



## STORTINGET

# Representantforslag 195 S

(2020–2021)

fra stortingsrepresentantene Kari Elisabeth Kaski, Freddy André Øvstegård, Nicholas Wilkinson, Eirik Faret Sakariassen, Lars Haltbrekken, Arne Nævra, Torgeir Knag Fylkesnes og Karin Andersen

Dokument 8:195 S (2020–2021)

---

**Representantforslag fra stortingsrepresentantene Kari Elisabeth Kaski, Freddy André Øvstegård, Nicholas Wilkinson, Eirik Faret Sakariassen, Lars Haltbrekken, Arne Nævra, Torgeir Knag Fylkesnes og Karin Andersen om rettferdig boligpolitikk**

---

Til Stortinget

### Bakgrunn

Bolig har gått fra å være et velferdsgode til å bli et spekulasjonsobjekt. Nå ser man tydelig konsekvensene av å ha overlatt all styring av boligsektoren til markedet. Boligmarkedet øker de økonomiske forskjellene i samfunnet og har bidratt til en gjeldsgrad som er en trussel mot den finansielle stabiliteten og for økonomien til mange mennesker.

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.

Mellom 2003 og 2019 har boligprisene steget med 163 prosent, over dobbelt så mye som lønnsveksten i samme periode. I hovedstaden har økningen vært tre ganger så høy som lønnsveksten. Boligprisene for brukte boliger i Norge har nesten doblet seg de siste 10 årene.

Det betyr at veien inn i boligmarkedet for dem som står utenfor, blir stadig vanskeligere. Det er ikke tilfeldig hvem som står utenfor boligmarkedet. De som tjener minst, er også de som eier minst. Eiendom Norges sykepleierindeks viser at en med vanlig sykepleierlønn bare har råd til 2,5 prosent av boligene i Oslo. Hvorvidt en har

foreldre som kan bidra, er også en viktig faktor. Plasseringen i inntekts- og formuesfordelingen går i arv, og foreldres anledning til å gi barna en god økonomisk start på voksenlivet ved å bistå med boligkjøp følger av dette. Forskning fra Universitetet i Oslo viser at de som hadde besteforeldre som eide en stor bolig i Oslo i 1960, hadde mye større sannsynlighet for å eie sin egen bolig i 2014, og blant dem som eide sin egen bolig, var verdien på boligen mye høyere enn hos dem med besteforeldre som leide bolig utenfor byene.

Boligformuen er svært ujevnt fordelt. En fjerdedel av befolkningen eier ikke bolig. De kjennetegnes blant annet av å ha lavere inntekt enn de som eier. De som står utenfor, går glipp av et forutsigbart tak over hodet og de økonomiske fordelene som følger med det å eie bolig, herunder enorme skattesubsidier fra myndighetene – noe som i realiteten er en overføring fra dem som har minst til dem som har mest.

Dagens boligmarked og -politikk bidrar derfor til å øke forskjellene i samfunnet.

Lav rente, inntektsvekst og lav arbeidsledighet i mange år 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. Uheldige bivirkninger av kompensasjonsordningene under koronapandemien har gitt enda større prispress.

Nordmenn har i dag i gjennomsnitt lån på over 245 prosent av inntekten. Det er svært mye, både i en historisk kontekst og når man sammenligner med andre land. Den norske gjeldsveksten har fortsatt nesten uav-

brutt siden slutten av 1990-årene. Det er farlig for den finansielle stabiliteten.

Det er derfor behov for å legge om hele boligpolitikken: Man må endre skattesystemet, regulere boliglånene, bygge opp en ikke-kommersiell boligsektor, og man må ha en boligplan for hele landet.

Det vises videre til utfyllende forslag om boligpolitikk fremmet av representanter fra Sosialistisk Venstreparti i Dokument 8:154 S (2018–2019) om et rettferdig boligmarked, og i Dokument 8:139 S (2017–2018) om å utvide retten til startlån slik at flere unge kan eie sin egen bolig.

### Beskatning av bolig og eiendom

Det har historisk vært gode grunner til å skattefavorisere bolig i Norge. Den norske selveierpolitikken etter andre verdenskrig var viktig for å gi vanlige folk et trygt og anstendig sted å bo. I senere år har skattepolitikken i økende grad gjort bolig til et objekt for investering og spekulasjon, med den konsekvens at stadig flere mister muligheten til å kjøpe sin egen bolig, mens andre kan bygge opp store formuer og bruke bolig som en lukrativ inntektskilde.

Bolig og eiendom er sterkt subsidiert i skattesystemet. I et normalår er skatteutgiftene til bolig og fritidseiendom over 30 mrd. kroner. Skattefordelene består av verdsettelsesrabatt i formuesskatten, rentefradrag/fritak for inntektsbeskatning av bolig, manglende beskatning av gevinst av salg av egen bolig og fritidseiendom og utleie av deler av egen bolig. Alle disse fordelene gir store fordeler til dem som har kommet seg inn på boligmarkedet, mens de som ikke har råd til å kjøpe egen bolig, sponser dem gjennom skattesystemet. Den norske boligbeskatningen omfordeler altså et titalls milliarder kroner hvert år fra dem som har minst, til dem som har mest. I tillegg kommer en skattesubsidie på om lag 1 mrd. kroner gjennom BSU-ordningen, som også favoriserer dem som er i posisjon til å spare, som regel med hjelp av foreldre, på bekostning av dem som kommer fra en mindre bemidlet bakgrunn.

Dokumentavgiften og den kommunale eiendoms-skatten regnes som skattesanksjoner og trekker ned summen av netto skattesubsidier/skatteutgifter. Dokumentavgiften er en dårlig innrettet avgift i og med at den bare gjelder selveierboliger, og ikke borettslag, og gjør terskelen til boligmarkedet enda høyere for førstegangskjøpere.

Skattesystemet, slik det nå er innrettet, gir svært uheldige insentiver til å investere i eiendom på bekostning av andre investeringsobjekter. Særlig er en kanalisering av kapital og kreditt i retning av bruktboliger samfunnsøkonomisk ugunstig da det fører til enda sterkere prispress i et overopphetet marked, heller enn å finansiere ny produksjon i næringslivet.

Både Scheel-utvalget (2014) og Skatteutvalget (2003) foreslo skjerpelser i eiendomsbeskatningen. Det er stor faglig enighet om at eiendom må beskattes høyere. Norge har lav beskatning av formue, inkludert eiendom, sammenlignet med andre land i OECD.

I artikkelen «Taxation of Housing: Killing Several Birds with One Stone» fra september 2020 peker SSB-forsker Erlend Eide Bø på at ulikhetene mellom leietakere og boligeiere øker betydelig sammenlignet med ofisiell statistikk når man regner med fordelene av å bo i egen bolig, samtidig som den laveste andelen av boligeiere befinner seg i desilen med lavest inntekt. Bø anslår at en gjeninnføring av inntektsbeskatning av bolig og fjerning av rabatten for eiendom i formuesskatten kan føre til en reduksjon i boligprisene på 20 prosent. Det antyder at en skattereform vil dempe prispresset i boligmarkedet betraktelig, samtidig som det indikerer at en slik reform bør innføres gradvis.

### Kredittregulering

Under koronapandemien har bankene fått en rekke gunstige vilkår som har gjort det mulig for dem å øke sine utlån: Den motsykliske kapitalbufferen har blitt satt ned, styringsrenten er satt til null, og Stortinget har opprettet en lånegarantiordning for lån til bedrifter der staten tar 90 pst. av tapene.

Finanstilsynet har uttrykt (NRK, 17. mars 2021) enda sterkere bekymring enn normalt for at man kan stå overfor et priskrakk i boligmarkedet. Den norske økonomien har i mange år vært utsatt for høy, og økende, finansiell ustabilitet og risiko for gjeldskrise. Politikk som er innrettet mot å øke kreditttilførselen til boligmarkedet, er derfor svært risikabelt. Det kan virke som regjeringens strategi er at landets økonomi skal gjenreises ved hjelp av et galopperende boligmarked. Det er ikke en bærekraftig strategi. Samtidig er det viktig at en innskjerping i utlånspraksisen ikke bare skjer ved at rentene etter hvert økes, da dette rammer de mest sårbare låntakerne hardest, og i seg selv kan utgjøre en systemisk risiko. Det vil derfor være mer hensiktsmessig å regulere mengden enn prisen på boliglånene.

### Behov for en tredje boligsektor

Det er behov for en tredje ikke-kommersiell boligsektor i landet, som gjør at flere får tilgang på stabile boliger der de kan bo over tid, til en overkommelig pris. Andre europeiske land har gode modeller for dette, og Norge bør lære av andre lands erfaringer. Det er behov for en boligpolitikk som sikrer både at de mest vanskeligstilte kan bo trygt i egen bolig, og at folk med vanlige inntekter kan skaffe seg et hjem uten å knekkes økonomisk. Dette kan for eksempel gjøres ved at staten, kommuner eller ikke-kommersielle boligselskap eier boliger som folk kan leie til en rimelig og regulert leie så lenge

de vil, og selv disponere boligen som de ønsker, eller kjøpe boligen på sikt.

## Forslag

På denne bakgrunn fremmes følgende

forslag:

1. Stortinget ber regjeringen utrede en reform for beskatning av bolig og eiendom i Norge som fjerner eller drastisk reduserer netto skattesubsidier til bolig og eiendom. Det skal gis bunnfradrag som kan skjerme en stor andel primærboliger fra beskatning, og det skal skisseres forskjellige modeller for innfasning av en mer helhetlig og rettferdig beskatning av bolig og eiendom.
2. Stortinget ber regjeringen sørge for at det ikke skattemessig lønner seg å investere i sekundærbolig fremfor andre investeringsobjekter. Dette skal skje gjennom en skjerpelse av beskatning av sekundærbolig, og ikke en lempelse i annen beskatning.
3. Stortinget ber regjeringen fremme forslag i revidert nasjonalbudsjett 2021 om å redusere verdsettelsesrabatten for primærbolig med høy verdi.
4. Stortinget ber regjeringen så snart som mulig og senest i forbindelse med revidert nasjonalbudsjett 2021 foreslå kredittregulering som sørger for at bankenes totale utlån til bolig begrenses, samtidig som førstegangskjøpernes andel av totale nye boliglån øker.
5. Stortinget ber regjeringen utrede virkemidler for at sammensetningen av bankenes kreditt kan endres på sikt, slik at en mindre andel går til bolig og næringseiendom og en større andel til annen næring, og komme tilbake til Stortinget med forslag senest i forbindelse med statsbudsjettet for 2022.
6. Stortinget ber regjeringen innføre en nasjonal boligplan som skal ivareta boligbehovet i hele landet. Husbanken skal styrkes som ledd i å sikre folks boligbehov. Det skal bygges opp offentlige tomte- og utbyggingsselskap for å sikre jevn utbygging i tråd med planen, og i tillegg sikre motsyklisk etterpørsel.
7. Stortinget ber regjeringen drive fram boligutbygging med en sosial profil, både i statlig og kommunal regi.
8. Stortinget ber regjeringen om å utrede og foreslå en modell for en tredje ikke-kommersiell boligsektor, herunder forslag til nødvendige lovendringer for å kunne sikre at en betydelig andel nye boliger er ikke-kommersielle.

7. april 2021

**Kari Elisabeth Kaski**

**Freddy André Øvstegård**

**Nicholas Wilkinson**

**Eirik Faret Sakariassen**

**Lars Haltbrekken**

**Arne Nævra**

**Torgeir Knag Fylkesnes**

**Karin Andersen**

