



STORTINGET

Representantforslag 3 S

(2019–2020)

fra stortingsrepresentant Bjørnar Moxnes

Dokument 8:3 S (2019–2020)

Representantforslag fra stortingsrepresentant Bjørnar Moxnes om en rettferdig boligpolitikk gjennom ikke-kommersielle boliger

Til Stortinget

Bakgrunn

I årene fra 1981 og 1988 ble den norske boligpolitikken markedsrettet blant annet gjennom forbud mot å sikre innbyggerne lavere boligpriser enn de som oppstår i det kommersielle markedet. Siden den gang har markedsmekanismer styrt boligprisutviklingen, og situasjonen i pressområdene har blitt stadig verre. De siste årene har man sett mange eksempler på at arbeidstakere i ordinære yrker ikke har hatt råd til å kjøpe bolig i den byen de jobber i. «Sykepleierindeksen» fra Eiendom Norge viser at en enslig sykepleier bare ville hatt råd til 3 prosent av de omsatte boligene i Oslo i 2019.

I Norge står eierlinja sterkt, mens den offentlige boligpolitikken har blitt innsnevret til økonomiske støtteordninger og kommunale boliger for vanskeligstilte. Resten er overlatt til markedet.

Bolig er imidlertid ikke en hvilken som helst vare. Alle trenger et trygt hjem. Tiden er overmoden for at Norge igjen får en boligpolitikk, og den må være rettferdig.

En ikke-kommersiell boligsektor

De stigende boligprisene og det økende antallet som sliter med å komme seg inn på det kommersielle boligmarkedet gjør at det er økt interesse for en boligpolitikk til fordel for folk med vanlige inntekter. Byrådet i Oslo har nylig lagt frem forslag til en tiltakspakke som

blant annet inneholder «innsats for leie»-boliger, «etablererboliger» med kommunalt medeierskap og utprøving av eie-til-leie-ordninger. Dette er i seg selv gode initiativ, men omfanget og virkemidlene for å sikre befolkningen rimelige boliger er begrenset. Dette skyldes blant annet dereguleringen på 80-tallet, der kommunene ble fratatt en rekke virkemidler.

I andre fora er det også fremmet forslag om flere kommunale utleieleiligheter, skjerpet skattlegging av sekundærboliger, bedre tilgang for unge og førstegangsetablerere til startlån i Husbanken, m.m. Felles for de fleste forslagene, som hver for seg er gode, er imidlertid at de handler om å hjelpe folk inn i en kommersiell boligsektor, ikke å sikre folk flest rimelige boliger av god standard.

Forslagsstiller mener en rettferdig boligpolitikk krever at det fins alternativer til det kommersielle boligmarkedet, der man enten må kjøpe i et uregulert marked eller leie til skyhøy «markedsleie». Forslagsstiller foreslår etablering av en tredje, ikke-kommersiell boligsektor, hvor både priser og omsetning holdes under kontroll, slik at vanlige lønnstakere kan få boliger å bo i og bokostnader å leve med, uten svart handel og «penger under bordet».

Forslagsstillers forslag er at en ikke-kommersiell, tredje boligsektor skal bestå av borettslagsleiligheter som kommer i tillegg til dagens markedsbaserte system. Slike leiligheter eies på samme vis som i dagens borettslag, men priser og omsetning skal være regulert. Det er ingen motsetning mellom etablering av denne typen leiligheter og økt satsing på ikke-kommersielle utleieleiligheter og andre boligpolitiske tiltak.

En slik boligsektor kan organiseres på følgende måte:

- Det opprettes en avdeling for ikke-kommersielle eierboliger i Husbanken, som får tilført tilstrekkelig

kapital til å bistå boligbyggelag som ønsker å tilby boliger med regulerte priser.

- Boligbyggelag (i første omgang i pressområdene) oppretter en egen avdeling eller et datterselskap for ikke-kommersielle eierboliger.
- I nye byggeprosjekter, normalt organisert som borettslag, skal en gitt andel av leilighetene (20–40 prosent, avhengig av situasjonen i ulike områder) legges inn i boligbyggelagets avdeling for ikke-kommersielle eierboliger. Ved salg av leiegårder og eventuell seksjonering av disse skal en gitt andel av disse boligene også inkluderes i den ikke-kommersielle eiersektoren.
- Alle ikke-kommersielle boliger eies i utgangspunktet av de aktuelle boligbyggelagens avdelinger/datterselskap for ikke-kommersielle boliger. Der det ikke er boligbyggelag som er ansvarlige for boligprosjektet, skal Husbankens avdeling for ikke-kommersielle eierboliger stå som eier.
- De prisregulerte boligene selges, (i første omgang) til førstegangsetablerere, til en gitt, regulert pris. Med dagens lønns- og prisnivåer (2019) kan ca. 40 000 kroner pr. kvm være en indikativ pris. Det er litt i overkant av selve byggekostnadene. Det betyr at leiligheter på 60 kvm kan selges for 2,4 mill. kroner.
- De ikke-kommersielle eierboligenes fulle kostnader finansieres fra tre kilder: Halve salgsprisen tas opp som felleslån fra boligbyggelagets avdeling for ikke-kommersielle eierboliger, inntil halvparten som innskudd fra kjøper, og en eventuell rest fra subsidier. Subsidiedelen finansieres enten fra utbygges «bidrag til sosial boligpolitikk» eller som tilskudd fra Husbankens avdeling for ikke-kommersielle eierboliger. Bidrag til sosial boligpolitikk fra utbygere krever at plan- og bygningsloven endres, slik at bidrag til sosial boligbygging sidestilles med dagens regler om tilskudd til infrastruktur.
- En kjøper kan eie en ikke-kommersiell leilighet så lenge vedkommende vil. Eier av en ikke-kommersiell eierbolig har plikt til å selge til eller via Husbanken eller boligbyggelagets avdeling for ikke-kommersielle boliger. Dersom det ikke er aktuelle kjøpere på venteliste, har boligbyggelagets avdeling for ikke-kommersielle eierboliger gjenkjøpsplikt. At selger ikke kan utpeke kjøper, er et sentralt grep for å unngå svart økonomi og «penger under bordet».
- Ved salg vil eier få kjøpspris, oppregulert for økning i konsumprisindeksen i eieperioden. Salgspris vil eventuelt bli korrigert for ekstraordinær slitasje/skader eller foretatte oppgraderinger/standardhe-

vinger, med noen begrensninger, som for eksempel at korreksjoner maksimum kan endre prisen med 20 prosent. En eventuell økning eller reduksjon av pris vil avgjøres på bakgrunn av tilstandsrapport fra autorisert takstmann.

- Dersom det ikke finnes kjøpere, kan boligbyggelagets avdeling for ikke-kommersielle boliger etter en periode på for eksempel seks måneder omsette en leilighet i det ordinære markedet. Denne innlemmes da som en ordinær bolig i det aktuelle borettslaget.
- Eiere av ikke-kommersielle eierboliger inngår som fullverdige medlemmer i borettslagene, med alle de rettigheter og plikter dette medfører – blant annet med hensyn til ytre vedlikehold, infrastruktur, mv. Eiere av ikke-kommersielle eierboliger vil betale husleie for fellestjenester på linje med øvrige medlemmer av borettslaget.

Med en sektor for ikke-kommersielle boliger, som skissert her, kan flere viktige målsettinger i boligpolitikken oppnås:

1. Det blir tilgjengelig boliger til en pris som vanlige lønnstakere kan ha råd til.
2. De ikke-kommersielle eierboligene blir knyttet til et system som gjør svart omsetning umulig.
3. De ikke-kommersielle eierboligene blir en integrert del av den øvrige boligmassen.
4. De som velger en ikke-kommersiell eierbolig, får mindre usikkerhet. De får ikke ta del i en eventuell økning av prisene i det generelle boligmarkedet, men står heller ikke i fare for å måtte bære kostnadene ved en nedgang og eventuell kollaps i boligprisen.
5. Eiere av ikke-kommersielle eierboliger betaler gradvis ned på fellesgjeld og eget lån til innskudd, på linje med det som gjelder for medlemmer i markedsbaserte borettslagsleiligheter. De kan dermed gradvis bygge opp egenkapital, som eventuelt kan brukes ved senere boligkjøp i markedet.

Forslag

På denne bakgrunn fremmes følgende

f o r s l a g :

Stortinget ber regjeringen utrede en ikke-kommersiell boligsektor, med et boligtilbud for eierboliger med pris skjermet for markedssvingninger, og komme tilbake til Stortinget med forslag til nødvendige lovendringer og økonomiske bevilgninger for å etablere en slik ordning.

3. oktober 2019

Bjørnar Moxnes