



STORTINGET

Representantforslag 172 S

(2024–2025)

fra stortingsrepresentantene Tobias Drevland Lund, Seher Aydar og Geir Jørgensen

Dokument 8:172 S (2024–2025)

Representantforslag fra stortingsrepresentantene Tobias Drevland Lund, Seher Aydar og Geir Jørgensen om å gjenreise en sosial boligpolitikk til det beste for folk

Til Stortinget

Bakgrunn

Den markedsbaserte boligpolitikken i Norge skaper og forsterker økonomiske forskjeller. For ungdom, minstepensjonister, lavlønnte eller midlertidig ansatte er det nesten umulig å kjøpe seg en egen bolig, særlig i pressområdene. I distriktskommuner er det derimot et stort problem at markedsprisen på boliger kan være mye lavere enn kostnadene ved å bygge nytt eller renovere en brukt bolig. Samtidig har boliger blitt et lukrativt spekulasjonsobjekt for dem som har mye penger. Boligpolitikken må innrettes slik at alle har tilgang til et godt sted å bo, uansett hvor de bor, og om de eier eller leier. Å ha tilgang til en trygg bolig skal ikke først og fremst være en vare på et marked, men en rettighet. Derfor mener forslagsstillerne at det er på tide med flere politiske grep for å gjenreise en sosial boligpolitikk til det beste for folk i hele landet.

En boligpolitikk der arbeidsfolk har råd til å bo i byene

Den 4. mars 2025 kom SSB med nye tall som viser at boutgiftene for husholdninger i alt har økt med 35 pst. siden 2011, når man tar høyde for inflasjon og at utgiftene til bolig utgjør en stadig økende del av norske hus-

holdningers inntekt. Utgiftene har økt mest for eiere, men har også gått opp for leietakere. I pressområdene og de store byene forblir boligdrømmen en drøm for stadig flere. Norske Boligbyggelags Landsforbund kom i mars 2024 med sin Førstehjemindeks, en oversikt som kartlegger kjøpeevnen til førstegangskjøpere i Norge. Den viste at i 2023 hadde single førstegangskjøpere bare råd til å kjøpe 14,2 pst. av de solgte boligene i Norge. I Oslo er tallet helt nede på 3,1 pst. Eiendom Norge gir med jevnlig mellomrom ut sykepleierindeksen. Tall fra sykepleierindeksen 22. januar 2025 viser at i Oslo kunne en singel sykepleier kjøpe to av 100 boliger i 2024. I Bergen kunne sykepleieren kjøpe 28 av 100 boliger. LOs boligindeks på sin side viser hvilke muligheter folk med typiske LO-yrker har til å kjøpe bolig. LOs boligindeks viser at fra 2015 til 2025 har det vært et dramatisk fall i andelen boliger vanlige arbeidsfolk har råd til å kjøpe, fordi boligprisene vokste fortere enn lønningene. LOs boligindeks viser også at forskjellen mellom kommuner fortsatt er stor, og at kjøpekraften er uendret i de mest sentrale kommunene, mens den fortsatt synker i de fleste store byene.

«Det betyr at veldig mange yrkesgrupper ikke har råd til å bo der arbeidsplassene er»,

sier Fagforbundets leder Mette Nord.

Dette viser med tydelighet at mange mennesker med vanlige inntekter ikke lenger har råd til å bo der jobbene er. Det har også gjort at arbeidstakere i samfunnskritiske yrker, som er avgjørende for at samfunnet går rundt, har svært begrensede muligheter for å kjøpe egen bolig i nærheten av der de jobber. Med en vedvarende høyere boligprisvekst enn lønnsvekst må husholdninger ta opp svært høy gjeld for å kunne kjøpe en egen bolig. Resultatet er at norske husholdninger er

blant de mest forgjeldede i verden. Når en stadig større andel av befolkningen, som for eksempel unge uten tilgang på arv, enslige i alminnelige jobber med betalings- evne, men uten egenkapital og uføre og trygdede, blir stengt ute av boligmarkedet fordi inngangsbilletten er for høy, så er det nødvendig å tenke nytt rundt boligpoli- tikken. Forslagsstillerne mener tiden er inne for å satse på en sosial boligpolitikk som sikrer alle et godt sted å bo, med forutsigbarhet og trygghet. Arbeidsfolk må ha råd til å bo der mange av arbeidsplassene er.

Gjenreise Husbanken som det viktigste boligpolitiske verktøyet

Flere melder om at boligbyggingen er på det laveste nivået siden 1946. Likheten mellom 1946 og i dag er at det også nå er behov for en aktiv boligpolitikk og en sterk husbank. Husbanken var selve bærebjelken i den sosiale boligpolitikken som ble ført i tiårene etter krig- en, som den gangen finansierte størsteparten av bolige- ne som ble bygget i Norge frem til 1990-tallet, og som i sin tur ga vanlige folk med vanlige inntekter mulighet til å kjøpe seg et eget sted å bo. I tiden vi er inne i nå, med økte priser på boligmarkedet samtidig som det er ned- gang i boligbyggingen, vil det være god motkonjunktur- politikk å styrke Husbankens låneramme. Det vil føre til at offentlige og private utbyggere får finansiert mer bo- ligbygging og får i gang hjulene i byggebransjen igjen, i tillegg til at det vil bli stilt til disposisjon flere boliger for folk. Regjeringen har styrket Husbanken, men den er langt ifra gjenreist til sin fordums storhet. Ifølge Hus- bankens årsrapport fra 2023 lånefinansierte Husban- ken om lag 14 pst. av nye boliger i Norge i 2023. Andelen i 2022 var om lag ni pst. Forslagsstillerne mener målet på sikt må være at Husbanken kan bli et tilbud som ikke bare er for dem som ellers ikke får lån i kommersielle banker, men et reelt offentlig alternativ for vanlige nor- ske bankkunder, med rimeligere rentebetingelser som ikke er ment å finansiere store bonuser til banksjefene og utbytte til eierne, men som skal være til det beste for folk flest. Husbanken må derfor gjenreises som et verk- tøy for en mer sosial boligpolitikk.

Utbygging av en allmenn boligsektor i Norge

Den sittende regjeringen har i sin 200-dagersplan lansert målet om å bygge 130 000 nye boliger innen 2030. Nå fremkommer det i ettertid at dette målet handler om tillatelser til bygging av 130 000 boliger og ikke ferdigstilling. Forslagsstillerne mener likevel det er helt nødvendig at en stor andel av disse 130 000 bolige- ne er pilotprosjekter med utbygging av ulike former for ikke-kommersielle boliger, boliger som er utenfor det ordinære markedet. Markedet har ikke klart å sikre

gode og rimelige boliger for alle, og tiden er overmoden for å se på løsninger som utfordrer dogmet om tilbud og etterspørsel. Det er det eneste som kan trekke ned pris- ene for alle, både på eie- og leiemarkedet. Ved behand- lingen av Meld. St. 13 (2023–2024), Bustadmeldinga – Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet, var en av Leieboerforeningens hovedinnvendinger at stortingsmeldingen nevnte ikke-kommersielle og all- menne boliger, men at regjeringen ikke fremmet noen konkrete forslag til tiltak for å stimulere til utviklingen av en slik ikke-kommersiell boligsektor i Norge. I bolig- meldingen står det blant annet om Danmark:

«Allmennbustader i Danmark utgjer om lag 20 pro- sent av bustadmassen. Bustadane er ikkje-kommersielle og husleiga skal berre dekkje bygging og drift av busta- dene. Kommunane kan sjølv bestemme kven som skal tildelast ein bustad. Såkalla allmenne bustadorganisasjo- nar byggjer bustadene, og kommunen har tilsyn med at dei byggjer i tråd med lovverket. Almennbustadlova styr- rer bygging av bustadene. Finansiering er samansett. I 2015 blei planlova endra slik at kommunane kan stille krav om at opptil 25 prosent av bustadene i eit nytt lokal- planområde skal vere bustader omfatta av almennbu- stadlova».

LO skrev følgende i sitt skriftlige innspill til Kom- munal- og forvaltningskomiteen ved behandlingen av boligmeldingen:

«LO mener det er helt nødvendig at det satses på ikke-kommersiell boligutbygging dersom vi skal klare å skape et mer rettferdig og trygt boligmarked på lengre sikt. Flere land har lange tradisjoner for en sosial lei- ektor med egne finansielle og juridiske rammer. Vi skal ikke lenger enn til Danmark for å finne en betraktelig større andel av ikke-kommersielle og på sikt selvfinansi- erte alternativer. Boligene er prisregulerte, demokratisk organiserte, gir leietakere trygghet gjennom livstids- kontrakter. Slike reguleringer gir forutsigbarhet og til- hørighet hos beboerne.»

I Skottland er det planlagt å bruke 16 mrd. pund på å bygge 100 000 rimelige leieboliger innen 2030. For- slagsstillerne mener det er på tide at det også i Norge etableres en ny boligsektor med pris- og omsetnings- kontrollerte boliger, etter modell fra Danmark med all- menne boliger. For å få fart på utbyggingen av en all- menn boligsektor må plan- og bygningsloven § 17-3 endres slik at kommuner kan stille krav til utbygger om at et visst antall av boligene som legges ut for salg, skal kunne kjøpes til under markedspris av kommunene og/ eller gå til ikke-kommersielle boligbyggelag og stiftelser. Forslagsstillerne mener også modellen med leieboer- samvirker som Leieboerforeningen har utarbeidet, bør ses på som én av flere modeller til etterfølgelse for å få en mye større andel boliger utenfor det ordinære eie- og leiemarkedet. Husbanken må få en ledende rolle i finan- sieringen av utbyggingen av denne allmenne boligsek- toren. Tilgangen på tomter som kan brukes, og eventu-

ell pris på disse, vil være et nøkkelspørsmål for alle typer boligbygging fremover, og forslagsstillerne påpeker at staten er en betydelig tomtebesitter i pressområdene, ikke minst gjennom selskaper som Bane NOR Eiendom. Sistnevnte selskap er på vei til å bli en av landets aller største boligutviklere, men utelukkende på kommersielle vilkår. I Oslo eier Bane NOR Eiendom for eksempel halve Filipstad, det neste store byutviklingsområdet. Kommunale Oslo Havn eier resten. Da er det ikke et problem å kreve at en andel av boligene skal være rimelige og utenfor markedet. Forslagsstillerne mener at tomtepris og fortjeneste er viktige forklaringer på de høye prisene i pressområder. Det bør derfor også ses på å innføre krav til hvor lenge en utbygger kan sitte på verdifulle tomter før utbyggingen av boliger finner sted.

En boligpolitikk for folk i distriktene

I Meld. St. 27 (2022–2023) Eit godt liv i heile Noreg – distriktspolitik for framtida, skrev den daværende regjeringen følgende:

«Regjeringa har som mål at folketalet samla sett skal auke i distriktskommunar på sentralitetsnivå 4, 5 og 6».

Forslagsstillerne støtter denne målsettingen, men skal dette skje, må det tas kraftige grep i boligpolitikken i distriktene. Markedsmekanismer fungerer heller ikke godt nok i mange distriktskommuner. Mangel på egnede boliger bidrar til rekrutteringsutfordringer både i privat og kommunal sektor. Tiltak for å øke tilgangen på boliger er en vesentlig faktor for å styrke utviklingen og verdiskapingen i Distrikts-Norge. Det er betydelige geografiske forskjeller i inntekt og formue mellom de mest og minst sentrale kommunene. Lavere inntekt og formue blant innbyggere i distriktskommuner bidrar også til redusert tilgang på egnede boliger. En viktig årsak til boligmangel i distriktene er at byggekostnadene ofte er høyere enn sluttverdien på en nybygd bolig. Det bidrar til at entreprenører heller velger å bygge fritidsboliger i distriktskommuner eller å bygge i eksisterende pressområder, fordi det gir større bedriftsøkonomisk lønnsomhet og lavere risiko. Privatpersoner er på sin side forsiktige med å ta økonomisk risiko og finansiere bygging av boliger når de risikerer å tape penger på det.

Manglende tilgang på lån bidrar også til mindre nybygging og rehabilitering av eksisterende boligmasse. Å styrke Husbanken er viktig for å få en mer velfungerende boligforsyning i landets distriktskommuner. Å opprette et statlig utbyggingsforetak som står for bygging av boliger i samarbeid med kommuner eller andre statlige aktører, kan være en løsning. Boligstiftelser kan også bidra til økt tilgang på egnede boliger i distriktskommuner. Tiltak som rente- og momskompensasjon for boligstiftelser bør vurderes for å få økt bygging av leieboliger og reduserte leiepriser. Husbanken bør kunne yte til-

skudd til flere distriktskommuner enn i dag, og Husbankens distriktsrettede virkemidler må styrkes.

En suksesshistorie om Husbanken i Distrikts-Norge kunne vi lese i Nationen 08. september 2024. Nationen skriver her om en småbarnsfamilie som flyttet fra sentrale strøk, men som gjennom Skurdalen bu- og bygdelaug i Hol kommune fikk kjøpt et nytt hus i et privat byggefelt.

I 2024 kunne inntil én mrd. kroner av Husbankens låneramme prioriteres til lån til boligkvalitet i distriktskommuner i sentralitetsklasse 5 og 6 i SSBs sentralitetsindeks. Dette er et av flere verktøy som forslagsstillerne mener bør tas i bruk, utvides og styrkes for å bygge nye boliger i distriktene, noe som ville gjøre det mer attraktivt å bosette seg i de mindre sentrale kommunene.

Et leiemarked for folk, ikke bolighaier

Forslagsstillerne er positive til eierlinja i norsk boligpolitikk. Likevel er realiteten den at flere og flere tvinges bort fra eierlinja grunnet skyhøye boligpriser. Tall fra SSB viser at i 2024 hadde antall nordmenn som leier boligen de bor i, bikket én million. Det var en økning på omtrent 130 000 leietakere siden 2015. I Meld. St. 13 (2023–2024), Bustadmeldinga – Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet, kan man lese at litt under halvparten av landets leietakere er langtidsleietakere. Langtidsleietakere er personer over 30 år som har leid bolig i over fem år, og dette tallet er økende de siste årene. I boligmeldingen står det at av langtidsleietakerne i 2021 var om lag 38 pst. regnet som vedvarende vanskeligstilte på boligmarkedet. For å styrke eierlinja og sørge for at flere eier sin egen bolig, må det tas politiske grep på leiemarkedet, og de galopperende leieprisene må bremses. I flere runder ble de siste prisreguleringene av leiemarkedet fjernet, og resultatet ser man i dag. Når inflasjonen er høy, blir husleiene automatisk oppjustert tilsvarende, og taperne er leietakerne.

Offentlige eller kooperative utleieselskaper må tilby et alternativ. I dagens kommunale boliger må husleiene frigjøres fra såkalt gjengs leie i markedet og heller settes slik at beboerne er i stand til å betjene dem på egen hånd. I stedet for å hente ut overskudd av kommunale boliger, må man la inntektene gå til rehabilitering. I dagens frie marked får de med dårligst råd i stedet de dårligste boligene. Folk trenger ikke bare et sted å bo, de trenger et godt sted å bo uavhengig om de eier eller leier. Mange leietakere bor i leiligheter som er i dårlig stand, og der leieboerne er plaget med mugg, råte og betydelige mangler ved leiligheten de bor i. Styrkeforholdet mellom utleier og leietakere må styrkes i favør av leietakerne. Derfor foreslår forslagsstillerne å opprette et eget utleietilsyn som blant annet på forespørsel fra leietakere kan se om utleieleiligheten lever opp til fastsatte krav, og som kan kontrollere og bistå ved spørsmål om leie-

kontrakter med mer. Forslagsstillerne mener det er på høy tid med en politikk som tar tilbake kontrollen over leiemarkedet fra bolighaiene. Da trengs det en sosial boligpolitikk som tar i bruk de nødvendige boligpolitiske virkemidlene som trengs for å sørge for at vanlige folk skal kunne leie gode boliger til en overkommelig pris.

Forslag

På denne bakgrunn fremmes følgende

f o r s l a g :

1. Stortinget ber regjeringen utrede hvordan ikke-kommersiell boligbygging kan defineres, i tråd med vedtak nr. 93 (2023–2024), og komme tilbake til Stortinget på egnet måte.
2. Stortinget ber regjeringen utrede og fremme forslag til juridiske virkemidler som kan legge til rette for at en viss andel av bebyggelsen skal kunne forbeholdes utvikling i regi av ikke-kommersielle boligbyggelag og leieboersamvirker.
3. Stortinget ber regjeringen fremme forslag til en regel som vil gi kommuner anledning til å stille krav til utbygger om at en viss andel av boligene i et utbyggingsprosjekt reserveres til kommunale boliger, og at kommunen får adgang til enten å kjøpe eller leie leilighetene til under markedspris.
4. Stortinget ber regjeringen fremme forslag til endringer i plan- og bygningsloven § 17-3 slik at kommuner kan stille krav til utbygger om at et visst antall av boligene som legges ut for salg, skal kunne kjøpes til under markedspris av kommunene og/eller ikke-kommersielle boligbyggelag og stiftelser.
5. Stortinget ber regjeringen etablere en egen tilskuddsordning under Husbanken for finansieringen av ikke-kommersielle boliger.
6. Stortinget ber regjeringen utvide mandatet til Husbanken slik at finansiering av ikke-kommersielle boliger blir en av hovedoppgavene til Husbanken. Husbankens låneramme må trappes opp for å gjenspeile det utvidede mandatet.
7. Stortinget ber regjeringen i samarbeid med aktuelle kommuner, boligbyggelag og ideelle aktører, sette i gang flere store pilotprosjekter for å legge til rette for at det bygges en betydelig andel ikke-kommersielle boliger i Norge. Modeller og løsninger som lett lar seg skalere, må prioriteres.
8. Stortinget ber regjeringen styrke planleggingskapasiteten til kommunene og sikre at den reelle arealplanleggingen er i kommunene sine hender og ikke er prisgitt private utbyggere.
9. Stortinget ber regjeringen innføre gjennomføringskrav som vilkår for behandlingen av detaljreguleringer og vurdere å innføre tidsavgrenset gyldighet for byggetillatelser for å sørge for at tomter som er klare for utbygging av boliger, blir bebygd innen rimelig tid.
10. Stortinget ber regjeringen utrede og komme tilbake til Stortinget med forslag til hvordan statens tomtearealer, inkludert arealer til store statlige eiendomsbesittere som Bane NOR Eiendom, Statnett, Forsvarsbygg og Statsbygg, kan brukes til å bygge ikke-kommersielle boliger.
11. Stortinget ber regjeringen gjennomgå porteføljen til alle departementer, direktorater og heleide og delvis statlig eide foretak for å få en samlet oversikt over tomtearealer som kan brukes til eller omreguleres til boligformål, hvorav utbygging av ikke-kommersielle boliger skal prioriteres, og regjeringen bes komme tilbake til Stortinget på egnet måte.
12. Stortinget ber regjeringen gi et tydeligere samfunnsmandat til statlige foretak som er tomteeiere, og se på hvordan sosial boligbygging kan innarbeides i mandatene.
13. Stortinget ber regjeringen legge til rette for bygging av flere rimelige studentboliger gjennom Husbankens tilskuddsordning.
14. Stortinget ber regjeringen fremme forslag som kan gi kommuner en hjemfallsrett når statlig eide tomter ikke lenger brukes til formålet de ble ervervet for.
15. Stortinget ber regjeringen i samarbeid med for eksempel Kommunalbanken eller andre relevante aktører opprette en søkbar pott som kommunene kan søke på for å finansiere oppkjøp av tomter for utvikling av ikke-kommersielle boligområder og stimulering av sosial boligbygging.
16. Stortinget ber regjeringen utrede hvordan Husbankens mulighetsrom i distriktskommuner kan styrkes, og komme tilbake til Stortinget med tiltak som kan igangsettes raskt.
17. Stortinget ber regjeringen utrede handlingsrommet for rentekompensasjon ved kommunale boliginvesteringer for distriktskommuner.
18. Stortinget ber regjeringen utrede opprettelsen av et statlig utbyggingsforetak som kan bygge boliger i samarbeid med kommuner og statlige aktører på regionalt nivå.
19. Stortinget ber regjeringen utrede muligheten for rente- og momskompensasjon for boliger bygget av boligstiftelser til personer også utenfor omsorgssektoren.
20. Stortinget ber regjeringen utrede et eget distriktstilskudd under Husbanken som skal gå til privatpersoner eller boligbyggelag som vil bygge ut nye boliger i distriktskommuner.
21. Stortinget ber regjeringen utrede og komme tilbake til Stortinget med forslag til hvordan prisdannelsen i leiemarkedet i pressområder bedre kan underleg-

- ges demokratisk kontroll og sikre lavere leiepriser for leietakerne.
22. Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag til hvordan ordningen med gjengs leie som grunnlag for leieprisen på kommunale boliger og omsorgsboliger kan avvikles.
 23. Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med en egen stortingsmelding om leiemarkedet.
 24. Stortinget ber regjeringen i forslaget til statsbudsjett for 2026 gjeninnføre tilskuddet til å installere heis i eksisterende bygningsmasse.
 25. Stortinget ber regjeringen utrede ulike boligpolitiske tiltak, både strakstiltak som raskt kan igangsettes, og langsiktige tiltak som kan virke prisdempende på boligleiemarkedet.
 26. Stortinget ber regjeringen opprette et eget utleietilsyn for boligleiemarkedet etter modell fra andre statlige tilsyn, med sanksjonsmuligheter overfor utleiere som bryter lover og forskrifter.
 27. Stortinget ber regjeringen utrede muligheten for å kjøpe opp store, kommersielle utleieaktører på boligmarkedet, slik at de på sikt kan overtas av det offentlige eller omdannes til ideelle foretak.
 28. Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med et lovforslag som lovfester retten til bolig.
 29. Stortinget ber regjeringen følge opp nullvisjonen om bostedsløshet og sikre at nullvisjonen gjelder for alle som oppholder seg i Norge.
 30. Stortinget ber regjeringen forsterke innsatsen mot bostedsløshet, blant annet gjennom å styrke økonomiske ordninger for kommunene, forvaltet av Husbanken.

8. april 2025

Tobias Drevland Lund

Seher Aydar

Geir Jørgensen

