

## Bolig- og boforhold i Norge



# Bolig- og boforhold i Norge



# Bolig- og boforhold i Norge

Av Farahnaz Rastegar i samarbeid med Vox

## **Norsk boligpolitikk 2**

### **Eie bolig 2**

Ulike eieformer 3

### **Leie bolig 4**

Framleie i borettslag og sameie 4

Gjensidige rettigheter og plikter 5

### **Kommunale boligtenester 6**

Kommunale boliger 6

Boliglån fra stat og kommune 7

### **Økonomiske støtteordninger 8**

Bostøtte 8

Kommunal garanti eller lån til depositum 8

### **Kilder og nyttige lenker 9**

### **Ordforklaringer 10**



## Norsk boligpolitikk

Etter andre verdenskrig har norske myndigheters boligpolitikk gått ut på å sørge for stabile og **nøkterne** boforhold for alle innbyggere. Med boligpolitikk menes først og fremst offentlige myndigheters tiltak for å gjøre boligforholdene bedre ved å tilby lån og tilskudd til oppføring og utbedring av boliger, til forbedring av bomiljøet og til å regulere bavgifter for husholdninger med liten betalingssevne. Virkemidlene skal bidra til å sikre folk en stabil bosituasjon.

Målet med boligpolitikken er at alle boligsøkende skal kunne skaffe seg en bolig innenfor **overkommelige** økonomiske rammer, uavhengig av hvor i landet de bor. Kravet om en nøktern boligstandard omfatter i dag en bolig med kjøkken med spiseplass, stue, egne soverom for foreldre og barn samt bad og wc. Målet om at foreldre og barn skal ha hvert sitt soverom, er fremdeles ikke nådd for alle grupper.

Det har vært bred politisk enighet om den norske boligpolitikken. Det er en klar arbeids- og ansvarsfordeling i boligsektoren mellom stat, kommune og private aktører. Loven pålegger kommunen å sørge for at alle har tak over hodet, uansett årsak til boligproblemene.<sup>1</sup>

## Eie bolig

I Norge er det lang tradisjon for å eie sin egen bolig. På lang sikt kan det å eie bolig være økonomisk **gunstig**, i tillegg til at det kan oppleves som trygt å eie noe selv. Å eie en bolig medfører imidlertid et større ansvar for vedlikehold, økonomistyring og naboskap.

De fleste boliger som legges ut for salg, annonseres på Internett eller i aviser. Potensielle kjøpere går på visning og får **prospekt** på boligen. De som ønsker å kjøpe boligen, legger deretter inn **bud**. Det første budet skal være skriftlig og gis på et budskjema. I forbindelse med dette vil **eiendomsmegleren** kreve dokumentasjon på hvordan boligen skal finansieres. Da vil det ofte være nødvendig med et **finansieringsbevis** fra banken. De fleste som kjøper bolig, finansierer store deler av kjøpet med banklån i tillegg til **egenkapital**. Boliglånet har gjerne en nedbetalingstid på mellom 20 og 30 år. Å legge inn et bud er **bindende** fram til et bestemt tidspunkt. Det er derfor viktig å tenke seg nøye om før en legger inn bud. Siden budet er bindende, må man heller ikke legge inn bud på flere boliger samtidig.

<sup>1</sup> Jf. lov om sosiale tjenester, § 5-1.



### Ulike eieformer

Det finnes forskjellige måter å eie en bolig på. Det er vanlig å skille mellom selveierbolig, andelsleilighet i et borettslag og aksjeleilighet. Når man kjøper en leilighet, blir man **medeier** i et borettslag eller et sameie. Alle borettslag og sameier skal ha et demokratisk valgt styre som skal sørge for at beboerne kan være med og bestemme over eget bomiljø. Styret skal også se til at lover og regler følges. For å bruke sin **medbestemmelse** kan beboerne møte på **generalforsamlingen**, som skal avholdes én gang i året.

### SELVEIERBOLIGER

En selveierbolig kan være en leilighet, et rekkehus, en tomannsbolig eller en enebolig. Eieformen avgjøres altså ikke av selve boligtypen, men av om den som bor der, eier boligen selv eller ikke. Denne eieformen er juridisk sett den minst kompliserte fordi eieren har stor **råderett** over boligen, for eksempel ved utleie.

Beviset for at man eier en selveierbolig, er et **tinglyst skjøte**. Kjøperen av en selveierbolig må selv betale for å få skjøtet tinglyst. Kjøper må også betale **dokumentavgift** til staten.

Når flere eier noe i fellesskap, for eksempel en bygård med selveierleiligheter, kalles det et sameie. I boligsammenheng innebærer sameie at en **seksjonseier** er medeier i hele eiendommen, men vedkommende har bare boretts til én eller flere av boligene. De fleste sameier er regulert av eierseksjonsloven.

### ANDELS- OG AKSJELEILIGHETER

En leilighet i et borettslag er det samme som en andelsleilighet. Det betyr at borettslaget eier selve leiligheten, mens andelseier leier sin andel av borettslaget. Forholdet mellom andelseieren og borettslaget er regulert av borettslagsloven, husleieloven, den enkelte husleieavtale, **vedtektene** til borettslaget og eventuelle husordensregler. Som kjøper av en andelsleilighet overtar man sin andel av borettslagets fellesgjeld. Det betales for øvrig ikke dokumentavgift til staten på slike leiligheter, men kjøper må betale et gebyr til **forretningsfører**. Andelseiere har rett til å selge sin andelsleilighet.

Å kjøpe aksjeleilighet innebærer at man kjøper én eller flere aksjer med tilhørende leierett til boligen. Denne typen leiligheter har for øvrig mange likhetstrekk med andelsleiligheter i et borettslag.



## Leie bolig

Selv om mange eier sin egen bolig, er det også en god del mennesker som leier bolig i en periode av livet, for eksempel når man er student eller i en etableringsfase. Å leie bolig er vanlig i de store byene. På samme måte som i arbeidslivet vil en utleier ofte være interessert i en boligsøkers **referanser** fra tidligere leieforhold. Gjennom referanser kan utleier få et bedre inntrykk av boligsøkeren.

Leieprisen på utleieboliger varierer med tilbud og etterspørsel. I husleie-loven av 1999 er det et generelt **leieprisvern**, noe som innebærer at det er ulovlig å kreve urimelig høye leiepriser.<sup>2</sup> Partene i leieforholdet kan **justere** leieprisen hvert år i samsvar med **konsumprisindeksen**. Partene kan også justere leien i forhold til hva som regnes for å være **gjengs** leie i området.<sup>3</sup> Gjengs leie er et representativt gjennomsnitt av prisnivået på stedet ved utleie av lignende leieobjekter. En prisjustering kan gjøres hvert tredje år. Betingelsen for å kunne kreve justering av husleien, er at leieforholdet har vart i to år og seks måneder.

Alle boliger bør være forsikret. Vi skiller mellom husforsikring og innbo-forsikring. Ved utleie er forsikring av selve boligen huseiers ansvar. Forsikring av innbo er derimot leietakers eget ansvar. Innboforsikring sikrer at forsikringstaker får erstatning for økonomiske tap ved eventuelle skader på boligen, så som vannlekkasje, brann og ved innbrudd.

### Framleie i borettslag og sameie

Når en andelseier i et borettslag leier ut sin bolig, kalles det for framleie. I et borettslag må utleier få **framleietillatelse** av styret før utleie kan skje.

En eier av en selveierbolig i et sameie står imidlertid friere. Utleieren trenger ingen tillatelse fra sameiet for å kunne leie ut boligen, men styret må informeres.

Både utleier og leietaker må overholde sine forpliktelser, ellers kan begge parter få problemer.

I et framleieforhold betaler leietaker husleie direkte til utleier. Men det er utleier som har ansvar for å innbetale husleie til borettslaget eller sameiet. Hvis utleieren ikke formidler husleien videre, kan dette få konsekvenser for leietakeren, selv om vedkommende faktisk har betalt husleien.

Det er utleieren som er ansvarlig overfor borettslaget eller sameiet. Ved en eventuell konflikt er det utleier som er juridisk part. I praksis vil dette si at

<sup>2</sup> Husleienemnda og Leieboerforeningen bidrar med støtte i slike saker. For mer informasjon, se <http://www.unginfo.oslo.no> (bolig/leieboer-spørsmål).

<sup>3</sup> Jf. husleieloven, § 4-3.



utleieren står ansvarlig overfor borettslaget eller sameiet. Utleieren kan dermed risikere å bli sagt opp, selv om forholdet gjelder leietakeren. Eier/utleieren har stemmerett på generalforsamlinger og kan dermed påvirke beslutninger som gjelder fellesskapet.

### Gjensidige rettigheter og plikter

I henhold til husleieloven er det også forbudt å diskriminere en boligsøker på bakgrunn av religiøs overbevisning, hudfarge, nasjonalt eller etnisk opphav eller homofil legning. Men diskriminering på boligmarkedet er som regel vanskelig å bevise. Forholdet mellom eieren av boligen, utleieren og leietaker er regulert av husleieloven, husleieavtalen og eventuelle husordensregler.

Husleieloven regulerer rettigheter og plikter til både utleier og leietaker. Dette gjelder både offentlig rettslige og privatrettslige plikter. I denne sammenhengen er det de privatrettslige sidene som er av størst interesse. Både i praksis og rent rettslig har leietaker en svært begrenset råderett over boligen.<sup>4</sup>

Før en leiekontrakt inngås, bør leietakeren gjøre seg kjent med innholdet i leiekontrakten. Kontrakten må være skriftlig og skal blant annet inneholde informasjon om gjensidig oppsigelse for både leietaker og utleier. En inngått leieavtale er rettslig bindende for begge parter. Når kontrakten er underskrevet, er begge parter forpliktet til å overholde avtalen. Innen to uker etter inngått leieavtale bør leietakeren om mulig beskrive og dokumentere skader og mangler ved boligen.

Når det blir inngått et husleieforhold, forplikter leietakeren seg til å betale husleien og overholde ordensreglene i bygningen. **Mislighold** og konflikter rundt husleieavtalen er regulert i husleieloven. Manglende betaling av husleie kan for eksempel føre til utkastelse etter vedtak fra Namsmannen (domstolen).

Den som leier en bolig, får en **midlertidig** bruksrett til boligen mot å betale et **vederlag**, det vil si husleie. Ved inngåelse av leiekontrakt betales normalt et **depositum**. Størrelsen på depositumet varierer, men det kan være inntil seks måneders husleie som skal settes inn på en **spærret konto** i leietakers og utleiers navn. Når leietakeren flytter, skal depositumet tilbakebetales med renter hvis leiligheten er i like god stand som da inngåelsen av kontrakten fant sted. Leietakeren står imidlertid ikke ansvarlig for normal **slitasje**.

<sup>4</sup> I mange kommuner er det derfor etablert leieboerforeninger som skal ivareta leietakernes interesser.



## Kommunale boligtenester

Kommunen har plikt til å hjelpe vanskeligstilte innbyggere med å skaffe seg bolig. Dette er nedfelt i lov om sosiale tenester. Det står i § 3-4 at sosialtenesten skal medvirke til å skaffe bolig til vanskeligstilte personer som ikke selv kan **ivareta** sine interesser på boligmarkedet. Sosialtenestens ansvar kan ivaretas ved at sosialtenesten selv, eller i samarbeid med en annen kommunal instans eller en privat aktør, tildeler **kommunalt disponerte boliger**, gir lån og tilskudd til kjøp av bolig eller formidler kontakt mellom privat utleier og boligsøker. Men den enkelte boligsøker har ingen rett til å kreve bolig fra kommunen.<sup>5</sup> For den som har et **akutt** boligbehov, følger det av sosialtenesteloven, § 4-5, en forpliktelse for sosialtenesten til å finne et midlertidig **husvære** for den som ikke klarer det selv. Denne plikten er begrenset til å skaffe midlertidig husvære i en **nødssituasjon**.

I lov om sosiale tenester, § 5-1, fastslås det at den som ikke selv kan sørge for livsopphold, har krav på økonomisk stønad. Slik stønad kan også gjelde **bistand** til boutgifter, så som husleie, faste utgifter til sameie/borettslag og renter på boliglån.

### Kommunale boliger

De fleste kommuner har et visst antall kommunale boliger som disponeres for vanskeligstilte personer. Det er få boliger som tildeles hvert år, og ventetiden for å få kommunal bolig kan derfor i mange kommuner være svært lang. Det finnes ulike typer kommunale boliger:

- **KOMMUNALT DISPONERT BOLIG**  
En **kommunalt disponert bolig** er en bolig som kommunen eier eller leier til ulike formål, blant annet til familier som av ulike grunner ikke klarer å skaffe bolig selv. Det vanligste er at kommunen eier boligen. Men i de siste årene har det også blitt vanlig at kommunen leier boliger som den igjen disponerer til framleie. Dette omtales ofte som innleie.
- **KOMMUNAL BOLIG I BORETTSLAG OG SAMEIE**  
Kommunen kan med hjemmel i loven kjøpe inntil ti prosent av andelene i et borettslag. Ved et utleieforhold i borettslag eller sameie er det kommunen som har bruks- eller borettsrett, det vil si leierett, til boligen, og kommunen står dermed juridisk sett ansvarlig overfor borettslaget eller sameiet. Kommunen har blant annet ansvar for at leietakeren følger husordensreglene. Dersom leietakeren ikke gjør det, og kommunen ikke ordner opp i forholdet, kan det føre til at kommunen blir tvunget til å selge leiligheten.

<sup>5</sup> Jf. § 3-4 om sosialtenestens medvirkningsansvar.





Det finnes også frivillige organisasjoner som sørger for bolig for svært vanskeligstilte mennesker. Mennesker med rusproblemer er ofte i denne gruppen. De tilbys ofte plass på hospits, som har en veldig enkel standard.

### **Boliglån fra stat og kommune**

Staten ved Husbanken bidrar med gunstige startlån til boligkjøp for førstegangsetablerere og andre som har vanskelig for å etablere seg. Ordningen **forvaltes** av kommunene og gjelder for personer som ikke får lån fra private banker på grunn av **manglende sikkerhet** eller manglende egenkapital. Dette kan for eksempel være unge i etableringsfasen, barnefamilier, enslige forsørgere, funksjonshemmede, flyktninger og personer med oppholdstillatelse på humanitært grunnlag. Startlånet kan brukes både til **fullfinansiering** og **toppfinansiering** ved kjøp av bolig.

Hver enkelt kommune avgjør om startlån skal **innvilges** og eventuelt hvor stort lånebeløp som skal tildeles. For å få startlån må søker ha fast arbeidsinntekt eller varig trygd, slik at løpende utgifter til bo- og livsopphold kan betjenes. Lånets størrelse vil være avhengig av den enkeltes betalingsevne og eventuell annen gjeld. Alle faste og langvarige inntekter og **ytelser**, inkludert bostøtte, regnes som inntekt ved behandling av søknad om lån. Det vil også være en fordel om søker har noe oppsparte midler.<sup>6</sup> Inntil 60 prosent av kjøpesummen kan gis som startlån. Kjøpesum omfatter både innskudd og fellesgjeld til en bolig. Låntaker må kunne betjene renter og avdrag på lånet. I tillegg til startlån gir Husbanken boligtilskudd som skal bidra til å skaffe og sikre egnede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet.

Husbanken tilbyr også rimelige lån til boligbyggelag for å bygge andelseide, nøkterne boliger som krever et relativt lavt innskudd. Boliger med lave innskudd kan gjøre det enklere for mange å skaffe seg egen bolig. Boligkjøpere må likevel vurdere de totale bokostnadene, som for eksempel størrelsen på borettslagets fellesgjeld med mer. Boliger med lave innskudd kan vise seg å bli dyre når husleia øker.

Hvis en kommunal låntaker har problemer med å betale renter og avdrag på et startlån, har kommunen flere virkemidler. Det kan være avdragsutsettelse, midlertidig betalingsutsettelse, forlenget løpetid for nedbetaling av lån og omgjøring av renter til lån, det vil si at ubetalte **terminer** legges til lånesaldo.

<sup>6</sup> Jf. [www.husbanken.no](http://www.husbanken.no)



## Økonomiske støtteordninger

Det offentlige har ulike virkemidler for å bidra til at den enkelte kan ivareta sine økonomiske forpliktelser knyttet til det å bo. Dette er i hovedsak tiltak for å redusere og dekke boutgifter til personer med lav inntekt.

### **Bostøtte**

Norge har hatt en lov om statlig bostøtteordning siden 1957. Bostøtte er en økonomisk støtteordning som administreres av Husbanken og kommunene. Den er beregnet på barnefamilier, pensjonister og folk med ulike trygdeytelser, så som attføringsstønad, rehabiliteringspenger og introduksjonsstønad, og på personer som har hatt sosialstønad som eneste inntekt i minst ett år. Bostøtte skal medvirke til at personer med lav inntekt og høye boutgifter får boutgifter de kan leve med. Man søker om bostøtte for hver termin. En termin er fire måneder. Støtten utbetales månedlig. Det er mulig å søke om bostøtte elektronisk via Internett.<sup>7</sup>

I tillegg til statlig bostøtte har en del kommuner egne kommunale bostøtteordninger. Kommunal bostøtte kan fungere som supplement. Søknad om bostøtte leveres til boligkontoret i kommunen/bydelen der søkeren bor.

### **Kommunal garanti eller lån til depositum**

I de fleste private leieforhold vil utleier kreve et depositum som sikkerhet. Husleieloven gir rom for at inntil seks måneders leie kan settes av som depositum på en egen sperret konto. Noen leietakere vil ha problemer med å sette av en så stor sum penger. Kommunen kan derfor gi garanti eller yte lån for depositumet. Fordelen med en garanti fra kommunen er at den ikke binder opp midler. Noen utleiere kan være skeptiske til en kommunal garanti, men en garanti skal i prinsippet gi like god økonomisk sikkerhet som et depositum.

<sup>7</sup> [www.altinn.no](http://www.altinn.no) Altinn er et nettsted som gjør det mulig å finne, fylle ut og levere skjemaer til offentlige etater.



## Kilder og nyttige lenker

[www.dinside.no](http://www.dinside.no)

[www.hev.oslo.kommune.no](http://www.hev.oslo.kommune.no)

[www.husbanken.no](http://www.husbanken.no)

[www.lbf.no](http://www.lbf.no)

[www.lovdatab.no](http://www.lovdatab.no)

[www.odin.dep.no](http://www.odin.dep.no)

[www.unginfo.no](http://www.unginfo.no)



## Ordforklaringer

**akutt** – når noe skjer veldig brått og man trenger hjelp med en gang

**bindende** – forpliktende

**bistand** – hjelp, støtte

**bud** – en potensiell kjøper oppgir et forpliktende beløp som vedkommende vil betale for en bolig. Budet gis til eiendomsmegleren og er bindende.

**depositum** – i forbindelse med leieforhold brukt som betegnelse for innbetaling av et beløp som sikkerhet for utleiers rettigheter og krav mot leieboer, for eksempel til reparasjoner etter fraflytting av et leieforhold, eller for ubetalt husleie

**dokumentavgift** – avgift til staten ved overdragelse av for eksempel fast eiendom

**egenkapital** – den summen boligkjøper har til disposisjon som ikke er lånt fra banken

**eiendomsmegler** – person som omsetter fast eiendom

**finansieringsbevis** – et dokument som viser hvor mye den som vil kjøpe boligen, har fått låne i banken. Brukes når man skal legge inn bud.

**forretningsfører** – person eller selskap med overordnet ansvar for drift av et sameie eller borettslag. Forretningsfører krever for eksempel inn husleie.

**forvalte** – administrere, ta hånd om

**framleietillatelse** – når en leietaker har tillatelse til å videreutleie leiligheten til en annen person, men uten selv å tre ut av kontraktsforholdet med utleieren. En del leiekontrakter har forbud mot framleie.

**fullfinansiering** – når man får låne hele kjøpesummen på ett sted, enten i vanlig bank eller som startlån gjennom kommunen

**generalforsamling** – årlig møte der samtlige medlemmer i for eksempel eierseksjonssameier, aksjeselskap og borettslag innkalles. Generalforsamlingen er øverste myndighet. Kalles også årsmøte.



**gjengs** – vanlig, ordinær

**gunstig** – fordelaktig, god, heldig

**husvære** – sted å bo, husly

**innvilge** – gå med på, samtykke i noe det er søkt om

**ivareta** – ta vare på, ta hånd om

**justere** – tilpasse, regulere

**kommunalt disponert bolig** – bolig som kommunen disponerer for utleie til vanskeligstilte personer

**konsumprisindeksen** – tall som viser prisforandring på varer og tjenester til husholdning

**leieprisvern** – forbud mot å kreve urimelig høy leiepris

**manglende sikkerhet** – ikke ha egenkapital eller kunne stille kausjon i annen bolig

**medbestemmelse** – det å være med og bestemme

**medeier** – person som eier noe sammen med en annen

**midlertidig** – som gjelder for en kortere tid, foreløpig, provisorisk

**mislighold** – det å unnlate å oppfylle en forpliktelse

**nødssituasjon** – vanskelig situasjon, tvingende omstendighet

**nøktern** – fornuftig, realistisk, enkel, fantasiløs

**overkommelig** – som det er mulig å klare

**prospekt** – brosjyre som presenterer en bolig som skal selges. Deles ut ved visning eller ved henvendelse til megler.

**referanse** – henvisning til tredjepart som kan gi opplysninger om en person som ønsker å leie en bolig

**råderett** – rett til å disponere over noe



**seksjonseier** – eier av en leilighet i et sameie

**skjøte** – dokument for overdragelse av fast eiendom

**slitasje** – merke etter langvarig bruk

**sperret konto** – konto hvor beløpet ikke kan disponeres fritt. For å heve beløp fra en sperret depositumkonto må både leietaker og utleier underskrive/samtykke.

**termin** – periode. En termin kan for eksempel være på tre måneder.

**tinglyse** – registrere et dokument offentlig og kunngjøre dokumentet

**toppfinansiering** – ekstra finansiering for å dekke den delen av kjøpesummen som man ikke får lånt i en bank

**vederlag** – betaling, godtgjøring

**vedtekt** – bestemmelse, forskrift, regel

**ytelse** – bidrag, støtte

