

28. januar 2021

Sjømatklyngen Senja har utviklet et idénotat om boligtiltak i distriktene som et vedlegg til vårt høringsinnspill til distriktsnøringsutvalget NOU 2020:12.

Sjømatklyngen Senja er en næringsklynge med om lag 50 medlemsbedrifter i sjømatregionen Senja innenfor fangst og fiskeri, havbruk, fiskeindustri, marin ingrediensindustri og leverandørnæring, samt salg, eksport og transport av sjømat. Omsetningen til bedriftene i Sjømatklyngen Senja ligger på om lag 10 milliarder kroner og det pågår for tiden investeringer i sjømatbedriftene på Senja for om lag to milliarder kroner som vil gi flere arbeidsplasser.

Et fenomen som noen steder i distrikts-Norge kan iakttas er boliger med betydelig og akutt rehabiliteringsbehov som er utviklet gjennom år med mangelfullt vedlikehold. Boligene er neppe salgbare som fast bolig for unge arbeidstakere ettersom kostnader til rehabilitering/utvidelser ikke lar seg lånefinansiere innenfor dagens regelverk. Boligene fremstår lite attraktive for unge, og fremskynder fraflytting og vanskeliggjør rekruttering. Boliger med betydelig vedlikeholdsetterslep fremstår lite attraktive for unge som skal etablere seg.

Den uholdbare situasjon Sjømatklyngen Senja vil ta opp er i korte trekk dette: Presset i noen deler av landet har økt boligprisene så mye at det er lett for eier å finansiere oppgraderinger. Prispresset har imidlertid også medført strengere kredittreguleringer. Disse reguleringene gjelder også områder uten prispress, som gjør det umulig/ vanskelig å lånefinansiere oppgraderinger av boligmassen, som henger lenger og lenger etter, og gjør at unge mennesker finner få boliger de oppfatter som attraktive.


Flere bedrifter i Sjømatregionen Senja opplyser at de har brukt betydelige beløp på kjøpe / rehabilitering / bygge boliger slik at bedriften kan få løst de mer akutte boligbehov blant ansatte.

Vi tror våre erfaringer er gyldige for svært mange kommuner på sentralitetsnivå 5 og 6.

Vi viser også til Sjømatklyngen Senjas uttalelse til Finansdepartementet om boliglansreguleringen i 2020.

Sjømatklyngen Senja AS

 post@sjomatklyngen.no

 www.sjomatklyngen.no

Besøksadresse:


Ringveien 3 9300 Finnsnes

Postadresse:

Postboks 609

9306 Finnsnes

Klyngesekretariat

 90848281

Utvalgets innstilling NOU 2020:12

Utfordringen for kommuner med sentralitetsnivå 5 og 6 er at det fødes altfor få barn der til å opprettholde folketallet. Det er få mennesker mellom 20 og 40 år. Befolkningen eldres. Det som til nå hindrer et dramatisk fall i folketallet er at folk lever lenger.

Næringslivet – som i stor grad på kysten går godt - får økte problemer med å få tak i arbeidskraft fordi befolkningen i økende grad består av pensjonister. Lokalsamfunnet forvitrer, og grunnlaget for de kommunale og private tjenestene svinner hen: skolen, barnehagen, butikken, håndverkeren, kollektivtransporten.

Utvalget bak NOU 2020:12 ønsker en ny, nasjonal flyttemotivundersøkelse for å kartlegge mer omkring unges bostedspreferanser og belyse hvilke grep som kan gjøres. Sjømatklyngen Senja vil imidlertid advare mot nye runder tidkrevende runer med analyser, og mener at vi allerede har grunnlag for å handle, og vil i det følgende konkretisere hvilke grep som raskt kan gjennomføres for å bedre utsiktene for distriktene i Norge.

«I kapittel 9 skriver utvalget: «Kommunene i sentralitetsklasse 6 har hatt nedgang i folketallet, mens befolkningsveksten i Norge har vært historisk høy. Innbyggertallet i sentralitetsklasse 5 har vært ganske stabilt, mens kommunene i sentralitetsklasse 4 har opplevd befolkningsvekst, dog svakere enn landet som helhet.

Samtidig skriver utvalget «Hvis vi ser bort fra finansnæringen, har også bedrifter i sentralitetsklasse 5 og 6 hatt sterkere vekst i verdiskapningen og en bedre utvikling i produktiviteten enn gjennomsnittet for Norge de ti siste årene.»

«Analysene i denne utredningen tyder imidlertid på at en av de viktigste drivkreftene for sentraliseringen av befolkningen de siste tiårene er det demografiske utgangspunktet. Allerede for 20 år siden var det en lavere andel av befolkningen i alderen hvor de fleste får barn i distriktene, enn i sentrale strøk. Dette har bidratt til et fødselsunderskudd...»

Og «alderssammensetningen i distriktkommunene under ett er betydelig skjevare i dag enn for 20 år siden, med en enda lavere andel i fødedyktig alder. Dette peker mot ytterligere fødselsunderskudd i tiden fremover.»

Sjømatklyngen Senjas vurdering er at tilgangen på tidsmessige boliger i kommer på sentralitetsnivå 5 og 6 er en vedvarende stor utfordring for attraktiviteten for unge mennesker i etableringsfasen.



Vi har konkrete løsningsforslag målrettet mot etablere / boligeiere i distriktene

Vårt mål er å motivere til omfattende privat innsats for å gjenvinne boligverdier og tilrettelegge for boligetablering i kommuner på sentralitetsnivå 5 og 6.

- Momsfritak for rehabilitering / utvidelser og nybygg for boliger i sentralitetsnivå 5 og 6 som er i bruk til boligformål
- Vurdere en statlig støtteordning for tiltak som sikrer at miljømessig nødvendige tiltak knyttet til asbest, miljøgifter, forurensing som ofte har uforutsigbare kostnader for boligeieren, og som ellers ikke vil gjennomføres fordi finansieringsmuligheten mangler.
- Statlig støtteordning for å oppgradere energistandarden i boliger i distriktene
- Statlig støtteordning for etablering av flere utleieenheter i distriktene, for eksempel ved at å etablere utleieenhet i deler av eksisterende boliger /bygninger
- Ordningene bør sees i sammenheng fordi det er hensiktsmessig å løse alle utfordringene i ett samlet grep, og kan gis en tidsavgrenset periode, for eksempel frem til 2030.
- Staten bør også vurdere å øke den prosentuelle dekningen i bostøtteordningen til å være 90 prosent og ikke 73 prosent for barnefamilier bosatt i kommuner på sentralitetsnivå 5 og 6, fordi det kan være en motivasjonsfaktor for å ikke å flytte til byene.
- Det bør innføres en ordning med skattefradrag for tap på boliginvesteringer i distriktene, som et lite sikkerhetsnett i smale og sårbare markeder som begrenser forbrukernes risiko ved boligetablering dersom for eksempel en hjørnesteinbedrift opphører og arbeidsplasser forsvinner.
- Avskrivning/støtte/garanti for boligkjøp i kommuner på sentralitetsnivå 5 og 6 som beløpsmessig er likt det man får i tiltakssonen på avskrivning av studiegjeld.



Boliginvesteringer i distriktene på sentralitetsnivå 5 og 6

En familie som i 1995 kjøpte/bygde en enebolig i en kommune på sentralitetsnivå 5 eller 6 for en million kroner vil i dag normalt oppleve at boligen etter alminnelig vedlikehold / slitasje kan avhendes for mellom 0,5 og 2 millioner kroner - i dagens kroneverdi. Det har for denne familien vært reelle kostnader, og liten finansiell gevinst ved å bo - og i mange tilfeller tap.

Personer som ønsker å bygge ny bolig i et utkantområde vil reelt sett sette seg i en høyere risiko dersom de av ulike årsaker ønsker å selge boligen etter kort tid, ettersom de ikke kan påregne at boligen vil ha steget i verdi. På den andre siden vil boliglånet reflektere nybyggprisen med dertil svært lave tomtekostnader, som tilsier en langt mer moderat samlet gjeldsbelastning enn for unge familier i pressområdene.

Det kan ta mer tid å finne en kjøper dersom de innen relativt få år ville ønske å selge. Men det vil samtidig bli lettere å finne kjøpere dersom det var mulig for interessenter på boligjakt å lånefinansiere kjøpet hvis boligen legges ut for salg.

De lokale, smale boligmarkedene i kommuner på sentralitetsnivå 5 og 6, og utviklingen i pressområder har fått store konsekvenser for boligstandarden vi finner de ulike stedene.

Den normale fremgangsmåte for en familie i et pressområde som ønsker å bedre vedlikeholdet, oppgradere, fornye eller utvide sin bolig eller omgjøre loft og kjeller til beboelsesrom er altså enkel og utbredt: Man søker banken om en økning i lånene (rammelån eller boliglån), som har solid sikkerhet i den økte boligverdien, og gis på gunstige vilkår.

Denne muligheten eksisterer i langt mindre omfang for boligeiere i kommuner med sentralitetsnivå 5 og 6.



Stort behov for en boligsatsing i distriktene

Boliger av tidsmessig standard er avgjørende for utviklingen i kommuner på sentralitetsnivå 5 og 6, med 14 prosent av folketallet.

En stor andel av boligene i utkantene er ikke lenger tidsmessige, og kostnadene ved å sette boligene i en stand som er attraktiv for yngre potensielle tilflyttere er vanskeliggjort blant annet av utlånsreguleringer som er innført for å bremse prisvekst i pressområder og trygge bankene. Summen av kjøpesum og oppussing/oppgradering til dagens standard overstiger det bankene ser som myndighetenes grenser for forsvarlig utlånsvirksomhet.

Den lave prisveksten gjennom tre tiår har påført store deler av boligmassen et betydelig vedlikeholdsetterslep, mens boligeiere i sentrale deler av landet har gjennomført fornyelser løpende finansiert ved lån som er gjort mulig nettopp ved prisveksten.

Oppgradering lar seg i vanlige tilfeller ikke finansiere av bankvesenet fordi markedsprisen er for lav til å tillate slik belåning.

Myndighetene må derfor bidra konstruktivt med effektive og målrettede tiltak i en politikk som tillater å gjenvinne boligverdien i utidsmessige boliger og gjøre flere boliger tilgjengelig for personer som ønsker å bo i kommuner på sentralitetsnivå 5 og 6.

Dette gir mulighet for å gjenskape boligverdier for milliarder av kroner – for boliger som har sakkett langt akterut i teknisk standard, men som på andre parametre scorer meget høyt – uteareal, fravær av støy og forurensning, kriminalitet, tilgang på naturområder, utsikt, lys, barnehage, skole, størrelse.



Begrunnelsene for en slik satsing er å finne i

- Distriktpolitikk
- Bevaring av en del av realkapitalen som er preget av forfall
- Næringslivet i distriktene sitt behov for å sikre tilgang på arbeidskraft i årene fremover og som vil trenge tidsmessige boliger som fremstår attraktive
- Sirkulær økonomi – ved at utidsmessige boliger blir fornyet og boligverdien gjenvunnet gjennom gjenbruk og fornyelse som en del av nasjonalformuen
- Klima og miljø – ved at energistandarden i boligene kan heves vesentlig og at et vedvarende problem knyttet til asbest, pcb og forurensing kan løses forsvarlig
- Brems prispresset på storbyregionene
- Sikre et bedre grunnlag for en langsiktig positiv befolkningsutvikling
- Sikre gode og likeverdige boforhold i alle deler av landet
- Tilrettelegge for barnefamilier i distriktene og tilflytting gjennom økt boligattraktivitet
- Flere boliger i distriktene som er tilgjengelige for bevegelseshemmede/eldre

Bakgrunn:

Modernisering og fornyelse av boliger til en tidsmessig standard i pressområder (storbyer, større byer og regioner i pressområder) skjer fortløpende ved at (nye) eiere etter en tids bruk søker økt lån i banken – som kan innvilges i pakt med verdistigningen som området har opplevd – og bruker lånet til verdibevarende eller verdiøkende tiltak på boligen. Det dreier seg om nytt tak, nye vinduer, etterisolering, fornyelser av elektrisk anlegg, fornyelse våtrom og kjøkken, samt standardhevinger, tilgjengelighetstiltak og utvidelser og standardhevinger.

Det er Sjømatklyngen Senjas vurdering av boligstandarder i kommuner på sentralitetsnivå 5 og 6 på denne måten gradvis er blitt hengende etter standarden i områder med vedvarende prispress, der eiere av erfaring vil anta et vedlikehold og fornyelser vil gi økt salgsverdi hvis boligen skal avhendes.

Dermed vil unge mennesker som vurderer å flytte til en distriktskommune i kategori 5 eller 6 og leie eller kjøpe boliger i utkantene nok finne en del boliger til leie/til salgs, men for det meste boliger som gjennomgående er av en vesentlig lavere standard, eller som ikke tilfredsstillende rimelige forventninger som stilles til utleieboliger. Dette har medført at det er få tilgjengelige boliger. Dette er en merkbar utfordring i deler av Senja kommune.

Også når det gjelder tiltak som tilgjengelighet og klima er disse boligene sakkert akterut. En betydelig andel av disse boligene er nå kun i bruk som ferieboliger uavhengig av reguleringsstatus. Utsiktene til



at de vil klimafornyes med bedre isolasjon, bedre vinduer og andre oppvarmingsløsninger etc begrenses av den lave verdien disse boligene har.

Flere har pekt på at det i distriktene er mangel på boliger som er egnet for eldre / bevegelseshemmede. Mange eldre blir boende i boliger som ikke er særlig godt egnet. Typisk er ofte viktige rom som bad og soverom ikke på samme plan som stue og kjøkken. Begrunnelsen kan trolig være at de føler tilknytning til hjemstedet. Utsiktene til å få solgt en utidsmessig bolig til en bra pris kan trolig være med medvirkende faktor. Det er dokumentasjon på at det er en økt andel av eldrebefolkningen som bor på sykehjem i distriktskommuner, og man kan tenke seg at noen av disse ville kunne bodd lengre i eget hjem om boligen var bedre egnet. Det er en økende andel av eldre i distriktskommuner på nivå 5 og 6.



Boligdebatten i Norge har skjevt geografisk utgangspunkt

Den ekstreme prisveksten i en del storbyområder de siste 25 årene og problemene dette har medført for en del av innbyggerne i sentrale strøk og storbyer har ført til at den offentlige boligdebatten i mediene i Norge handler nesten utelukkende om tiltak som kan avdempe problemene skapt av prisveksten, herunder forslag om å øke unge menneskers tilgang på billig kreditt for å kjøpe bolig i områder med ekstrem prisvekst. Prisveksten i pressområdene er faglig vurdert som en trussel mot Norges finansielle stabilitet.

Finanstilsynet ga i 2010 retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål i Norge. Retningslinjene ble strammet inn i 2011, blant annet slik at nye nedbetalingslån med pant i bolig ikke skal overstige 85 prosent av et forsvarlig verdigrunnlag for boligen. Sterk vekst i husholdningenes gjeld og i boligprisene førte til at Finansdepartementet 15. juni 2015, med utgangspunkt i råd fra Finanstilsynet, fastsatte en forskrift som regulerer bankenes utlånspraksis for lån med pant i bolig. Boliglånsforskriften har senere blitt videreført og endret tre ganger.

Finansdepartementet fastsatte 15. november 2019 ny forskrift om krav til nye utlån med pant i bolig (boliglånsforskriften), som trådte i kraft 1. januar 2020. Departementet fastsatte 12. februar 2019 en forskrift om krav til finansforetakenes utlånspraksis for forbrukslån (forbrukslånsforskriften) med samtidig ikrafttredelse. Begge forskriftene utløper 31. desember 2020.

I brev 24. april 2020 bad Finansdepartementet Finanstilsynet gi en vurdering av bankenes utlånspraksis og utviklingen i boligprisene og husholdningenes bolig- og forbruksgjeld, og hvordan forskriftene har påvirket utviklingen. Finanstilsynet ble bedt om å vurdere om hensynet til finansiell stabilitet tilsier at dagens forskriftsregulering av bankenes utlånspraksis bør videreføres etter 31. desember 2020, og særlig om reguleringen bør utvides til å omfatte lån som i dag ikke er underlagt forskriftskrav, varigheten av en ny midlertidig regulering, og om det vil være hensiktsmessig å samle kravene til finansforetakenes utlånspraksis i én forskrift. Dette er senere besluttet av Finansdepartementet.

Forslag fra Sjømatklyngen Senja om tilpasninger i reglene for å åpne for lånefinansiert fornyelse av boliger i distriktene ble ikke tatt til følge.



Er det dyrt å bo i Norge?

Det fremstilles ofte som det er blitt veldig dyrt å bo i Norge. Det er «en sannhet» som er helt riktig for leietakere og for de som skal etablere seg første gang i et utpreget pressområde, men som ellers har et stort behov for modifikasjoner.

En familie som i 1995 kjøpte en helt ordinær enebolig i Oslo for én million kroner vil oppleve at denne boligen uten vesentlige oppgraderinger i dag kan selges for mellom 8 og 12 millioner. Hvor dyrt har det da vært å bo? Er det ikke heller slik at denne familien har oppnådd en boliggevinst som under vanlige forutsetninger ikke er skattbar, og i dag heller ikke er skattbar på eventuelle arveres hånd, og som flere enkeltår har oversteget en god arbeidsinntekt. Satt på spissen, det har ikke vært dyrt å bo, mange er blitt velstående på «å bo».

En familie som for 15 år siden i Oslo kjøpte en leilighet for om lag 2,5 millioner kroner vil i dag erfare at boligen kan avhendes til en salgssum på om lag seks millioner. Og den som kjøper leiligheten vil i dag kunne finansiere hoveddelen ved lån som ytes til rundt to prosent effektiv rente, og en realrente som er betydelig lavere enn det. Man snakker altså om en boligrenteutgift på 8.000 per måned, som er moderat.

En familie som så sent som i 2019 kjøpte en familieleilighet i et pressområde for fem millioner kroner vil kunne erfare at de i 2021 kan selge denne for om lag sju millioner.

Prispresset i flere sentrale områder har selvsagt betydelige skadevirkninger for de som må leie bolig over tid ettersom leieprisene ikke har falt i takt med rentekostnadene, men vist den motsatte utvikling. Selvsagt er også selve kjøpesummen som førstegangsetablerere må ut med blitt meget høy, men dersom man forventer at rentenivået vil ligge på 1,5 til 2,5 prosent i lang tid fremover, er det likevel lave finansieringskostnader sammenliknet med situasjonen for rundt 12-14 år siden og ikke minst for 25-30 år siden.

Man kan si at kostnadsbildet for boligkjøp i et pressområde for 25 år siden og i dag har flyttet seg dramatisk, vist ved denne modellen

1995 Lav kjøpesum = lavt boliglån X meget høy rente = høye finansieringskostnader

2020 Høy kjøpesum = høyt boliglån X meget lav rente = moderate finansieringskostnader

Det kan legges til at lavrentepolitikken ikke skyldes et politisk ønske om billig kreditt i boligmarkedet, men er en direkte følge av økonomiske kriser som har tvunget landene inn i en langvarig lavrentesituasjon for å forsøke å stimulere økonomien i krisetider.



Noen følger av boligprisveksten i pressområdene

Boligprisveksten i pressområdene har en rekke følger. Den gir de som har vært eiere der en handlefrihet i boligmarkedet som mangler historisk sidestykke. Den brukes i stor grad til å oppgradere/ fornye boligen til en tidsmessig standard, til å investere i fritidseiendom i Norge eller utlandet, til å støtte barns boligkjøp, eller muliggjør økt konsum. Dersom eier tenker at boligen senere skal avhendes, tenker eier at fornyelser/ oppgraderinger og utvidelser også vil gi seg utslag i økt salgspris.

Trolig kan en effekt også være at de som har vært boligeiere over tid i mindre grad enn tidligere ser seg nødt til å leie ut deler av boligen for å spe på egne inntekter. For de som er relativt nye eiere av enebolig kan det imidlertid være meget gunstig å ha en utleiedel som ved de økte leieprisene i pressområdene faktisk finansierer en stor del av renteutgiftene, og som kan ha vært forutsatt av långiver som et større inntektsgrunnlag.

For store deler av boligmassen i pressområder har det de siste 20 årene derfor i betydelig grad vært gjennomført utbedringer og oppgraderinger som

- nytt bad
- nytt kjøkken
- parkett
- bytte av dører
- etterisolering
- utskifting av vinduer
- nytt tak, takrenner
- fornyelse av el-anlegg
- ombygginger
- omgjøring av bod/lager/kjeller/loftsareal til boligareal
- tilbygg
- bygging av garasje



-forbedringer av uteområde

-terrasse/balkong

Den utbredte metode for å finansiere disse forbedringene har vært å øke rammelånet, noe som er gjort mulig av prisstigningen, og betale svært lave renter. For samfunnet som helhet og for boligeierne er det positivt at boligmassen, som en del av nasjonalformuen og som bolig, jevnlig fornyes, er godt vedlikeholdt og holder en høy standard. Det har også gitt mange arbeidsplasser i håndverkerbransjen og byggenæringen.

Denne situasjonen er motsatt for boligeiere i store deler av distrikts-Norge.

Problemer for utsatte grupper i boligmarkedet i pressområder

For barnefamilier uten boligkapital som skal etablere seg, for enslige uten utsikt til arv av betydning, og for nye som skal etablere seg i pressområder, er situasjonen ganske ulik. I større og større grad er det samfunnet som bærer kostnaden ved at flere mottar bostøtte eller at flere opplever en utilfredsstillende boligsituasjon, trangboddhet eller hyppig flytting.

Det har over tid vært stort fokus på tiltak som etter sigende skulle være egnet til å redusere boligprisene på nybygg i pressområdene. Det er økt fokus på små leiligheter, bygging av ettromsleiligheter, fjerning av bodareal, redusere størrelse på badrom, flytte kjøkkenet inn i stua for å kunne bruke kjøkkenareal til soverom, mindre størrelse på soverom, bygging tettere og høyere for å redusere tomtekostnader per enhet, med kreative metoder for å beregne uteareal, aksept for nordvendte leiligheter og så videre – alt i den hensikt at prisene på nye boliger skulle synke. Det ser imidlertid ikke ut til at det er blitt så mye billigere.



Bakgrunn for vårt arbeid

Som bakgrunn for notatet har Sjømatklyngen Senja gjennomgått følgende:

- Utredning av tiltak for å bedre boforhold for barnefamilier, for Husbanken, Osloeconomics, 2018
- Aldersvennlige boliger og bomiljø i distriktene, notat, Husbankens nettsider, 2019
- Boligpreferanser i distriktene, NIBR, 2014 – med fokus på Skjervøy kommune
- Boligforsyningspolitikk og eldre, NOVA-rapport, 2016
- Mer boligverferd for pengene, Vista Analyse, 2017
- Tiltakssonen for Finnmark og Nord-Troms – utviklingstrekk og gjennomgang av virksmidlene, Norut, 2012
- Tilflyttings- og rekrutteringsarbeid i distriktene – en oppsummering av kunnskap, Distriktssenteret, 2020
- Framskrivinger av etterspørsel etter arbeidskraft i kommunene, Demografiutvalgets sekretariat 2020

Med vennlig hilsen

Fredd Wilsgård/s/

Styreleder

Thomas Bartholdsen

Daglig leder

