- Seriøs
- Spredt eierskap
- Kan vedtektsfeste hva man gjør med utbytte og overskudd

Ulemper ved ordinært AS

- Kan oppfattes som at formålet er profitt
- Eiere kan kreve ut kapitalen

Ulemper ved ordinært og ideelt AS

- Unødvendig omstendig?
- Sammensetning av aksjeporteføljen - skeiv fordeling av stemmer
- Kan oppleves som skjevdeling i driften av dette
- Interessekonflikt
- Aksjonæravtale
- Vedtekter - må være strenge
- Hvem kan være eiere?

VERKSTED 4 FORTS.

Forening

Fordeler

- Transparent
- Medlemmene er med i beslutningsprosesser og har mer påvirkningskraft

Ulemper

- Forskjellige størrelse på medlemmer, kan føre til komplikasjoner rundt stemmerett (f.eks privat utleier vs. profesjonell utleier)

Offentlig forvaltning

Fordeler

- Finansiering
- Drift
- Kommersielt uavhengig
- Sanksjonsmyndighet

Ulemper

- Politisk styring
- Vanskeligere samarbeid med kommersielle aktører kan lede til færre utleieboliger
- Finansiering kan også kuttes/ta vekk ekstern innflytelse

Etter diskusjon i grupper og plenum var det en generell enighet om at stiftelse fremstår som den beste organisasjonsformen basert på foreliggende kunnskap og prosjektets status. Dette må arbeides videre med i neste fase.

PROSJEKTERING

I fase 3 prosjektutvikling vil vi klargjøre prosjektet for etablering og realisering. Det var opprinnelig en ambisjon om å klare dette innenfor rammene av innværende fase. Men vi har i arbeidet i innværende fase innsett at prosjektet har et omfang som krever ytterligere prosjektutvikling før det kan realiseres. Påfølgende faser vil være fase 4, etablering og fase 5, drift.

Vi vil i fase 3 søke å utvide partnerskapet og aktivt invitere nye interessenter til å være med i samarbeidet. Deltakere i partnerskapet kan bidra finansielt, med praktiske ressurser og/eller deltakelse i styringsgruppe. Nye partnere vil inviteres til å ta en mer aktiv rolle i prosjektutviklingen enn i tidligere faser. Pådriv Oslo har god erfaring med å fasilitere og videreutvikle slike samarbeid for å få til innovativ og bærekraftig samfunnsutvikling.

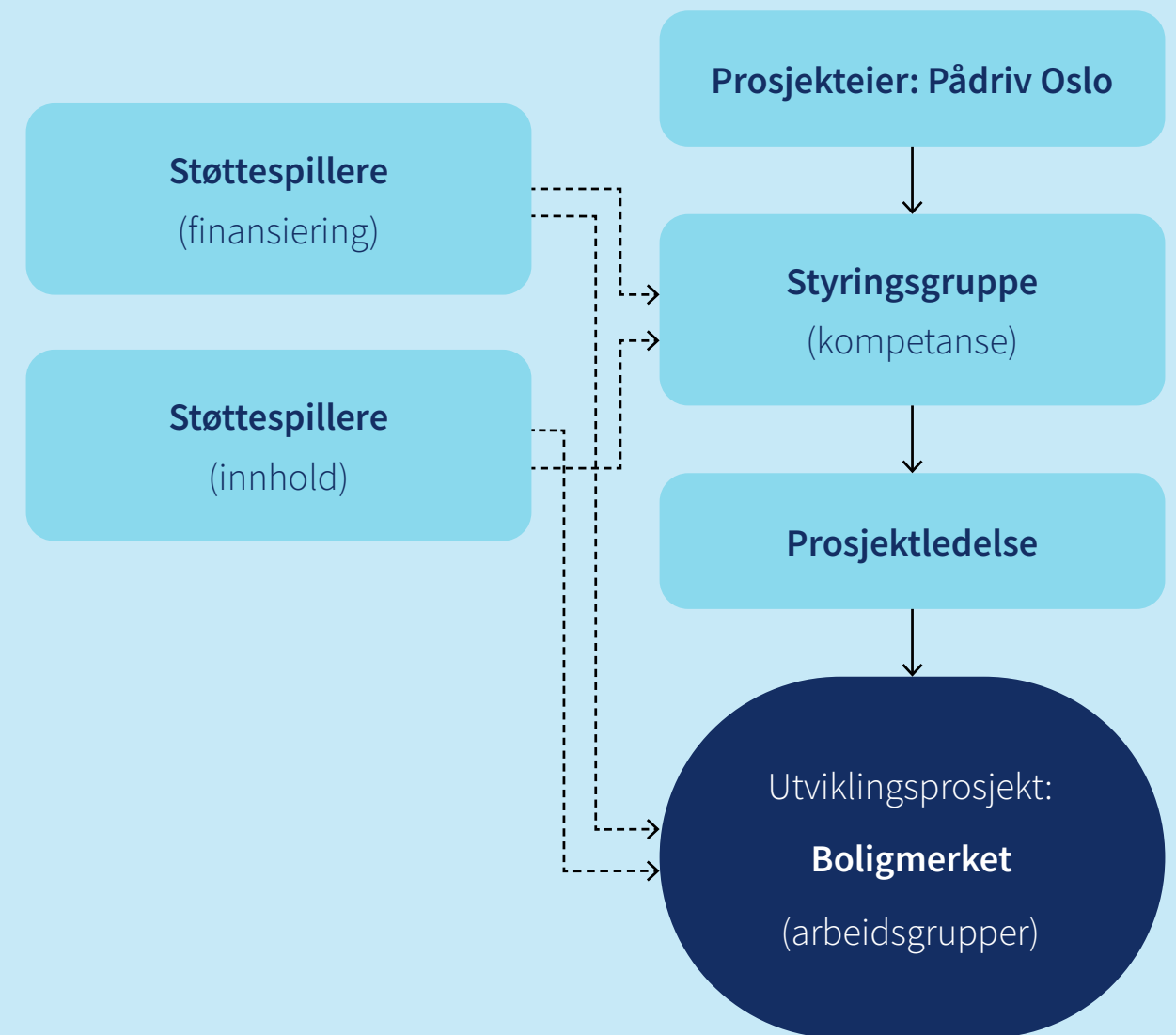


Foto: USBL. Bjerregaards gate 10, en av boligkompleksene som er test-merket i pilotprosjektet.

FINANSIERING

Fase 3 prosjektering har fått grunnfinansiering fra Husbanken på kroner 860 000. I tillegg til dette er det budsjettert med 300 000kr i egeninnsats fordelt på Norsk Eiendom og Leieboerforeningen og 800 000kr i finansielle partnerbidrag. Det totale budsjettet for fase 3 er på 1 960 000kr.

MULIG ORGANISERING AV NESTE FASE



DIGITALISERING

Vi har utviklet en digital prototype bestående av et tjenestekart for digital løsning og en interaktiv brukerreise både for utleier og leieboer. Tjenestekartet ligger vedlagt i denne rapporten, mens den interaktive brukerreisen er tilgjengelig på hjemmesiden Boligmerket.no.

Vi har hatt innledende møter med pilotaktører, programvareleverandør og digitale plattformer for utleie av bolig; Hybel.no, Finn.no og Unite Living, om digitalisering av Boligmerket. Hybel.no og Finn.no markedsplasser med annonser for leieboliger, mens Unite Living er en plattform for digital forvaltning av boligutleie rettet mot profesjonelle bransjeaktører. Dette er aktører som er nødvendige å ha med for en vellykket implementering av en digital løsning for Boligmerket.

En løsning som kan kommunisere mellom de ulike aktørene vil både kreve kompleks digital kommunikasjon mellom ulike digitale systemer og beslutninger i alle berørte organisasjoner om at de ønsker å koble seg på en slik løsning. Vi har gjennom de innledende samtalene om digital løsning forstått at dette er for omfattende for denne fasen.

Vi har derfor skalert ned digitaliseringen og valgt å ikke utvikle en database som opprinnelig planlagt da dette ville blitt for omfattende, og med for usikkert grunnlag. Vi har derfor laget en enklere prototype for digital løsning enn planlagt.

Den digitale prototypen består nå av et tjenestekart for digital løsning og en interaktiv brukerreise både for utleier og leieboer.

Tjenestekart

Tjenestekartet er en visuell og kronologisk fremstilling av brukeropplevelsen for utleier og leieboer som synliggjør hva hver handling fører til og hvilke tekniske løsninger som kreves. Kartet gir et felles overblikk over hva som skal skje når i prosessen med sertifisering, merking av boliger og resertifisering. Kartet viser også mulig prosess dersom det oppstår avvik mellom leieboers og utleiers forståelse av hvorvidt Boligmerkets kriterier er tilfredsstillt.

Det er laget to versjoner av tjenestekartet. En for fullskala tjeneste og en for det man kaller minimumsløsning. Fullskala tjenesten vil kreve integrering og kommunikasjon mellom ulike digitale plattformer hos de ulike aktørene gjennom API'er, mens minimumsløsningen kan implementeres uten behov for digital integrering. Det vil på denne måten være mulig å komme i gang med Boligmerket med

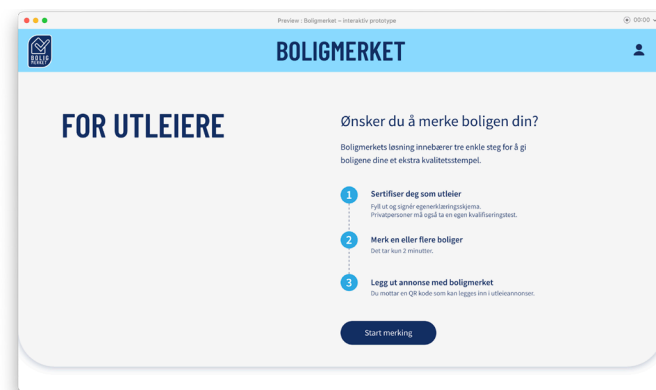
en relativt enkel løsning, parallelt med at man jobber med både organisatorisk og teknisk utvikling av fullskala tjenesten.

Tjenestekartet er gjengitt i et eget dokument, som vedlegg til denne rapporten.

Interaktiv brukerreise

De interaktive brukerreisene er to sett med interaktive skjermbilder. Et for utleiere og et for leieboere. Disse skjermbildene kan man klikke seg gjennom for å få en opplevelse av prosessen ved å henholdsvis leie og leie ut en merket bolig. Formålet med de interaktive brukerreisene er å la utleierne og leieboerne prøve hvordan det vil være å merke en bolig, slik at disse kan gi innspill og tilbakemeldinger før vi begynner å utvikle den faktiske tjenesten. På denne måten sikrer vi at vi utvikler en tjeneste som oppleves intuitiv og enkel å ta i bruk.

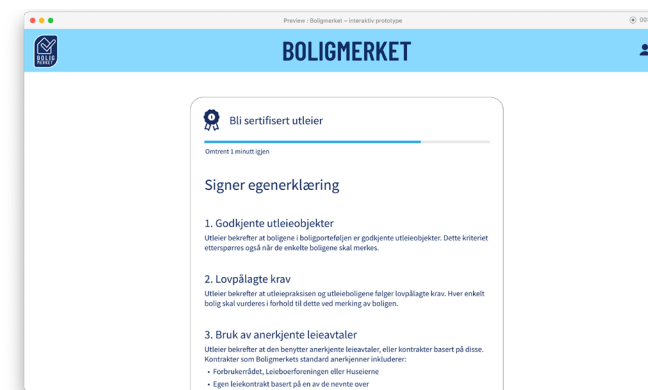
Interaktiv brukerreise for utleier



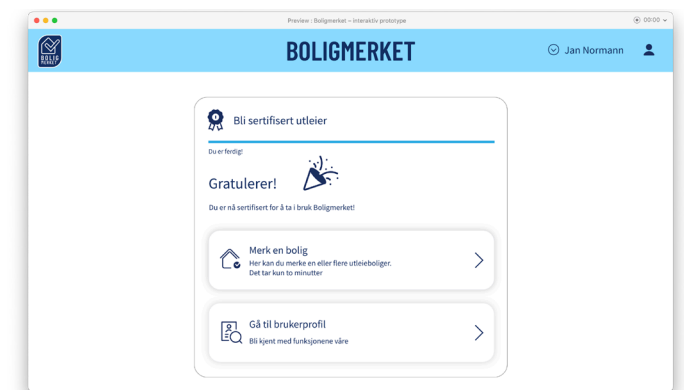
Start: nettside boligmerket.no.



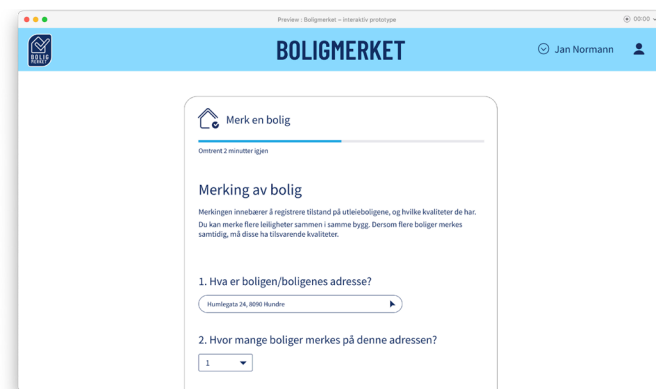
Siling av type utleier.



Signering av egenerklæring med bank-id.



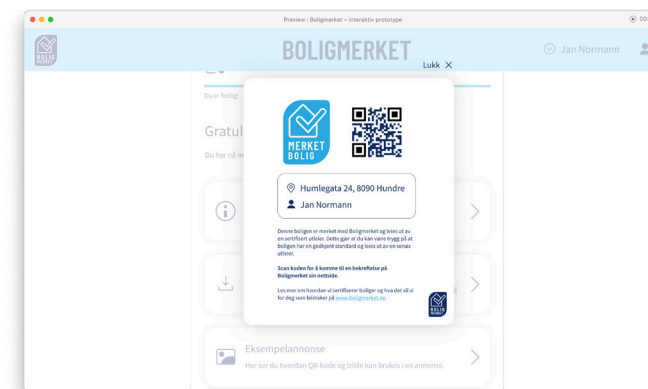
Man blir registrert bruker og kan begynne å merke boliger.



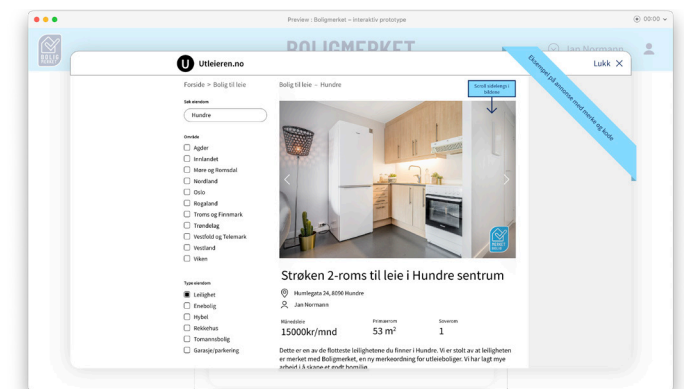
Merking av bolig skjer enkelt.



Ferdig merking. Man får flere valg: se infoside, laste ned materiell, se en eksempelannonse, merke flere boliger og gå videre på brukerprofil.



Eksempel på QR-kode som kan brukes som bilde i annonse. Man kan også laste ned logoen, som kan legges på bilder.



Eksempel-annonse, mulig å scrolle sideveis på bildene.

MILEPÆLER MED TILHØRENDE AKTIVITETER I FASE 3:

Gjennomføringen av fase 3 vil skje gjennom 5 milepæler, hver med et sett med aktiviteter, beskrevet nedenfor. Prosjektet gjennomføres som tidligere faser (1 og 2), ved at de ulike milepælene sees i sammenheng. Dette for å sikre samtidig kunnskapsutvikling, og kunne utnytte resultater og funn som utarbeides underveis. Alle milepæler vil være vesentlige for en god prosjektutvikling.

For å få til en vellykket prosjektutvikling og god måloppnåelse, er det vesentlig at fase 3 bygger på resultater, funn og kunnskapsutvikling fra de to foregående fasene. Nye partnere vil få aktive roller i å gjennomføre de planlagte aktivitetene, noe som vil sikre en bred tverrfaglig og tverrsektoriell tilnærming.

Forberedelse av en bærekraftig forvaltning og drift av Boligmerket

For å realisere Boligmerket er det nødvendig å utvikle en permanent finansierings- og driftsmodell. I fase 4, etablering, vil Boligmerket organiseres som en egen organisasjon som skal forvalte og drifte merkeordningen.

For å avklare hvordan Boligmerket skal organiseres og forvaltes på sikt er det nødvendig å ha dialog med både staten ved departement (KDD), bransjeaktører og andre interessenter om vilje og interesse for å bidra til etableringen.

Utvikle digital løsning

Sertifisering av utleiery, merking av boliger og synliggjøring av merking på plattformer for utleie må nødvendigvis skje digitalt.

Vi ser at det ikke er tilstrekkelig med en database for å sertifisere utleiery og merke boliger, og at det er nødvendig med en helhetlig løsning som også kan kommunisere merket mellom utleiery, markeds plasser og plattformer for utleie. Dette vil være krevende både teknisk og organisatorisk. Vi har derfor utviklet både en minimumsløsning og en fullskala tjeneste.

Den digitale løsningen blir selve motoren i merkeordningen - og dermed også en viktig del av sluttleveransen i prosjektutviklingsfasen. Målet er at minimumsløsningen skal utvikles og klargjøres for implementering, mens fullskala tjenesten skal være kartlagt og prosjektert.

Klargjøring av Boligmerket fra pilotering til skalering

Gjennom piloteringen i fase 2 har vi merket nærmere 2 000 boliger. Samtidig ser vi at pilotaktørene, kun har en liten andel av de annonserte boligene på et gitt tidspunkt.

For å nå et nødvendig antall utleiery og utleieboliger er det behov for å gjøre Boligmerket kjent og forankret blant en vesentlig andel utleiery allerede ved lansering av merkeordningen.

Det er derfor et behov for å skalere piloteringen før oppstart. Det er også nødvendig å nå private og småskala utleieaktører med merkeordningen og sikre at disse er med fra start.

Videreutvikle forståelsen av Boligmerket som samfunnsoppdrag

I fase 3 skal forståelsen av Boligmerket som samfunnsansvar-oppdrag videreutvikles. Som en del av dette arbeidet vil vi se på de rammebetingelser som ligger til grunn for sertifisering og merking av boliger, i sammenheng med juridiske og sosiale virkemidler.

Vi ser at det er en risiko for at Boligmerket kan bidra til en polarisering av leiemarkedet for bolig der bedrestilte leieboere får tilgang til merkede boliger mens vanskeligstilte leieboere må ta til takke med umerkede boliger. Boligmerket må derfor utvikle en tydelig innretning som motvirker at merket bidrar til å styrke forskjellene i leiemarkedet. Dette fordrer tett samarbeid mellom stat, kommune og Boligmerket om utvikling og bruk av økonomiske og sosiale virkemidler for å oppnå sosial bærekraft i form av gode hjem og trygge nærmiljøer blant annet det statlige virkemiddelapparatet og de kommunale boligetatene.

Et element i dette arbeidet vil derfor være å se på hvilke offentlige aktører, innsatser og virkemidler det kan være relevant å se Boligmerket i sammenheng med. Kan det for eksempel være mulig at kommuner, hver for seg eller på nasjonalt nivå, kun leier merkede boliger av sertifiserte utleiery når de leier for vanskeligstilte på det private markedet? Finnes det andre koblinger mot offentlig eller privat sektor som kan bidra til å sikre den sosiale bærekraften i Boligmerket?

Videreutvikle nettverk og partnerskap på tvers av sektorer og interessefelt

Prosjektet har fram til nå vært organisert som et partnerskap mellom Nedenfra Ideelt AS, Leieboerforeningen og Norsk Eiendom, der Pådriv Oslo er brukt som verktøy i samarbeidet.

For å få en bedre forankring når merkeordningen etableres, er det nødvendig å få med flere aktører som ønsker å bidra til realiseringen. Partnerskapet må derfor utvikles og koble på flere aktører formelt, organisatorisk og finansielt.

KILDER

Norsk Eiendom. (2023). *Veien til et godt leieforhold. Beboerinvolvering i praksis – en veileder for profesjonell boligutleie*. <https://www.norskeiendom.org/publikasjoner/veien-til-et-godt-leieforhold>

Leieboerforeningen. (2022). *Leiebuarmedverknad - Ei eksempelsamling frå Leieboerforeningen*. <https://www.leieboerforeningen.no/media/4h1ih1li/leiebuarmedverknad.pdf>

Statistisk sentralbyrå. (23. mars, 2021). Andelen leieboere øker. <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/andelen-leietakere-oket>

Statistisk sentralbyrå. (2023). 11084: Eierstatus. Husholdninger (K) (B) 2015 - 2022 [Statistikk]. <https://www.ssb.no/statbank/table/11084/>

Statistisk sentralbyrå (25. januar 2023) Boforhold, registerbasert. <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/bolig-og-boforhold/statistikk/boforhold-registerbasert>

Likestillings- og diskrimineringsombudet. Temaside om boligmarkedet <https://www.ldo.no/diskriminert/ikke-pa-jobb/boligmarkedet/>

Oversikt over regelverk som regulerer krav til boliger <https://www.leieboerforeningen.no/rettigheter/oversikt-over-regelverk-som-regulerer-krav-til-boliger/>

