



STORTINGET

Innst. 112 S

(2019–2020)

Innstilling til Stortinget
fra kommunal- og forvaltningskomiteen

Dokument 8:154 S (2018–2019)

Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om Representantforslag fra stortingsrepresentantene Kari Elisabeth Kaski, Freddy André Øvstegård og Karin Andersen om et rettferdig boligmarked

Til Stortinget

Bakgrunn

I dokumentet fremmes følgende forslag:

- «1. Stortinget ber regjeringen utarbeide en nasjonal boligplan for boligutbygging i hele landet på lang sikt, som inkluderer en plan for Husbankens rolle i å sørge for et mer rettferdig boligmarked.
2. Stortinget ber regjeringen fremme forslag om et skattesifte med økt beskatning av eiendom og redusert inntektsskatt.
3. Stortinget ber regjeringen utrede modeller for kommunal eiendomsskatt basert på eiendommens ligningsverdi, med obligatoriske bunnfradrag og/eller eventuelle skjermingsordninger som eksempelvis utsatt skatt til eierskifte.
4. Stortinget ber regjeringen utrede en mulighet for å skille mellom skattlegging av primærbolig og sekundærbolig, der det innføres en høyere eiendomsskatt på sekundærbolig enn på primærbolig.
5. Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å endre plan- og bygningsloven slik at planmyndigheten kan stille krav om at det skal være en andel rimelige og sosiale boliger i alle nye prosjekter som skal bygges.

6. Stortinget ber regjeringen fjerne forskrift om forbud mot sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler og utvide utbyggingsavtaler slik at planmyndigheten kan stille krav til finansiering og kostnader for de ferdige boligene.
7. Stortinget ber regjeringen legge fram forslag om en lov om ikke-kommersielle boligorganisasjoner – fellesskapsboliger – etter modell av den danske lov om allmenne boliger.»

Forslagsstillerne viser i dokumentet til at alle skal ha mulighet til å skaffe seg og beholde en egnet bolig og være en del av et trygt bomiljø og lokalsamfunn.

Forslagsstillerne viser til at boligprisene for brukte boliger i Norge nesten har doblet seg de siste 10 årene. Samtidig som boligprisene har økt, har norske husholdningers gjeld økt. Både antallet og andelen sekundærboliger øker i Oslo. Andelen husholdninger som eier egen bolig, har falt de siste årene.

Forslagsstillerne peker på at det ikke kan være markedet alene som sørger for at alle skal ha et trygt sted å bo.

I dokumentet fremmes det bl.a. forslag knyttet til skatt, planlegging og alternative måter å bo på. Det vises til dokumentet for en nærmere beskrivelse av forslagene.

Komiteens behandling

Komiteen har i brev av 28. mai 2019 til Kommunal- og moderniseringsdepartementet v/statsråd Monica Mæland bedt om en vurdering av forslagene. Statsrådens uttalelse følger av vedlagte brev av 23. august 2019.

Komiteens merknader

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Masud Gharahkhani, Kjell-Idar Juvik, Stein Erik Lauvås og Siri Gåsemyr Staalesen, fra Høyre, Norunn Tveiten Benestad, Mari Holm Lønseth, Olemic Thommessen og Ove Trellevik, fra Fremskrittspartiet, Jon Engen-Helgheim og Kari Kjønås Kjos, fra Senterpartiet, Kari Anne Bøkestad Andreassen og Marte Løvik, fra Sosialistisk Venstreparti, lederen Karin Andersen, og fra Kristelig Folkeparti, Torhild Bransdal, viser til Representantforslag 154 S (2018–2019). Representantforslaget inneholder forslag som etter forslagsstillernes mening vil bidra til et mer rettferdig boligmarked. Det foreslås utredninger av endringer i regler for beskatning av eiendom, planverk og boligsosiale tiltak.

Komiteen imøteså skriftlige innspill til forslagene. Frist for innspill ble satt til den 22. oktober 2019. Komiteen har ikke mottatt noen innspill.

Komiteen har mottatt brev fra kommunal- og moderniseringsministeren den 23. august 2019, hvor det er gitt en vurdering av forslagene.

Komiteen viser til at eierlinja står sterkt i Norge og at målet om at flest mulig skal eie egen bolig, ligger fast.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti viser til at regjeringens overordnede mål i boligpolitikken er at alle mennesker skal kunne skaffe seg og beholde en god bolig. De aller fleste klarer å skaffe og beholde en god bolig uten hjelp fra det offentlige. Likevel trenger mange hjelp til å skaffe seg og beholde en god bolig. Det offentlige hjelpeapparatet skal prioritere å sikre disse best mulig og effektiv hjelp. Derfor er det nødvendig at hjelpeapparatet målrettes.

Disse medlemmer merker seg at antallet bostedsløse er redusert fra 6 200 til 3 900 i perioden 2012–2016. Dette er det laveste tallet siden kartleggingen av bostedsløse ble startet i 1996. Antallet bostedsløse barn har blitt mer enn halvert.

Disse medlemmer viser også til at bostøtten er et viktig virkemiddel for at alle skal kunne skaffe seg og beholde et godt sted å bo. Disse medlemmer viser videre til at det er gjennomført flere forbedringer i bostøtten siden 2013. Blant annet utbetales bostøtten basert på mer oppdaterte inntektsopplysninger, boutgiftstaket er økt gjentatte ganger og særlig barnefamilier er prioritert innenfor ordningen.

Disse medlemmer mener Husbankens startlånsordning også er et viktig virkemiddel for å sikre at flere går fra å leie til å eie bolig. Disse medlemmer merker seg at det i 2018 ble gitt tilsagn på et rekordhøyt

startlånsbeløp fra norske kommuner. Over 9 mrd. kroner ble lånt ut til 6 900 husstander. Ordningen har gjort det mulig for mange familier å kjøpe egen bolig, og å gå fra leie til eie.

Disse medlemmer er positive til at regjeringen har varslet at en stortingsmelding om den boligsosiale politikken skal presenteres i løpet av 2020.

Disse medlemmer viser til at de fleste nordmenn eier sin egen bolig. Andelen boligeiere har ligget stabilt høyt over flere år. Et slikt selveierdemokrati bidrar til å spre økonomisk makt, gir gode bomiljø, forutsigbarhet og bidrar til verdiskaping. I tillegg gir det god velferd for den enkelte. Disse medlemmer viser til at regjeringen fører en aktiv boligpolitikk som vil bidra til å bevare selveierdemokratiet. Disse medlemmer merker seg at de fleste som kjøper bolig i 20- og 30-årene, gjør dette uten hjelp fra andre.

Disse medlemmer registrerer at boligprisene har økt mye, særlig i pressområdene, men at prisveksten nå flater ut. Årsaken til boligprisveksten er sammensatt. En av årsakene er at antallet boliger er for lavt. Regjeringen vil derfor fortsette å tilrettelegge for raskere, enklere og billigere boligbygging. Disse medlemmer viser blant annet til regjeringens arbeid med å fulldigitalisere byggeprosessene, forenklinger av regelverk og vurdere endringer i plan- og bygningsloven. Disse medlemmer understreker at kommunene har ansvaret for å sikre et tilstrekkelig areal til boligbygging.

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti vil at alle skal ha mulighet til å skaffe seg og beholde en egnet bolig og være en del av et trygt bomiljø og lokalsamfunn. Bolig skal ikke være et gode beholdt de som kan få hjelp til å komme seg inn på markedet, men en viktig del av velferdssamfunnet.

Dette medlem mener bolig er så avgjørende at retten til bolig må grunnlovsfestes, og viser til begrunnelse for dette i egne forslag til endringer i Grunnloven (Dokument 12:27 (2015–2016)). Et samfunn som ikke har nok boliger til borgere som enten varig eller i en fase av livet har dårlig råd, vil preges av store sosiale forskjeller og av at økonomiske eller sosiale problemer forsterkes. Samfunnets innsats på områder som helse, omsorg og skole vil ikke fungere effektivt for personer uten bolig. Store sosiale boligforskjeller vil også påvirke lokalsamfunn og byutvikling. Boligpolitikk som sikrer alle en god bolig, vil dempe ulikhet og skape gode lokalsamfunn for alle.

Dette medlem viser til at selv om mange bor godt, sliter andre med å skaffe seg og beholde en trygg og egnet bolig. Alle skal ha et trygt sted å bo, og det kan ikke markedet alene sørge for. Det må omfatte både mulighet for flere til å eie selv og mulighet til å bo til leie i ikke kommersielt boligmarked for de som trenger det eller ønsker det.

Selv om rundt 80 pst. i Norge bor i egen bolig, er det 20 pst. som bor mer usikkert i leieboliger til svært høye priser også i kommunale utleieboliger. Dette medlem viser til Representantforslag 102 S (2018–2019) og Innst. 304 S (2018–2019) om nødvendige endringer i husleieloven for å sikre at sosiale utleieboliger har leiepriser vanskeligstilte kan betale, og andre forsterkninger av den sosiale boligpolitikken. Dette medlem viser også til egne forslag om styrket bostøtteordning i representantforslag og i budsjettssammenheng.

Dette medlem mener det er et stort behov for å bygge flere leie til eie-boliger. Videre må de boligsosiale virkemidlene som bostøtte økes for å sikre botrygghet til mennesker med lave inntekter. Rimelige boliger skal sikre ulike befolkningsgrupper et alternativ, med ulik grad av offentlig finansiering og støtte. Dette er boliger som er bygget for fellesskapsløsninger. Dette vil gi mer frihet til enkeltmennesket, de som ønsker det skal slippe å ta opp skyhøy gjeld for å skaffe seg et sted å bo.

Boligpolitikken må bli mer rettferdig og sikre at flere kan eie og gjøre det tryggere og økonomisk overkommelig å leie. Det er behov for endringer på mange områder, som i boligpolitikken og boliglovgivningen, i skattepolitikken, i plan- og bygningsloven og i de sosiale virkemidlene.

Merknader til de enkelte forslagene

Forslag nr. 1 om en nasjonal boligplan

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti viser til at det er kommunene som har ansvar for å utarbeide planer som sikrer et tilstrekkelig boligtilbud. Sikring av tilstrekkelig boligareal er en sentral del av kommunal planlegging. Disse medlemmer registrerer at regjeringen har sendt forslag til endringer i plan- og bygningsloven på høring, hvor kommunenes ansvar for å ta hensyn til tilstrekkelig boligbygging forsterkes.

Disse medlemmer mener det er sentralt at boligbygging må ses i sammenheng med øvrig utvikling av kommunen, herunder transport, sosial infrastruktur og grøntarealer. Disse medlemmer mener det er kommunene som sitter nærmest til å vurdere hvilke områder som er egnet for boligbygging. Disse medlemmer er derfor negative til en nasjonal boligplan. Det bemerkes dessuten at kommunene allerede har flere føringer, blant annet i lovs form, som pålegger de å planlegge for boligbygging. Det er ikke behov for ytterligere statlige pålegg eller inngripen i det lokale selvstyret.

Disse medlemmer viser til at Husbankens rolle i boligmarkedet vil være et tema i den varslede stortingsmeldingen om sosial boligpolitikk.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet og Senterpartiet viser til at alle kommuner må utarbeide en kommuneplan. Samfunnsdelen i

kommuneplanen gir føringer for arealbruk i kommunen, arealer til boligbygging er en viktig del av dette. Arbeidet med boligplanlegging er følgelig en sentral oppgave for kommunene. I henhold til plan- og bygningsloven § 6-1 skal regjeringen hvert fjerde år legge frem nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. Disse forventningene følges opp i kommunenes og fylkeskommunenes arbeid med planer og strategier. Videre er boligmarkedet og boligbygging i høy grad markedsstyrt, etterspørsel etter boliger vil derfor være mer treffende enn en nasjonal boligbyggeplan. Disse medlemmer mener ikke det er behov for flere nasjonale planer om boligbygging ut over det som allerede er praksis, men mener målrettede virkemidler gjennom Husbanken og andre ordninger er viktig for å sikre at også unge, vanskeligstilte og enslige skal ha mulighet til å eie egen bolig og ta del i den vellykkede norske eiermodellen for bolig. På denne bakgrunn støttes ikke forslaget.

Disse medlemmer ønsker å fremme et alternativt forslag til forslag 1. På denne bakgrunn fremmer disse medlemmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen sørge for en utredning om hvordan tilpassing av regelverk og eventuelle støtteordninger til boligbygging kan sørge for boligbygging i hele landet. Utredningen skal ta for seg følgende:

- Særskilte løsninger for boligbygging i distriktsområder og områder hvor byggekostnader kan overstige panteverdien av boligen.
- Særskilte løsninger for boligbygging i pressområder.
- Mulige virkemidler for å sørge for bolig til varig vanskeligstilte, og til personer med særlige behov.
- Mulige virkemidler for å sørge for at førstegangsetablerere og enslige skal ha mulighet til å kjøpe seg en bolig.
- Vurdering av ikke-kommersielle boligorganisasjoner, fellesskapsboliger, etter modell av den danske lov om allmenne boliger. Vurderinger av utfordringer og fordeler med modellen, tiltak for å forhindre områdeutfordringer samt hvilke virkemidler og lovendringer som behøves for å etablere modellen.
- Husbankens rolle og innretning av virkemidler.»

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti vil subsidiært støtte forslaget fra komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet og Senterpartiet om at det lages en utredning om hvordan tilpassing av regelverk og eventuelle støtteordninger til boligbygging kan sørge for boligbygging i hele landet.

Dette medlem viser til at andelen husholdninger som eier egen bolig, har falt de siste årene, stikk i strid med hva alle partier sier de ønsker. Særlig er det færre med lavinntekt som eier sin egen bolig. Å eie og

betale ned på egen bolig er mye mer lønnsomt enn å bo til leie. Andelen bostedsløse er gått ned. Det er bra, men det hefter noe usikkerhet ved statistikken i og med at det har vist seg at mennesker som ikke har adresse, er skrevet ut av Folkeregisteret. Dette er alvorlig og må rettes opp.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti viser til at kildene bak kartleggingene av bostedsløse er kommunale, statlige og private aktører som er i kontakt med, eller kjenner til, bostedsløse personer. Disse medlemmer stiller seg derfor undrende til Sosialistisk Venstrepartis kommentarer om at kartleggingen fremstår usikker.

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti understreker at det er svært uheldig hvis innbyggere med betalingsevne ikke kan kjøpe bolig, men er henvist til leiemarkedet der en ofte har like store boutgifter. Da går de glipp av både spareelementet og verdistigningen ved eierskap, noe som øker forskjellene og er uønsket.

Dette medlem viser til at fem av ti boligkjøpere i 20-årene har fått hjelp av foreldre eller familie til finansiering. Også blant boligkjøpere i 30-årene får mange hjelp. Dette medlem viser til at den såkalte sykepleierindeksen, som utarbeides av Eiendom Norge, viser at i Oslo kunne en enslig sykepleier kjøpe fem av 100 boliger i 2018. Det er med andre ord vanskelig å få seg bolig i Oslo som enslig husholdning med normal lønn. Til sammenlikning ville halvparten av boligene omsatt i Ålesund, Kristiansand og Porsgrunn/Skien vært tilgjengelig for en enslig sykepleier. Boligprisene er med på å styre by- og stedsutviklingen, hvem som bor hvor, og reiseavstand til jobben for ulike inntektsgrupper i samfunnet.

Dette medlem viser til Representantforslag 139 S (2017–2018) og Innst. 257 S (2017–2018) med egne forslag om å dele Husbankens startlånsordning i to og at det etableres en ny startlånsordning for unge med betalingsevne, men uten egenkapital eller familie i ryggen. Det kan gi flere mulighet til å eie selv og må gjennomføres.

Dette medlem mener at en mer rettferdig boligpolitikk skal sikre at de boligene som bygges, er universelt utformet og at regelverk og tekniske krav sikrer dette. I tillegg må det satses langt mer på å montere heis i blokker, slik at gammel bygningsmasse blir tilgjengelig for hele befolkningen. På denne bakgrunn fremmer dette medlem følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen utarbeide en langsiktig nasjonal boligplan for boligutbygging i hele landet, som inkluderer en plan for Husbankens rolle i å sørge for et mer rettferdig boligmarked.»

Forslag nr. 2 om økt beskatning av eiendom

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti viser til at regjeringen ønsker å senke det samlede skattetrykket for folk og bedrifter for å gi familier større friheter og øke verdiskapingen. Disse medlemmer viser til at andelen som eier egen bolig i Norge, er høy. Gunstige skatteregler har vært en del av politikken, og disse medlemmer vil videreføre denne politikken. Fremfor å øke skatten på menneskers hjem slik forslagsstillerne ønsker, har regjeringen sørget for å redusere den maksimale tillatte eiendomsskattesatsen.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet mener en progressiv inntektsskatt sørger for at folk bidrar etter beste evne.

Komiteens medlemmer fra Senterpartiet mener en progressiv inntektsskatt sørger for at folk bidrar etter evne, mens eiendomsskatt kan gi svært usøiale utslag. På den bakgrunn støttes ikke forslaget.

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti viser til at det i dag er et gunstig skatteregime hvor det betales formueskatt for rundt 25 pst. av boligens faktiske verdi, og den som har lån, får et fullt rentefradrag for lånekostnadene. Dette favoriserer dem med flest og dyrest boliger. Dette medlem viser til at ifølge regjeringen er beregnet skattetak ca. 35 mrd. kroner i 2018 og 28 mrd. kroner i 2019. Hovedgrunnen til at tallet går ned, er lavere inntektsskatt. Den gunstige skattesituasjonen gjør at bolig brukes som investering og til spekulasjon, noe som presser prisene opp og hindrer at flere får mulighet til å eie selv.

På denne bakgrunn fremmer dette medlem følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen fremme forslag om et skattesifte med økt beskatning av eiendom og redusert inntektsskatt.»

Forslag nr. 3 om nye modeller for kommunal eiendomsskatt

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti viser til at eiendomsskatteoven allerede åpner for at kommunen kan bruke ligningsverdi for eiendomsskatteformål. Disse medlemmer påpeker at generelle bunnfradrag er uhensiktsmessig, blant annet som følge av stor variasjon i landets eiendomspriser. Disse medlemmer mener at etablering av skjermingsordninger vil bidra til å komplisere skattesystemet unødige.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet og Senterpartiet viser til at det i dag finnes to modeller for beregning av eiendomsskatt,

likningsverdi og kommunal taksering. Kommunen kan velge å ha bunnfradrag, dermed finnes det ulike varianter og nivå på bunnfradrag i dag. Disse medlemmer viser til at regelverket for innkreving av eiendomsskatt har blitt endret flere ganger under dagens regjering. Kommunenes handlingsrom innenfor regelverket har blitt redusert, og stadige endringer på området kan føre til uforutsigbarhet for investering, gjeldsnedbetaling og få store budsjettkonsekvenser i kommunen. Det ikke er ønskelig med mer begrensning av kommunenes selvråderett på dette området. Disse medlemmer mener det kan få uheldige konsekvenser for de etterlatte, som må ta regningen dersom man utsetter skatt til eierskiftet. På den bakgrunn støttes ikke forslaget.

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti viser til at den kommunale eiendomsskatten sørger for en stadig større del av inntektene til kommunene, men måten den kan utformes på i dag, er lite fleksibel. Den kan i dag for eksempel ikke gjøres progressiv annet enn ved bunnfradrag. Dette gjør at skatten kunne vært innrettet slik at den ble mer sosial og omfordelende enn det den er i dag, og dette medlem viser til egne forslag om dette i Innst. 405 S (2018–2019).

Dette medlem mener det er grunn til å få utredet en ny og mer sosial modell for kommunal eiendomsskatt med bruk av ligningstakst for verdifastsettelse. Da slipper kommunene mye arbeid med taksering for alle, og ulikheter når det gjelder hva som er grunnlaget fra kommune til kommune, blir borte. Det er også behov for et obligatorisk skjermingsfradrag i bunnen slik at skatten blir mer rettferdig. Det må også innføres obligatoriske ordninger med for eksempel utsatt skatt til eierskifte, der for eksempel en eldre minstepensjonist med stor bolig kan slippe å betale nå, og at skatten utsettes til arveoppgjøret. Ut fra en slik modell kunne en sette skattesatser som gjør at kommunene kan få inntekter omtrent tilsvarende dagens modell, og dette medlem viser til forslag om dette i Innst. 405 S (2018–2019).

På denne bakgrunn fremmer dette medlem følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen utrede modeller for kommunal eiendomsskatt basert på eiendommens ligningsverdi, med obligatoriske bunnfradrag og/eller eventuelle skjermingsordninger som eksempelvis utsatt skatt til eierskifte.»

Forslag nr. 4 om skille mellom sekundær- og primærbolig i eiendomsskatt

Komiteens medlemmer fra Senterpartiet viser til at formuesverdien fastsettes forskjellig for primær- og sekundærbolig i selvangivelsen, og at man får mindre gunstige skattefordeler på sekundærbolig i dag. Det anses byråkratidrivende å skulle innføre en dif-

ferensiering på dette også ved beregning av eiendomsskatt. På den bakgrunn støttes ikke forslaget.

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti mener en også bør se på hvordan det kan lages et trinn på den lokale skatten for å bidra til at beskatningen av sekundærboliger kan settes høyere. Dersom en bruker ligningsverdi på samme måte som foreslått i ny og mer sosial modell for kommunal eiendomsskatt, betyr det ikke mye byråkrati – skatten vil bidra til de nødvendige boligpolitiske tiltakene som trengs i kommunene.

På denne bakgrunn fremmer dette medlem følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen utrede en mulighet for å skille mellom skattlegging av primærbolig og sekundærbolig, der det innføres en høyere eiendomsskatt på sekundærbolig enn på primærbolig.»

Forslag nr. 5 om endringer i plan- og bygningsloven

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti viser til at det allerede i dagens plan- og bygningslov er åpning for at kommunene bruker reguleringsplanene som et aktivt virkemiddel, blant annet knyttet til fordeling av boligtyper og leilighetsstørrelser, sikring av minstepstørrelser og krav om tilgjengelighet og standard. Kommunene har mulighet til å være en aktiv boligpolitisk aktør gjennom planlegging, utbyggingsavtaler og tilvisningsavtaler. Disse medlemmer ser derfor ikke behov for å endre loven slik Sosialistisk Venstreparti foreslår. Disse medlemmer vil likevel understreke at regjeringen har gjennomført forenklinger i plan- og bygningsloven som vil gjøre det lettere og raskere å regulere til bygging av nye boliger. Dette er tiltak som også vil bidra til lavere byggekostnader, som også kan komme boligkjøpere til gode om boligtilbudet holdes oppe.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet støtter forslaget.

Komiteens medlemmer fra Senterpartiet mener man ikke bør gå for en slik endring uten en grundig utredning i forkant. På den bakgrunn støttes ikke forslaget.

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti viser til at boligprisene for brukte boliger i Norge har nesten doblet seg de siste 10 årene. Det er mange årsaker til denne prisveksten, som sentralisering og for få tilgjengelige boliger i pressområder, kombinert med et skattesystem som gjør det mer lønnsomt å investere i bolig enn andre investeringsobjekter. Det siste har ført til spekulasjon som bidrar til at boliger som

skulle vært i eiemarkedet, nå er i leiemarkedet med høye priser. Både antallet og andelen sekundærboliger øker i Oslo. Det må tenkes helhetlig rundt bomiljøer slik at det finnes både dyre og billige boliger i ett og samme område. Nå går man mot en større økonomisk segregering, som vil bidra til større avstand og lavere tillit mellom ulike befolkningsgrupper. Ingen områder skal være reservert de rike. Det skal være et mål at så mange som mulig skal kunne bo i nærheten av der de jobber. Dette medlem viser til at all boligbygging først må gjennom en stor offentlig prosess hvor planene for bygging skal godkjennes. Nybygging må skje innenfor rammene av plan- og bygningsloven, reguleringsplaner for området som det skal bygges i, og kommuneplaner som er de overordnede dokumentene for hvordan boligbygging skal skje. I Norge skjer det meste av planleggingen ved at private leverer inn et forslag til hvordan det skal bygges, og det er lite initiativ fra det offentlige selv til å styre hvordan en tomt skal brukes. Når de private leverer inn forslag for bygging på private tomter, har kommunene få virkemidler til å bestemme hva boligene skal koste og hvordan de skal finansieres, hva de skal brukes til og om de for eksempel skal være forbeholdt personer med gitte inntektsgrenser eller fra konkrete grupper.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet og Sosialistisk Venstreparti fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å endre plan- og bygningsloven slik at planmyndigheten kan stille krav om at det skal være en andel rimelige og sosiale boliger i alle nye prosjekter som skal bygges.»

Forslag nr. 6 om endringer i regelverk knyttet til utbyggingsavtaler

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet og Senterpartiet viser til at regjeringen har ansvar for å fastsette forskrift, og at Stortinget følger bør holde seg til eventuelle lovendringer. Videre bør konsekvensene av en slik åpning vurderes grundig før Stortinget eventuelt vedtar en endring på området, på den bakgrunn støttes ikke forslaget.

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti viser til at kommunene kan bestemme innholdet i hva som bygges på kommunens egne tomter. Det er den enkleste og sterkeste måten å utøve eierskap og kontroll på. Kommunale tomteselskaper kan forvalte kommunal grunn det skal bygges på. Her kan kommunene sørge for at det konkurreres om hvilken type prosjekter som skal bygges, eller de kan klausulere eendommen for hvordan den kan disponeres etter salg.

Ut over dette kan kommunen påvirke utbyggere gjennom utbyggingsavtaler og bruk av tilvisningsavtaler hvor utbygger får støtte fra Husbanken mot at kom-

munen får utleieboliger. Det er likevel behov for at kommunene får flere verktøy til å kunne styre utbygging av boliger.

Dette medlem viser til at det er forbudt å inngå utbyggingsavtaler mellom en kommune og en privat utbygger som gir utbygger en forpliktelse til å betale for sosial infrastruktur. Det er også gitt klare begrensninger på hvilke boligsosiale mål som kan nås gjennom en utbygging. Dette betyr at det ikke er mulig å pålegge utbyggerne å oppnå en del sosiale formål. Dermed blir det også vanskelig å sikre en overskuddsfordeling mellom de private og offentlige, selv om det sjelden vil være naturlig å bygge skoler i forbindelse med en utbygging. Dette medlem mener derfor det er behov for å få til endringer som sikrer at sosiale formål kommer langt sterkere enn i dag i utbygginger, og at det også kan være en del av en avtale kommunene inngår med utbygger. Dette medlem mener derfor at endringer i reglene i utbyggingsavtaler bør utredes og legges fram for Stortinget.

På denne bakgrunn fremmer dette medlem følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen utrede hvordan sosial infrastruktur kan bli en del av utbyggingsavtaler, og utvide utbyggingsavtaler slik at planmyndigheten kan stille krav til finansiering og kostnader for de ferdige boligene.»

Forslag nr. 7 om etablering av ikke-kommersiell boligsektor

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti viser til at dereguleringen av boligmarkedet har ført til en økt eierandel i Norge. Disse medlemmer viser til at om lag 80 pst. av alle husstander bor i en eid bolig, og at de fleste som ønsker det, klarer å kjøpe en egen bolig. Disse medlemmer mener det må være målrettede virkemidler for å hjelpe de som står varig utenfor boligmarkedet, inn i boligmarkedet. Disse medlemmer ønsker å prioritere varig vanskeligstilte til å komme seg inn på det ordinære markedet, fremfor å dele boligmarkedet inn i ulike sektorer, som i praksis vil gjøre det vanskelig for mange å ta del i det ordinære boligmarkedet med den prisveksten og forutsigbarheten det gir. Derfor er det positivt at det ble formidlet et rekordhøyt startlånsbeløp på over 9 mrd. kroner i 2018. De fleste som mottok startlån, fikk dette for å fullfinansiere eget boligkjøp. Disse medlemmer ser ikke et behov for at de som i dag klarer seg uten offentlig hjelp, skal inn i et offentlig system.

Disse medlemmer viser til at tilgangen til boligmarkedet først og fremst er et problem i og rundt Oslo. Prisoppgangen skyldes blant annet at tilbudet av boliger er for lite.

Disse medlemmer viser til at andre europeiske land har såkalte «ikke-kommersielle» boligsektorer hvor det også er en tradisjon for å leie fremfor å eie bolig.

Disse medlemmer viser til at et svart boligmarked er et problem blant annet knyttet til de allmenne boligene i Danmark.

Disse medlemmer viser til at markedet allerede i dag tilbyr blant annet leie-til-eie-ordninger som hjelper særlig unge og førstegangsetablerere inn i boligmarkedet. Disse medlemmer viser til at kommuner selv kan inngå samarbeid for å få en større utbredelse av slike leie-til-eie-prosjekter.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet og Senterpartiet mener det kan være interessant å innhente erfaringer fra andre land for å vurdere tiltak som kan bedre situasjonen for flere i boligmarkedet i Norge. Disse medlemmer viser til det alternative forslag 1 i saken, hvor det bes om en utredning som skal undersøke mulighetene for en tilsvarende modell i Norge. Det anses nyttig å se hele boligmarkedet i sammenheng. Vurderinger av den danske modellen bør dermed inngå i en helhetlig vurdering av virkemidler og modeller for boligmarkedet i Norge.

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti viser til at det norske boligmarkedet i hovedsak består av markedsbaserte løsninger og at prisen både for eie og leie er markedsbasert. De fleste andre land det er naturlig å sammenligne seg med, har flere boligmarkeder og delmarkeder der prisene er regulert og der det ikke er kommersielle interesser som sikrer boligtilbudet. Politikken om å eie sin egen bolig er, og har vært, viktig i den norske boligpolitikken og har vært et gode for de fleste. Dette har imidlertid også ført til mindre fokus på leiemarkedet, på tross av at samfunnet og enkeltmennesker vil ha behov for trygge leieboliger slik at det blir mulig å ha valgfrihet og kunne bo trygt i faser av livet der det å eie ikke er hensiktsmessig eller klokt. Leiemarkedet i Norge er i svært liten grad regulert, det er få mekanismer som fastsetter leieprisen. Det er også mange som ikke er omfattet av husleietvistutvalgene, som skal fungere som konfliktløsere. For mange er ikke leiemarkedet et godt og langvarig alternativ. Det finnes ikke-kommersielle utleieboliger som studentboliger og kommunale boliger. Begge disse alternativene er midlertidige og tidsbegrensede, og reglene om gjengs leie gjør også at prisen i mange pressområder er på linje med markedsprisen.

Dette medlem viser til at svært mange europeiske land har alternativer til å eie egen bolig. Dette er tilbud som ikke er begrenset til vanskeligstilte, og derfor er noe alle kan få nytte av. Det gir rom for en annen type organisering og senker terskelen for å få en god og trygg bolig. Det kan også bidra til å senke presset på leiemar-

kedet. Det øker friheten til folk flest til å velge den boligtypen som passer for dem. Dette medlem viser til Tyskland, hvor kommunen kan legge føringer i utbyggingsavtalen som er vesentlig mer omfattende enn det som kan legges inn i en norsk utbyggingsavtale. De kan kreve at deler av utbyggingen skal avsettes til et ideelt eierskap eller til borettslag med kontrollert omsetning av boliger. I Danmark kan de også bestemme boligbyggingens sammensetning, og blant annet at inntil 25 pst. av boligene skal være allmenne. I England kan det også stilles krav gjennom planleggingen om at en andel av nye boliger i et prosjekt skal være til under markedspris. Der har også kommunene mulighet til å få innsyn i utbyggens kalkyler, slik at dialogen er så åpen som mulig. I Danmark har de en egen tredje boligsektor, som er de allmenne boligene. Dette er boliger som er delvis finansiert av det offentlige og organisert av et allment boliglag, og som beboere kan leie i en lengre periode. Det er visse kriterier for hvordan driften skal være, hvor høy leia skal være, beboermedvirkning osv. Driften av boligene er regulert i en egen lov om hva som er en allmenn boligorganisasjon, hvilke vilkår organisasjonen må oppfylle, og hvordan de kan få støtte. Denne loven regulerer beboermedvirkning, kapitalforhold, leiefastsettelse og tildelinger, og innebærer at i utbyggingsprosjekter kan en andel av prosjektet drives som en allmenn boligorganisasjon. Dette er et verktøy i planprosessen slik at kommunene har garantier for at disse boligene forblir rimelige.

På denne bakgrunn fremmer dette medlem følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen legge fram forslag om en lov om ikke-kommersielle boligorganisasjoner – fellesskapsboliger – etter modell av den danske lov om allmenne boliger.»

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti viser til at eierandelen i land det er naturlig å sammenligne seg med, er lavere enn eierandelen i Norge. Dette gjelder også landene som har en sektor av såkalte «ikke-kommersielle» boliger.

Uttalelse fra finanskomiteen

Komiteens utkast til innstilling har vært forelagt finanskomiteen til uttalelse, jf. vedtak i Stortinget av 23. mai 2019.

Finanskomiteen uttaler følgende i brev av 3. desember 2019:

«Finanskomiteens flertall, alle unntatt medlemmet fra Rødt, slutter seg til kommunal- og forvaltningskomiteens utkast til innstilling til Dokument 8:154 (2018–2019), og har ingen ytterligere merknader.

Finanskomiteens medlem fra Rødt støtter hovedintensjonene i forslaget fra Sosialistisk Venstreparti om at «alle skal ha mulighet til å skaffe seg og beholde en egnet bolig og være en del av et trygt bomiljø og lokalsamfunn» og at «det ikke kan være markedet alene som sørger for at alle skal ha et trygt sted å bo», og støtter flere av de konkrete forslagene. Dette medlem viser samtidig til sitt eget boligforslag, Dokument 8:3 S (2019–2020) Representantforslag om en rettferdig boligpolitikk gjennom ikke-kommersielle boliger.»

Forslag fra mindretall

Forslag fra Arbeiderpartiet og Senterpartiet:

Forslag 1

Stortinget ber regjeringen sørge for en utredning om hvordan tilpassing av regelverk og eventuelle støtteordninger til boligbygging kan sørge for boligbygging i hele landet. Utredningen skal ta for seg følgende:

- Særskilte løsninger for boligbygging i distriktsområder og områder hvor byggekostnader kan overstige panteverdien av boligen.
- Særskilte løsninger for boligbygging i pressområder.
- Mulige virkemidler for å sørge for bolig til varig vanskeligstilte, og til personer med særlige behov.
- Mulige virkemidler for å sørge for at førstegangsetablerere og enslige skal ha mulighet til å kjøpe seg en bolig.
- Vurdering av ikke-kommersielle boligorganisasjoner, fellesskapsboliger, etter modell av den danske lov om allmenne boliger. Vurderinger av utfordringer og fordeler med modellen, tiltak for å forhindre områdeutfordringer samt hvilke virkemidler og lovendringer som behøves for å etablere modellen.
- Husbankens rolle og innretning av virkemidler.

Forslag fra Arbeiderpartiet og Sosialistisk Venstreparti:

Forslag 2

Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å endre plan- og bygningsloven slik at planmyndigheten kan stille krav om at det skal være en andel rimelige og sosiale boliger i alle nye prosjekter som skal bygges.

Forslag fra Sosialistisk Venstreparti:

Forslag 3

Stortinget ber regjeringen utarbeide en nasjonal boligplan for boligutbygging i hele landet på lang sikt,

som inkluderer en plan for Husbankens rolle i å sørge for et mer rettferdig boligmarked.

Forslag 4

Stortinget ber regjeringen fremme forslag om et skattesifte med økt beskatning av eiendom og redusert inntektsskatt.

Forslag 5

Stortinget ber regjeringen utrede modeller for kommunal eiendomsskatt basert på eiendommens ligningsverdi, med obligatoriske bunnfradrag og/eller eventuelle skjermingsordninger som eksempelvis utsatt skatt til eierskifte.

Forslag 6

Stortinget ber regjeringen utrede en mulighet for å skille mellom skattlegging av primærbolig og sekundærbolig, der det innføres en høyere eiendomsskatt på sekundærbolig enn på primærbolig.

Forslag 7

Stortinget ber regjeringen utrede hvordan sosial infrastruktur kan bli en del av utbyggingsavtaler, og utvide utbyggingsavtaler slik at planmyndigheten kan stille krav til finansiering og kostnader for de ferdige boligene.

Forslag 8

Stortinget ber regjeringen legge fram forslag om en lov om ikke-kommersielle boligorganisasjoner – fellesskapsboliger – etter modell av den danske lov om allmenne boliger.

Komiteens tilråding

Komiteen har for øvrig ingen merknader, viser til representantforslaget og råder Stortinget til å gjøre følgende

v e d t a k:

Dokument 8:154 S (2018–2019) – Representantforslag fra stortingsrepresentantene Kari Elisabeth Kaski, Freddy André Øvstegård og Karin Andersen om et rettferdig boligmarked – vedtas ikke.

Oslo, i kommunal- og forvaltningskomiteen, den 10. desember 2019

Karin Andersen

leder

Mari Holm Lønseth

ordfører



DET KONGELIGE KOMMUNAL-
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Kommunal- og moderniseringsministeren

Stortingets kommunal- og forvaltningskomite

0026 OSLO

Deres ref

Vår ref

Dato

19/2856-4

23. august 2019

**Dokument 8:154 S (2018-2019) Representantforslag fra
stortingsrepresentantene Kari Elisabeth Kaski, Freddy André Øvstegård
og Karin Andersen om et rettferdig boligmarked**

Jeg viser til Kommunal- og forvaltningskomiteens brev av 28. mai 2019, hvor komiteen ber om min vurdering av ovennevnte representantforslag fra stortingsrepresentantene Kari Elisabeth Kaski, Freddy André Øvstegård og Karin Andersen.

Representantene foreslår at Stortinget skal be regjeringen gjøre flere endringer i regler for beskatningen av eiendom, planverk og boligsosiale tiltak.

Regjeringens mål for den boligsosiale politikken er at vanskeligstilte på boligmarkedet skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig. For å nå dette målet, har vi lovverk som skal fremme trygge boforhold og økonomiske virkemidler rettet mot boliger til vanskeligstilte og gode boforhold. Husbanken følger opp statens boligpolitikk og bistår kommunene i deres boligsosiale arbeid.

I forslaget tar representantene opp spørsmål om boligplanlegging, beskatning av bolig, utbyggingsavtaler og ikke-kommersielle boligorganisasjoner.

Spørsmål 2-4 om skatt er besvart av finansministeren.

Forslag 1. *Stortinget ber regjeringen utarbeide en nasjonal boligplan for boligutbygging i hele landet på lang sikt, som inkluderer en plan for Husbankens rolle i å sørge for et mer rettferdig boligmarked.*

Svar på forslag 1: Kommunene er gjennom plan- og bygningsloven pålagt å utarbeide en kommuneplan med en samfunnsdel som skal gi føringer for kommuneplanens arealdel. Denne samfunnsdelen skal være basert på en sammenstilling av utviklingstrekk og utfordringer, der befolkningsutvikling, utbyggingsmønster, boligbehov og boligbygging står sentralt. I kommuneplanens arealdel skal kommunene vise hvordan prioriteringer og satsinger som er beskrevet i samfunnsdelen, kommer til uttrykk i disponering av arealer i kommunen. Sikring av arealer til boligbygging er en sentral del av kommuneplanen, og må ses i sammenheng med det samlede utbyggingsmønsteret i kommunen - for eksempel transport, private og offentlige tjenester, grønnstruktur osv. Mens det tidligere ble stilt ulike krav om sektorplaner til kommunene, skal sektorinteressene nå i størst mulig grad ivaretas i en samordnet kommuneplanprosess.

Plan- og bygningsloven § 3-1 supplerer den alminnelige formålsbestemmelsen i loven, og angir de viktigste oppgavene og hensyn som skal ivaretas ved planlegging. Regjeringen sendte forslag til endringer i loven på høring 3. mai, og foreslår blant annet å ta hensynet til tilstrekkelig boligbygging inn i bestemmelsen. Målet med forslaget er å synliggjøre at boligbygging er et sentralt og viktig hensyn. Forslaget tydeliggjør at hensynet til tilstrekkelig boligbygging har betydning ved tolkningen av de øvrige bestemmelsene i lovens plandel og ved forvaltningens skjønnsutøvelse i medhold av disse bestemmelsene.

Regjeringen har videre pålagt fylkesmannen gjennom sin veiledningsrolle og innsigelsesmyndighet, et ekstra ansvar for å bidra til at kommunene planlegger for tilstrekkelig boligbygging. Fylkesmennene skal påse at kommunene i sin samfunnsdel av kommuneplanen lager et arealregnskap som avklarer arealreserver og arealbehov for boliger.

Departementet har i tildelingsbrevet til fylkesmannen de siste årene pålagt fylkesmannen gjennom sitt arbeid på planområdet, å bidra til at kommunene planlegger for økt og tilstrekkelig boligbygging generelt og i pressområder spesielt. I regjeringens satsing *Plansatsing mot de største byene*, der også regionale planleggere og planmyndigheter deltar, inngår planlegging av tilstrekkelig og økt boligbygging som en naturlig del av det regionale plansamarbeidet. Gjennom plansatsingen har fylkesmennene i de fire største byområdene også fått ekstra midler for å ivareta dette særskilte ansvaret.

I mai sendte jeg ut dokumentet *"Nasjonale forventinger til regional planlegging 2019-2023"*, der det innledningsvis fremgår: *"Regjeringen skal hvert fjerde år legge fram nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet. Dette går fram av plan- og bygningsloven § 6-1. De nasjonale forventningene skal følges opp i fylkeskommunenes og kommunenes arbeid med planstrategier og planer, og legges til grunn for statlige myndigheters medvirkning i planleggingen"*. Gjennom dette

dokumentet presiserer vi fire utfordringer: å skape bærekraftig velferdssamfunn, å skape økologisk bærekraftig samfunn, å skape et sosialt bærekraftig samfunn og skape et trygt samfunn for alle. Regjeringen har også bestemt at FNs 17 bærekraftsmål skal være en del av grunnlaget for samfunns- og arealplanleggingen.

Jeg ser ikke behovet for, og ønsker ikke, å lage ytterligere boligplaner, eller pålegge kommunene ytterligere planlegging enn det som allerede ligger i lov og andre føringer for kommunene. Å innføre ytterligere krav til planlegging, vil heller ikke være i tråd med regjeringens mål om å effektivisere og forenkle forvaltningen.

Husbankens rolle er å gjennomføre den statlige boligpolitikken, basert på de nasjonale målene for boligpolitikken. Husbanken skal supplere det private kredittmarkedet og finansiere prosjekter som ellers ikke ville blitt realisert, eller har gitte kvaliteter. Jeg ser heller ikke at Husbankens rolle i boligmarkedet bør endres vesentlig. Husbankens rolle vil også være et tema i den varslede boligmeldingen.

Forslag 2. *Stortinget ber regjeringen fremme forslag om et skatteskifte med økt beskatning av eiendom og redusert inntektsskatt.*

Svar på forslag 2: Regjeringens skatte- og avgiftspolitik har som mål å øke verdiskapingen og gi større frihet for familier og enkeltmennesker. Regjeringen har siden 2013 redusert skattesatsen på alminnelig inntekt fra 28 til 22 pst. Skattytere i alle inntektsgrupper har fått redusert marginalsatt. Regjeringen har prioritert generelle skattelettelser for å stimulere til investeringer i alle deler av næringslivet og til arbeid i alle inntektsgrupper.

Faglige anbefalinger fra internasjonale organisasjoner som OECD og IMF trekker frem bolig som et godt skatteobjekt, som i mindre grad enn for eksempel skatt på arbeid bidrar til et samfunnsøkonomisk effektivitetstap. Hensynet til et effektivt skattesystem må imidlertid etter regjeringens vurdering, ses i sammenheng med særskilte mål i boligpolitikken.

Andelen som eier egen bolig, er høy i Norge. Å legge til rette for at flere kan eie sin egen bolig har vært en villet politikk i hele etterkrigstiden, på tvers av politiske skillelinjer. Gunstige skatteregler har vært en del av denne politikken. Regjeringen mener det fortsatt skal være slik, og at folks bolig ikke bør stå sentralt når staten skal skaffe inntekter. Derfor har regjeringen siden 2013 gjennomført flere endringer for å redusere skattleggingen av den boligen der folk bor. Blant annet reduseres den maksimale eiendomsskattesatsen fra 7 til 5 promille for bolig og fritidsbolig fra 2020, og det innføres samtidig en obligatorisk reduksjonsfaktor på 0,7 av beregnet markedsverdi for å sikre at eiendomsskattegrunnlaget ikke blir for høyt. I Granavolden-plattformen fremgår det at den maksimale eiendomsskattesatsen for bolig og fritidsbolig skal reduseres ytterligere, fra 5 til 4 promille. Samtidig er bunnfradraget i formuesskatten økt fra 870 000 kroner til 1,5 mill. kroner, noe som har redusert skatten for boligeiere i formuesskatteposisjon.

Forslag 3. *Stortinget ber regjeringen utrede modeller for kommunal eiendomsskatt basert på eiendommens ligningsverdi, med obligatoriske bunnfradrag og/eller eventuelle skjermingsordninger som eksempelvis utsatt skatt til eierskifte.*

Svar på forslag 3: Eieendomsskattlova åpner allerede for at kommunene kan velge å bruke boligenes formuesgrunnlag (ligningsverdier av primærbolig og sekundærbolig) for eiendomsskatteformål. For fritidsboliger reflekterer formuesgrunnlagene i liten grad faktisk markedsverdi, og det anses uaktuelt å bruke de eksisterende formuesgrunnlagene for fritidsbolig for eiendomsskatteformål før det eventuelt kommer på plass et bedre verdsettingssystem for fritidsboliger. I Prop. 1 LS (2018- 2019) foreslo regjeringen å gjøre det obligatorisk for kommunene å bruke formuesgrunnlagene ved verdsetting av bolig for å sikre en mer enhetlig takseringspraksis på tvers av kommunene, men forslaget ble ikke vedtatt av Stortinget. 107 kommuner benytter seg i 2019 av muligheten til å redusere eiendomsskattegrunnlaget gjennom et bunnfradrag. Fradraget er tilpasset lokale forhold og varierer mellom 10 000 kroner (Aremark og Røst) og 4,6 mill. kroner (Oslo). Innføring av et felles, nasjonalt obligatorisk bunnfradrag i kroner vil ikke reflektere den betydelige geografiske variasjon i markedsverdiene. Et fast bunnfradrag for hele landet vil derfor slå ulikt ut i ulike deler av landet. Dersom man ønsker å begrense eiendomsskattegrunnlaget, er innføring av en obligatorisk minste reduksjonsfaktor et alternativ, slik Stortinget har vedtatt fra 2020. Det vil også være administrativt enklere å endre denne reduksjonsfaktoren enn å innføre et ytterligere element i eieendomsskattlova. Men det gjøres samtidig oppmerksom på at reduksjonsfaktoren ikke har samme fordelingsvirkning som et bunnfradrag.

Etablering av skjermingsordninger som for eksempel utsatt betaling av eiendomsskatt, vil komplisere skattesystemet. I enkelte sammenhenger vises det til at i Danmark kan enkelte grupper skattytere låne penger av kommunen med sikkerhet i boligen for å betale eiendomsskattene¹. Dermed får skattyterne reelt sett utsatt skattekravet. For å få lån kreves blant annet at eieren eller ektefellen er fylt 65 år eller mottar pensjon, sosial stønad eller liknende. Lån kan bare ytes for én bolig, og det er krav om at boligen brukes av eieren eller vedkommende husstand. Formålet med denne låneordningen er at grupper med svakere økonomi, i hovedsak alderspensjonister, skal kunne dekke sine forpliktelser på annen måte enn gjennom løpende kontantinntekter.

Innføring av en type «dansk» ordning for utsettelse av eiendomsskatt virker administrativt krevende.

¹ <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=158265>

Forslag 4. *Stortinget ber regjeringen utrede en mulighet for å skille mellom skattlegging av primærbolig og sekundærbolig, der det innføres en høyere eiendomsskatt på sekundærbolig enn på primærbolig.*

Svar på forslag 4: For formuesskatteformål differensieres det skattemessig mellom primærbolig (den boligen der man har folkeregistrert adresse) og sekundærbolig (andre boliger man eier som ikke er klassifisert som fritidseiendom). Det tilsier at det bør være praktisk mulig å innføre et skille mellom primær- og sekundærboliger også for eiendomsskatteformål. Med et slikt skille vil det være flere måter å differensiere skattleggingen mellom eiendomskategoriene – ulik skattesats, redusert (eller ingen) reduksjonsfaktor og/eller særskilt bunnfradrag. Samtidig vil eiendomsskatten bli mer kompleks.

Forslag 5. *Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å endre plan- og bygningsloven slik at planmyndigheten kan stille krav om at det skal være en andel rimelige og sosiale boliger i alle nye prosjekter som skal bygges.*

Svar på forslag 5: Regjeringen har de senere årene gjennomført en rekke forenklinger i plan- og bygningsloven for å gjøre det lettere og raskere å regulere til bygging av nye boliger. I tillegg har regjeringen fremmet forslag som gjør det rimeligere å bygge. Likevel ser vi at det kan være utfordrende å komme inn på det ordinære boligmarkedet i områder med høye boligpriser.

Representantene gir en god beskrivelse av de eksisterende mulighetene kommunene har i dag, som er å bruke egne tomter og/eller påvirke utbyggere gjennom utbyggingsavtaler, og bruk av tilvisningsavtaler. Her er det et stort mulighetsrom for ulike typer samarbeidsprosjekter for å få til gode løsninger.

Gjeldende plan- og bygningslov gir kommunen kompetanse til å gi bestemmelser til reguleringsplan om antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, jf. § 12-7 nr. 5. Hensikten med bestemmelsen er bl.a. «... å styrke reguleringsplanen som boligpolitisk styringsverktøy, knyttet til fordeling av boligtyper og leilighetsstørrelser, sikring av minsteproduksjon, eventuelt krav om livsløpsstandard eller andre krav til tilgjengelighet og standard.» Det vises her til Ot. Prp. nr. 32 (2007 – 2008) side 233 – 234.

Kommunene har følgelig alt i dag et verktøy i plan- og bygningsloven til å styre den boligpolitiske utviklingen. Kommunene må tenke langsiktig, utnytte rollen som boligpolitisk aktør, og bruke de virkemidlene som er til rådighet. Gjennom planlegging, utbyggingsavtaler og tilvisningsavtaler kan kommunene legge til rette for at det blir boliger for de vanskeligstilte i sin kommune. Mange kommuner gjør dette. Regjeringen vil sammen med KS bidra til erfaringsoverføring mellom kommuner, slik at flere kommuner kan utnytte de mulighetene loven gir. På bakgrunn av de muligheter som allerede finnes, ser regjeringen derfor ikke grunn til å endre loven.

Forslag 6. *Stortinget ber regjeringen fjerne forskrift om forbud mot sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler og utvide utbyggingsavtaler slik at planmyndigheten kan stille krav til finansiering og kostnader for de ferdige boligene.*

Svar på forslag 6: Kommunal- og moderniseringsdepartementet er i ferd med å vurdere reglene for finansiering av infrastruktur. Det er blant annet innhentet to utredninger, én fra Samfunnsøkonomisk Analyse med tittelen "Finansiering av offentlig infrastruktur i utbyggingsområder"² og én fra Bygg21 med tittelen "Utbyggingsavtaler".

Rammeverket for opparbeiding av infrastruktur, herunder særlig utbyggingsavtaler, er komplisert, og bør ses i sammenheng. Jeg mener derfor at en vurdering av oppheving av forbudet mot sosial infrastruktur må gjøres som en del av vurderingen av hele rammeverket. Jeg vil derfor ikke tilrå noen endringer på det nåværende tidspunkt.

Forslag 7. *Stortinget ber regjeringen legge fram forslag om en lov om ikke-kommersielle boligorganisasjoner – fellesskapsboliger – etter modell av den danske lov om allmenne boliger.*

Svar på forslag 7: De nordiske landene har valgt forskjellige modeller for sin boligsosiale politikk. Veien som er valgt, er preget av historiske hendelser og politiske valg. De overordnede linjene i boligpolitikken bygges opp over tid og er ofte resultat av ulike drivkrefter. I Norge har vi av flere grunner valgt å prioritere eie av bolig. Dette skriver seg delvis fra behovet for gjenreisning og storstilt boligbygging etter 2. verdenskrig. Det har vært politisk enighet om at vi skal ha gunstige skatteregler for boliger, og over tid har det blitt en høy eierandel i Norge. Eierlinjen er understøttet av forskning som viser at en god boligsituasjon er viktig for å lykkes på andre livsområder. Mange vil også ta bedre vare på en bolig de eier selv. Regjeringen anser den norske boligmodellen som vellykket.

Regjeringen ønsker å videreføre eierlinjen og har ikke konkrete planer om å legge frem et lovforslag om ikke-kommersielle boliger. For noen tiår siden var forskjellene i boligpolitikken i Norge og Danmark små, både når det gjaldt tiltak og utfordringer. Senere tok landene ulike valg på bakgrunn av forskjellige utfordringer og politiske strømninger. Den danske modellen kan ha positive sider, men en modell fra et annet land kan ikke uten videre kopieres til norske forhold. Da må det først sannsynliggjøres at en slik modell faktisk vil bedre forholdene i Norge. I Norge valgte vi på 1980 og 90-tallet å deregulere boligmarkedet og vi opphevet husleiereguleringen. Nesten alle boliger omsettes i dag i et fritt marked. Løsningene vi velger fremover, må passe inn i dette regimet. Leiereguleringer fører også ofte med seg andre uheldige effekter, som "penger under bordet" osv.

Selv om høye boligpriser i pressområder kan gjøre boligetableringen utfordrende, klarer de aller fleste seg godt på boligmarkedet på egenhånd. Denne erkjennelsen har medført at det boligsosiale feltet retter seg mot et mindretall, som kan karakteriseres som vanskeligstilte på

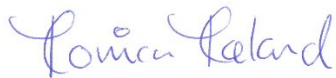
² Rapport 36-2018

boligmarkedet, og som trenger bistand for å skaffe seg en egnet boligsituasjon. Gitt dette bildet, synes jeg ikke det virker målrettet å innføre en modell rettet mot bredere grupper enn de som har problemer på boligmarkedet.

I Norge disponerer kommunene i dag om lag 110 000 utleieboliger. Kommunene kan få statlig tilskudd enten de kjøper, bygger eller bygger om næringsbygg til utleieboliger til vanskeligstilte. Private aktører som inngår en samarbeidsavtale med kommunen om kommunal tildeling av boligene til vanskeligstilte i 30 år, kan også få tilskudd. Mange kommuner velger en blanding av disse løsningene. Regjeringen ønsker også at vanskeligstilte på boligmarkedet skal kunne eie sin egen bolig. Her er ulike leie-til-eie-modeller, startlån, etableringstilskudd og annen bistand noe vi jobber kontinuerlig med, for å bidra til boligetablering av vanskeligstilte på boligmarkedet.

Startlån fremmer eierlinjen ved å bidra til at også de med langvarige finansieringsproblemer skal kunne eie bolig. Kommunene formidlet i 2018 startlån for 9,3 mrd. kroner fordelt på 6 900 husstander. Gjennomsnittlig startlån per bolig økte fra 2017 til 2018 med om lag 120 000 kroner, til 1 342 000 kroner. Til sammenlikning ble det i 2012 gitt om lag 12 500 startlån med et gjennomsnittlig lånebeløp på rundt 560 000 kroner.

Med hilsen



Monica Mæland

