



Representantforslag 155 S

(2016–2017)

fra stortingsrepresentantene Karin Andersen, Snorre Serigstad Valen og Audun Lysbakken

Dokument 8:155 S (2016–2017)

Representantforslag fra stortingsrepresentantene Karin Andersen, Snorre Serigstad Valen og Audun Lysbakken om en helhetlig boligpolitikk

Til Stortinget

Bakgrunn

Dagens boligmarked

Alle trenger et hjem. I løpet av de siste årene har boligprisene steget kraftig og muligheten til å skaffe seg et trygt hjem blitt borte for mange. De siste prognosene viser en boligprisøkning på 22,8 pst. innen 2020 på landsbasis. Samtidig er det flere og flere som kjøper flere boliger som sekundærboliger, noen for å hjelpe barn og barnebarn å skaffe seg bolig, andre for å drive boligspekulasjon. Mange boligkjøpere ender opp med altfor høye boliglån og blir svært sårbare om renta går opp. Andre har ikke råd til store nok lån og blir nektet lån fordi de mangler egenkapital eller ikke har høy nok inntekt til å bli godkjent.

Forslagsstillerne mener at det er nødvendig med en helhet i boligpolitikken. Myndighetene må sørge for at så mange som mulig skal få en trygg bolig. Prisveksten må dempes gjennom å gjøre det mindre lønnsomt å investere og spekulere i bolig. Offentlige myndigheter må bidra til at det bygges flere nye boliger der det ikke har blitt bygget tilstrekkelig.

På grunn av høy prisstigning i enkelte områder og den store skattemessige fordelene det er på eiendom, er bolig blitt et investeringsobjekt. Det har blitt flere sekundærboliger, altså boliger den som eier ikke bor i selv. I 2012 eide 11 pst. av husholdningene en sekundærbolig.

De aller fleste i Norge eier sin egen bolig. Fordeelingen av hvem som eier bolig, har også holdt seg stabilt de siste 20 årene, mens gjelda til husholdningene har økt kraftig. Det er likevel store forskjeller mellom ulike inntektsgrupper. Av husstander med lavinntekt er det bare 35 pst. som eier sin egen bolig, mens 96 pst. av husstandene med høy inntekt gjør det samme. Forskjellene blir forsterket over generasjoner ved at de som eier bolig, igjen kan hjelpe sine barn på boligmarkedet.

Leiemarkedet utgjør en liten del av det totale boligmarkedet, og kun 18 pst. av voksne bor i leid bolig. Unge er overrepresentert, en stor andel av studenter er leietakere, men det er likevel en andel i alle alderssegment som leier. Det må antas at en stor andel av det store antallet arbeidsinnvandrere som har kommet til Norge de siste årene, bor til leie, og at dette boligbehovet er en av driverne bak den negative utviklingen med hyblifisering og bruk av ordinære boliger som næringsobjekt. Det er ofte dårlig betalte arbeidsinnvandrere som bor svært trangt, eller det er snakk om dagsutleie av rom på nettsteder som airbnb.com. Det vises i den sammenheng også til behandlingen av ny eierseksjonslov, jf. Innst. 308 L (2016–2017), Prop. 39 L (2016–2017).

De fleste som leier, gjør det av privatpersoner. Leietakere har nesten like store utgifter til husleie som de som eier, har til avdrag og renteutgifter på boliger. De betaler en større andel av inntekten sin til husleie enn det eierne gjør, og de bor dårligere. Det går derfor et stort velferdsskille mellom dem som eier og dem som leier.

Denne store forskjellen mellom leie og eie tilsier at det må på plass flere seriøse, profesjonelle utleiere, og at offentlige myndigheter må bidra til at det bygges flere ikke-kommersielle boliger for de som har behov for å leie. Samtidig må det settes i gang tiltak som gjør at de som ikke har råd til å kjøpe bolig selv,

kan få tilgang til en sikker og trygg bolig, enten ved å leie, ved å få hjelp til å kjøpe bolig eller ved mer satsning på sosiale boliger og tilstrekkelig og trygg bostøtte.

Nasjonal boligplan for å bygge nok og klimavennlige boliger og boområder

Befolkningen øker, og urbanisering tilsier at det er et behov for flere boliger mange steder i landet. Derfor må det må planlegges, både for nok boliger av god kvalitet og for hvordan områder kan tilrettelegges slik at transportbehovene kan tas med kollektiv transport, sykkel og gange. Dette krever en mer overordnet og langsiktig planlegging.

I dag er veldig mye planlegging klattvis og oppdelt. Prosjektering og bygging er i hovedsak overlatt til private utbyggere som ønsker å bygge ut ulike områder. Behovene i boligmarkedet kan planlegges og løses på en lignende måte og i samsvar med de nasjonale transportutfordringene – med en nasjonal boligplan.

Boligplanen bør gå over en lengre tidsperiode, og den bør inneholde en analyse av boligbehovet i hele landet, konkrete mål for antall nye boliger og en vurdering av boligutbygging i et boligsosialt perspektiv. Utbyggingen må legge forutsetninger om å redusere klimautslippene ved at transportbehovene skal løses ved kollektivtransport, sykkel og gange til grunn og også ta nødvendige hensyn til konsekvenser av klimaendringer. Det kan dreie seg om sikring mot ulike belastninger ved ekstremvær, flom o.l.

Innholdet i boligplanene kan være at kommuner må planlegge for hvordan de vil bygge boliger og hva som er deres behov, og melde om dette til staten. Det må meldes fra om målene blir nådd, eller eventuelle hindringer for å nå dem og dette må være basert på en helhetlig planlegging. Momenter må være pris, plassering, klimahensyn, hvordan man får varierte bomiljøer, transport og grøntområder.

Mange bolig- og arbeidsmarkedsregioner går over dagens fylkesgrenser. Fylkene må i samarbeid ha som sin oppgave å utvikle boligplaner for regionen og sørge for at disse gjennomføres, også der det er uenighet om arealdisponering.

Offentlige utbyggerselskap

I tidligere tider tok staten et større ansvar for sosial boligbygging. Nå er fordelingen mellom stat, kommune og det private at staten gir de boligpolitiske målene og de juridiske rammene, i tillegg til økonomisk bistand for vanskeligstilte gjennom Husbanken. Kommunen planlegger og tilrettelegger for bygging og har et «sørge for»-ansvar for bolig til vanskeligstilte. Det er private utbyggere som i all hovedsak eier, bygger og forvalter boligmassen.

Det offentlige både kan og bør ta en større del av både ansvaret for og risikoen ved å bygge nye boliger. Et offentlig statlig selskap kan kjøpe tomter, utvikle allerede statlige tomter og bygge boliger for å nå ulike boligformål. Dette bør skje i samarbeid med kommunene slik at et slikt statlig foretak kan bidra til boligbygging der kommunene ikke selv har mulighet.

Flere kommuner har egne tomteselskaper som kjøper tomter, regulerer, utvikler prosjekter som utbyggere kan søke på å og bygger billige boliger. Et eksempel på en slik kommune er Sandnes, som har lyktes med å få et tomteselskap som er blitt en positiv driver i boligbyggingen. Staten må legge til rette for at flere kommuner tar mer ansvar for å bygge ut egnede tomter. Slike kommunale tomteselskaper bør ha som formål å bli en stor aktør i den aktuelle kommunen og å utvikle tomter til boligformål.

I tillegg bør også staten utvikle og bygge boliger der det er behov i samarbeid med kommunene, og i tilknytning til statlige eiendommer og store etableringer som eksempelvis nye regionsjukehus. Forslagsstillerne vil derfor foreslå at det opprettes et utbyggingsselskap i staten som har til formål å prosjektere, utvikle og bygge boliger.

Delt eierskap og leie til eie

Boligprisene, mangelen på boliger og kravene til egenkapital gjør at det er en stor forskjell på mulighetene til å skaffe seg et hjem mellom dem som har egenkapital til å få lån for å kjøpe egen bolig, og dem som ikke har. Prisene har økt kraftig.

Prisnivået gjør at personer som har en gjennomsnittlig inntekt, og som kan betjene et kommersielt boliglån, ikke får mulighet til å kjøpe bolig på grunn av mangel på egenkapital. Da blir de henvist til å leie, noe som er like dyrt, og som igjen gjør sparing vanskelig. Fordi prisene stiger så raskt, vil få ha mulighet til å spare så mye at de tar igjen prisstigningen. Egenkapitalkravet forutsetter ofte hjelp fra familie eller venner. Flere store aktører har meldt fra at de ser flere og flere som tar opp forbruks- og kredittkortgjeld for å dekke hele eller deler av egenkapitalkravet. Dette er en svært uheldig utvikling og bidrar til økt risiko for at mange flere kan havne i en gjeldssituasjon de ikke håndterer.

For å løse problemet med manglende egenkapital foreslås det at det opprettes en prøveordning der Husbanken tilbyr personer som ikke har egenkapital, å bli medeier i boligen tilsvarende 15 pst. av kjøpesummen eller mindre.

Prinsippene er at Husbanken blir medeier i boligen og får tilbake verdien av den andelen staten eier, ved et eventuelt salg. Personen som eier hoveddelen av boligen, kan når som helst kjøpe ut statens eierandel til markedsverdi. Ordningen må innrettes slik

at den ikke blir mer attraktiv enn finansiering av egenkapital gjennom oppsparte midler, arv eller lån fra foreldre.

Leie-til-eie

Mange land har hatt modeller for leie-til eie, det vil si at en person kan leie en egen bolig for etter hvert å kunne overta og eie den. Det er også forsøkt leie-til-eie-ordninger i Norge i enkelte kommuner og i enkelte boligstiftelser. En form for leie-til-eie som er lovregulert, er bestemmelsene i eierseksjonsloven om at dersom en leiebolig skal omgjøres til en eierseksjon, har leietaker mulighet til å kjøpe leiligheten til 80 pst. av salgssummen. Denne bestemmelsen er nå fjernet i ny lov om eierseksjoner.

Fordelen med leie-til-eie er at en person over tid kan bygge seg opp en egenkapital som kan resultere i eierskap til boligen en har bodd i og betalt ned på, med de fordelene det har. Det vil likevel være et element av subsidiering av enkeltpersoner. For å unngå dette er det mulig å legge begrensninger på videre salg av boligen og begrensninger på prisen en person kan selge en bolig for. Tilgang kan løses gjennom prioriteringsordninger og søknader. Forslagsstillerne mener dette bør være et tilbud som alle kommuner må etterstrebe å tilby, enten alene eller som interkommunale samarbeid.

Lov om ikke-kommersielle utleieboliger

I NOU 2011:15 «Rom for alle – en sosial boligpolitikk for fremtiden» anbefaler utvalget at modeller for sosial utleie, altså ikke rene kommunale boliger, utredes. Det vil alltid være mennesker som ikke har mulighet til å eie sin egen bolig, og som trenger et trygt hjem gjennom ulike former for subsidiering som gir lavere leie. Det naturlige for finansieringen av slike boliger er tilskudd, eller mulighet for lån gjennom Husbanken på visse vilkår, slik som tilvisningsavtaler fungerer i dag. Det er flere aktører som kan gjennomføre en slik bygging. Det kan være boligbyggelag, statlige boligselskaper, kommunale selskaper eller private stiftelser.

Forslagsstillerne mener at dette bør reguleres i en egen lov om ikke-kommersielle utleieboliger. Der kan vilkårene for å få støtte fra Husbanken, leieinntekter, vedlikehold og leietid være regulert. Et mulig formål og en beskrivelse av hvilke typer boliger det er snakk om, kan være følgende:

«alle som mottar tilskudd til utleieboliger til å drive ikke-kommersiell virksomhet der tilskuddene blir i boligselskapet og kommer beboerne til nytte gjennom lav leiepris, og der overskudd på utleievirksomheten eller eventuelt salg av boliger skal reinvesteres i nye boliger eller oppgradering av eksisterende til nytte gjennom lav leiepris, og der overskudd på utleievirksomheten eller eventuelt salg av boliger

skal reinvesteres i nye boliger eller oppgradering av eksisterende boligmasse.»

Skatt

At boliger brukes som spekulasjon og som en finansiell investering, gjør at det blir flere og flere sekundærboliger, altså boliger der eier ikke selv bor. Det er flere som har rapportert om at boliger står tomme, men mange leies også ut. Dette er først og fremst et problem i byene. I Oslo er 23 pst. av boligene sekundærboliger, mot én av syv for fire år siden. I Oslo sentrum er seks av ti boliger sekundærboliger. Også i de andre norske byene har utviklingen gått i samme retning. Dette bidrar til at boligprisene øker.

For å dempe prisveksten i boligmarkedet er skatt et svært viktig virkemiddel. Det norske skattesystemet er innrettet mot å gi skattemessige fordeler for å eie bolig og eiendom i stedet for annen kapital. Dette er en viktig driver bak de skyhøye boligprisene. Det er derfor behov for å vri beskatning fra arbeid til eiendom. I alternativt budsjett for 2017 har Sosialistisk Venstreparti foreslått blant annet å innføre en fordelsbeskatning på bolig og fritidseiendom, hvor forslaget innebar å beregne en inntekt på bolig med utgangspunkt i markedsverdi som deretter legges til alminnelig inntekt med normal skattesats, i tillegg til et forslag om en særskatt på sekundærboliger for å gjøre det mindre lønnsomt å eie flere boliger. Samlet sett vil det foreslåtte skatteopplegget gi skattelette til alle med inntekt under 600 000 kroner.

Sosiale boliger

Et av de viktigste virkemidlene i den sosiale boligpolitikken er kommunale utleieboliger til dem som ikke har mulighet til å få leie på det private boligmarkedet, enten fordi de ikke får det eller fordi de ikke har råd. Antall kommunale boliger har økt i antall, men i forhold til folketall har utviklingen stagnert. Det vil si at man ikke har hatt en reell økning i dekningsgraden til de kommunale boligene.

I dag er det en utvikling hvor flere kommuner har færre kommunale boliger enn før sammenlignet med innbyggertallet. Mange kommuner sliter med et vedlikeholdsetterslep på eiendommene, og mange tar i dag en husleie, som mange leietakere må betale gjennom bostøtte fra Husbanken. Det er i dag ingen begrensning på kommunens mulighet til å ta ut utbytte og bruke overskuddet i andre deler av kommunens virksomhet som ikke er knyttet til boligene, selv om det er et vedlikeholdsetterslep på boligene. Forslagsstillerne vil derfor foreslå at det utredes og settes et tak på hvor mange prosent av et overskudd på husleieinntektene som kommuner kan bruke på andre deler av kommunen.

Tak over hodet er et av de mest sentrale rettighetene en person kan ha i et land som har et så ugjest-

mildt klima som Norge. Det er etter siste kartlegging 3 990 bostedsløse i Norge. Det bør være en plikt for alle kommuner å kunne tilby et minimum av husvære og boliger til dem som er bostedsløse i en kommune til enhver tid. Dette bør ikke være en oppgave overlatt til frivillige organisasjoner. I den sammenheng kan det vises til gode tiltak som Housing First.

Forslag

På denne bakgrunn fremmes følgende

f o r s l a g :

1. Stortinget ber regjeringen utarbeide en nasjonal plan for boliger som inneholder en analyse av boligbehovet i hele landet, konkrete mål for antall nye boliger, vurderer boligutbygging i et boligsosialt lys og tar hensyn til reduserte klimautslipp og klimaendringer. Planen kan være basert på rapporteringer fra kommunene om behov og mulighet for utbygging av boliger og må inneholde virkemidler for å oppfylle behov for boliger.
2. Stortinget ber regjeringen pålegge kommunene å utarbeide forpliktende boligplaner som skal møte befolkningsutviklingen. Planene må være helhetlige, og momenter bør være pris, plassering, hvordan man får varierte bomiljøer, lite behov for fossil transport, og tilrettelegging for sykkel og gange og tilgang til grønne områder.
3. Stortinget ber regjeringen utrede og igangsette en prøveordning hvor Husbanken kan gå inn som medeier i boliger med inntil 15 pst. av kjøpesummen etter søknad fra personer som kan betjene et boliglån, men som ikke har egenkapital.
4. Stortinget ber regjeringen sikre at kommunene skal tilby en form for leie-til-eie-ordninger.
5. Stortinget ber regjeringen sørge for at det opprettes tilskuddsordninger gjennom Husbanken for å styrke og gjennomføre leie-til-eie-modeller.
6. Stortinget ber regjeringen legge til rette for at flere kommuner oppretter utbyggingsselskaper.
7. Staten ber regjeringen opprette et statlig selskap som skal prosjektere, utvikle og bygge boliger.
8. Stortinget ber regjeringen utarbeide og så raskt som mulig fremme forslag om en egen lov om ikke-kommersielle boliger. Loven må regulere blant annet leiepris, ansvar for vedlikehold, medbestemmelse for beboere, tildeling og vilkår for tilskudd til bygging.
9. Stortinget ber regjeringen fremme forslag til lov som sikrer finansiering av og kommunal plikt til å tilby boliger til alle bostedsløse i sin kommune til enhver tid.
10. Stortinget ber regjeringen utrede grenser for muligheten til å bruke utbytte fra kommunale boliger til andre deler av kommunens virksomhet.

21. juni 2017

Karin Andersen

Snorre Serigstad Valen

Audun Lysbakken