

Kommunal- og distriktsdepartementet

Vår ref.
24/652 - 2

Deres ref

Dato
25.03.2024

Innspill fra ombudet

Likestillings- og diskrimineringsombudet (ombudet) viser til innspillmøtet med husleielovutvalget den 21. mars 2024 der vi ble bedt om å belyse diskrimineringsbildet på leiemarkedet og komme med forslag til tiltak. Under gjengir vi punktene fra vårt innlegg og svarer på spørsmål som ble stilt under møtet.

Om ombudet – mandat og kunnskapsgrunnlag

Ombudet har som mandat å arbeide for likestilling og mot diskriminering på grunnlag av kjønn, graviditet, etnisitet, religion, livssyn, funksjonsnedsettelse, seksuell orientering, kjønnsidentitet, kjønnsuttrykk og alder. Videre har ombudet et tilsynsansvar med at norsk rett og forvaltningspraksis er i samsvar med de forpliktelsene Norge har etter FNs rasediskrimineringskonvensjon (CERD), FNs kvinnediskrimineringskonvensjon (CEDAW) og FNs konvensjon om rettighetene til personer med nedsatt funksjonsevne (CRPD).

Vår vurdering av utfordringsbildet på leiemarkedet er basert på forskning, kontakten vi har med sivilt samfunn og henvendelser til veiledningstjenesten vår. Som ombud gir vi juridisk veiledning om diskrimineringsvernet. De fire siste årene, har ombudet mottatt til sammen 371 henvendelser som gjelder diskriminering og boligmarkedet. 149 av henvendelsene er knyttet til diskrimineringsgrunnlaget nedsatt funksjonsevne, 69 er knyttet til etnisitet og 20 er knyttet til kjønn. Erfaringsbasert kunnskap fra våre veiledningssaker gir oss et innblikk i forskjellsbehandlingen som ulike grupper møter.

Utfordringsbildet

Ombudet ønsker å trekke fram følgende utfordringer knyttet til leieboligmarkedet:

- Når det gjelder personer med nedsatt funksjonsevne er det få mennesker med utviklingshemming som eier egen bolig. De fleste med utviklingshemming leier bolig av kommunen, og leieforholdet er regulert gjennom alminnelige husleiekontrakter. Et leieforhold der en kommune er utleier burde sikre utviklingshemmede forutsigbarhet og selvbestemmelse i boligspørsmålet. Likevel ser vi gjentatte ganger at kommuner sier opp leiekontrakter for å gjennomføre omorganiseringer og effektiviseringer av kommunens botilbud til denne gruppen.
- Vi ser at private utleiere kan være skeptiske til å leie ut til personer som mottar NAV-garantier eller stønader fra kommunen, spesielt når det er snakk om å leie i et opphetet boligmarked. Dette stigmaet treffer i særlig grad grupper av økonomisk vanskeligstilte kvinner. Et stort antall minoritetskvinner har vansker med å skaffe seg og familien bolig. Manglende mulighet for å leie, er også en aktuell problemstilling for voldsutsatte kvinner. Dette gjør at de kan ofte bli boende lenge på krisesenter.
- Når det gjelder grunnlaget etnisitet, melder flere etniske minoritetsgrupper fra om at de opplever direkte diskriminering av utleier på leieboligmarkedet. Vi mottar meldinger fra sivilt samfunn om at norske romer, en nasjonal minoritet, får avbrutt leiekontrakten eller ikke får leie når utleier får kjennskap til at de er romer. Personer som er eller som antas å være muslimer, enten på grunn av utseende eller navn, er også en gruppe som vi vet møter på direkte diskriminering. Nylig viste et felteksperiment at en søker med arabisk klingende navn med jobb har betydelig mindre sannsynlighet for å positiv respons fra utleier, som en søker med norsk klingende navn med samme jobb.¹

Forslag til tiltak

Ombudet anbefaler at utvalget synliggjør at plikter etter CERD, CRPD og CEDAW er ivaretatt i ny husleielov. Nasjonal institusjon for menneskerettigheter har laget en

¹ Samfunnsøkonomisk analyse «Diskriminering i det norske leiemarkedet for boliger» Rapport 23-2023, se sammendraget side IV. Tilgjengelig <https://www.samfunnsokonomisk-analyse.no/nye-prosjekter/2023/11/3/felteksperiment-om-omfanget-av-etnisk-diskriminering-i-leiemarkedet>.

[veileder for utredning av menneskerettslige problemstillinger](#), som kan være et godt verktøy i dette arbeidet.

Konkrete tiltak

- Husleieloven § 11-1 gjelder regler om boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet. Tredje ledd står det følgende: «*Det kan avtales at opptak av husstandsmedlem som nevnt i § 7-1 første punktum bare kan skje med utleierens godkjenning. Godkjenning kan i så fall bare nektes dersom forhold knyttet til boligens utforming eller formål tilsier det.*» Bestemmelsen gir kommunen mulighet til å fravike loven og dermed gi leietaker færre rettigheter enn ellers. Å leie av kommunen innebærer derfor en risiko for inngrep i adgangen til å selv bestemme hvor og med hvem man vil bo. En ny husleielov må vurderes i lys av forpliktelsene i CRPD artikkel 19.
- Ombudet anbefaler å gjøre økonomisk støtte fra NAV eller kommunen avsendernøytral for å unngå eventuelt stigma knyttet til å motta stønad.
- Ombudet mener at kommunen burde hatt et tydeligere ansvar for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet enn det som ble vedtatt i den boligsosiale loven. Et forslag som forskerne Susanne Søholt og Kim Astrup ved By- og regionsforskningsinstituttet ved OsloMet har fremmet, er å utvikle en [«solidaritetsutleie»-modell etter modell fra Paris](#). Modellen åpner for at kommunen forvalter en utleiebolig i det private leiemarkedet, mot å garantere for husleie, nødvendig oppussing ol. både før, under og etter leieforholdet.
- I Sverige har man utviklet en guide for å hjelpe utleiere med å unngå å bryte diskrimineringslovgivningen. En slik guide kunne ha vært utviklet for det norske leiemarkedet, og kombinert med langsiktig og kontinuerlig holdningsskapende arbeid.
- Ombudet ser at det er behov for å styrke rettighetsinformasjon til utsatte grupper, slik at de lettere kan gjøre seg kjent med sine rettigheter og eventuelt hvor de kan søke bistand. Vi anbefaler at utvalget peker ut en offentlig organisasjon eller lignende som kan ha ansvar for dette.
- Flerkulturell kompetanse bør inn i utdanning og videreutdanning til boligforvalter og eiendomsmegler.

Spørsmål fra husleielovutvalget

Under innspillmøtet fikk ombudet spørsmål fra utvalget angående boliger og grunnlaget funksjonsevne. Disse besvares her:

- **Om det finnes en oversikt over utleieboliger som er universelt utformet (UU).** Etter vår kjennskap, finnes det ikke en oversikt over private utleieboliger som er universelt utformet. Norske kommuner skal derimot [føre register over andelen boliger kommunen eier som er tilrettelagt for rullestolbrukere](#). Det er store variasjoner mellom kommunene, fra 0 – 90 boliger. Ut ifra oversikten har de fleste kommuner mellom 40 - 70 boliger tilgjengelig for rullestolbrukere. At en bolig er tilgjengelig også for rullestolbrukere, er imidlertid en annen standard enn å gjøre bygget fullt ut universell utformet. Kommunenes oversikt oppgir ikke hvilke indikatorer som benyttes eller hvilke boliger som telles med, for eksempel om det gjelder institusjoner, bofelleskap osv. Antallet utleieboliger er heller ikke oppgitt.
- **Om det er vanskelig å gjøre boliger om til universelt utformet.** Kostnader knyttet til universell utforming vil variere betydelig basert på type bolig, eksisterende planløsning og boligens standard. Dagens tekniske forskrift (TEK17) har krav om at visse nye typer boliger og boenheter skal ha heis eller være tilgjengelige. Dette gjelder ikke for private hus. Frem til 2023 var det mulig å søke om støtte til ettermontering av heis i eldre boliger. Dette tilskuddet ble avvirket i fjor. Som konsekvens [må flere flytte til omsorgsboliger tidligere](#). Ombudet anbefaler at husleielovutvalget ser nærmere på om man bør anbefale regjeringen å gjeninnføre dette tilskuddet.

Vennlig hilsen

Rønnaug Mathiassen Retterås
Avdelingsdirektør

Natasha Telson
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent, og gyldig uten signatur.