



STORTINGET

Representantforslag 154 S

(2018–2019)

fra stortingsrepresentantene Kari Elisabeth Kaski, Freddy André Øvstegård og Karin Andersen

Dokument 8:154 S (2018–2019)

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

Til Stortinget

Bakgrunn

Alle skal ha mulighet til å skaffe seg og beholde en egnet bolig og være en del av et trygt bomiljø og lokalsamfunn. Bolig hverken kan eller skal være et gode forbeholdt de som kan få hjelp til å komme seg inn på markedet, men en viktig del av velferdssamfunnet.

Boligprisene for brukte boliger i Norge har nesten doblet seg de siste 10 årene. Eksempelvis så økte boligprisene i Oslo og Bærum med 200 pst. fra 1995 til 2005, fra 2005 til 2015 doblet prisene seg igjen. Lav rente, i tillegg til lav forventet rente, inntektsvekst og lav arbeidsledighet er faktorer som har bidratt til at prisene har blitt høye. I tillegg var det etter finanskrisen nærmest byggestopp på grunn av frykt for prisfall, noe som ga et stort etterslep i boligbyggingen. Som en konsekvens var det i mange år for få tilgjengelige boliger i pressområder. Dette, kombinert med et skattesystem som gjør det mer lønnsomt å investere i bolig enn andre investeringsobjekter, har ført til en voldsom prisvekst.

Samtidig som boligprisene har økt, har norske husholdningers gjeld økt. Og gjeldsveksten har vært høyere enn veksten i inntektene. Norske husholdningers gjeld utgjør i gjennomsnitt mer enn to ganger husholdningenes disponible inntekt. Det er et historisk høyt nivå. Sammenliknet med andre land er gjeldsgraden i Norge

svært høy, og det utgjør både en sårbarhet i norsk økonomi og en risiko for husholdningene.

Både antallet og andelen sekundærboliger øker i Oslo. Sekundærboliger utgjør nå 16,5 pst. av Oslos totale boligmasse. Andelen sekundærboliger i Norge har også økt fram mot 2016.

Den såkalte sykepleierindeksen, som utarbeides av EiendomNorge, viser hvor stor andel av boligene i et marked en sykepleier ville hatt råd til å kjøpe. I Oslo og Akershus er sykepleierindeksen lavest. I Oslo kunne en enslig sykepleier kjøpe 5 av 100 boliger i 2018. Det er med andre ord vanskelig å få seg bolig i Oslo som enslig husholdning. Til sammenlikning ville halvparten av boligene omsatt i Ålesund, Kristiansand og Porsgrunn/Skien vært tilgjengelig for en enslig sykepleier. Disse tallene preger igjen utformingen av byene, hva slags mennesker som bor hvor, og reiseavstand til jobben for ulike inntektsgrupper i samfunnet.

Andelen husholdninger som eier egen bolig, har falt de siste årene. Særlig er det færre med lavinntekt som eier sin egen bolig. I laveste inntektskvartil eide 48 pst. bolig i 2018, som er en nedgang på 1,7 prosentpoeng fra 2015. I 2018 eide 93 pst. av husholdningene med høyest inntekt boligen sin. Fem av ti boligkjøpere i 20-årene har fått hjelp av foreldre eller svigerforeldre til finansieringen. Også blant boligkjøpere i 30-årene får mange hjelp.

Alle skal ha et trygt sted å bo, og det kan ikke være markedet alene som sørger for det. Selv om rundt 80 pst. i Norge bor i egen bolig, er det 20 pst. som bor i usikre leieboliger. Boligpolitikken må bli mer rettferdig for begge disse gruppene.

I dag fungerer boligmarkedet slik at unge mennesker raskest mulig bør kjøpe sin egen bolig. Både for å ta del i prisveksten og for å ikke la prisene vokse så raskt at

de blir umulige å ta igjen. Dette presser prisene ytterligere opp og innebærer at unge tar opp stadig mer gjeld.

En mer rettferdig boligpolitikk skal ikke ha som mål at unge kommer inn i boligmarkedet tidligst mulig, men at alle har tilgang til et trygt sted å bo i ulike faser av livet. Bostøtte og ulike sosiale tiltak er, og vil i en lang periode være, nødvendig for å sikre folk boliger. Målet må likevel være at det finnes ordninger som omfatter store deler av befolkningen, slik at boligmarkedet endres for alle og ikke er løsninger kun for de som ikke har andre muligheter. Det innebærer også at de boligene som bygges, er universelt utformet. Som en konsekvens kan man heve kvaliteten på den sosiale boligpolitikken og bidra til lavere priser i hele markedet.

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.

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.

Skatt

I dag er det ikke lagt en egen skatt på bolig i Norge. Tvert imot er det 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 og gjør at staten har et beregnet skattetap på 35 mrd. kroner i 2018. Den gunstige skattesituasjonen gjør at bolig brukes til spekulasjon, og at det blir et unaturlig stort gap mot de som ikke eier sin egen bolig og dermed ikke får utnyttet det gode skatteregimet.

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 omfordelende enn det den er i dag, og gir kommunene lite selvstyre på hvordan de vil skattlegge eiendom.

Planlegging

All boligbygging må først 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 Nor-

ge 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.

Det er også forbudt å inngå utbyggingsavtaler mellom en kommune og en privat utbygger som gir utbygger en forpliktelse til å betale for sosial infrastruktur. Dette er ikke slik som skoler, barnehage, sykehjem og lignende tjenester som det offentlige er pålagt å skaffe. 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.

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 hvilke type prosjekter som skal bygges, eller de kan klausulere eiendommen 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 kommunen får utleieboliger. Det er likevel behov for at kommunene får flere verktøy til å kunne styre utbygging av boliger.

Et eksempel er 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 at en andel av nye boliger i et prosjekt skal være til under markedspris. Der har også kommunene mulighet til å få innsyn i utbyggerens kalkyler, slik at dialogen er så åpen som mulig.

Alternative måter å bo på

Statistisk sentralbyrås levekårsundersøkelse viser at 76,9 pst. av husholdningene eier bolig, 23,1 pst. leier. Dette viser at de fleste bor i en eid bolig, men at det er et mindretall som ikke gjør det. Politikken om å eie sin egen bolig er, og har vært, viktig i den norske boligpoli-

tikken og har vært et gode for de fleste. Men det har også ført til mindre fokus på leiemarkedet. Leiemarkedet i Norge er i svært liten grad regulert, det er få mekanismer som fastsetter leieprisen, og det er mange som ikke er omfattet av husleietvistutvalgene, som skal fungere som konfliktløsere. Det er få rettigheter som sikrer en leieters rett til å bli boende, noe som gjør at leiemarkedet ikke er et godt og langvarig alternativ. Det finnes ikke-kommersielle utleieboliger som studentboliger og kommunale boliger. Begge disse alternativene er midlertidige og tidsbegrensede, selv om de bidrar til å holde prisene nede.

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 leiemarkedet og å senke prisene. Det øker friheten til folk flest til å velge den boligtypen som passer for dem.

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. De har 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. Det gjør at de i utbyggingsprosjekter kan si at en andel av prosjektet skal drives som en allmenn boligorganisasjon i tråd med loven, og gir derfor et verktøy i planprosessen slik at kommunene er trygge på at disse boligene forblir rimelige.

Forslag

På denne bakgrunn 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.

21. mai 2019

Kari Elisabeth Kaski

Freddy André Øvstegård

Karin Andersen

