



STORTINGET

Representantforslag 41 S

(2023–2024)

fra stortingsrepresentantene Kari Elisabeth Kaski og Birgit Oline Kjerstad

Dokument 8:41 S (2023–2024)

Representantforslag fra stortingsrepresentantene Kari Elisabeth Kaski og Birgit Oline Kjerstad om trygge boliger for alle

Til Stortinget

Bakgrunn

Bolig har gått fra å være et velferdsgode til å bli et spekulasjonsobjekt. Dette er konsekvensen av å ha overlatt all styring av boligsektoren til markedet. Boligmarkedet har økt de økonomiske forskjellene i samfunnet og har bidratt til en gjeldsgrad som er en trussel mot den finansielle stabiliteten og økonomien til mange mennesker. Alle skal ha mulighet til å skaffe seg og beholde en egnet og trygg bolig. Bolig verken kan eller skal være et gode forbeholdt dem som kan få hjelp til å komme seg inn på markedet.

Bare siden 2015 har boligprisene steget med over 50 prosent. Til sammenligning har den overordnede prisstigningen vært på i overkant av 31 prosent i samme periode. Veien inn i boligmarkedet blir dermed stadig vanskeligere for dem som står utenfor.

Det er ikke tilfeldig hvem som står utenfor boligmarkedet. De som tjener minst, er også de som eier minst. Eiendom Norges sykepleierindeks for 2023 viser at en person med en vanlig sykepleierlønn bare har råd til 1,3 prosent av boligene i Oslo. Folk med helt vanlige lønninger presses dermed ut av byene.

Mens den enorme boligprisveksten i storbyene skaper problemer for folk, er det pantegrunnlaget som skaper problemer i boligmarkedet i distriktene. På grunn

av høye byggekostnader og lave priser ved eventuelt videresalg av boligen øker risikoen ved å investere. Konsekvensen er at unge etablerere ikke får lån eller risikerer å tape millioner av kroner dersom det blir aktuelt å selge boligen på et senere tidspunkt. Dette fungerer som en barriere mot å rekruttere nødvendig arbeidskraft i distriktene og er indirekte med på å øke presset i byene.

For mange eldre som bor i usentrale og vanskelig tilgjengelige boliger, både i byene og i distriktene, er kostnadene og konsekvensene av å skifte bolig for store til at de makter å gjøre nødvendige endringer i bosituasjonen for å kunne bo lenger i egen bolig.

Hvorvidt en har foreldre som kan bidra, har i dag blitt en viktig faktor for mulighetene til å komme seg inn i boligmarkedet. 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.

Dagens boligmarked og boligpolitikk bidrar til å øke forskjellene i samfunnet, og det er derfor behov for å legge om hele boligpolitikken: Man må endre skattesystemet, regulere boliglånene og bygge opp en ikke-kommersiell boligsektor, og det må lages 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, i Dokument 8:139 S (2017–2018) om å utvide retten til startlån slik at flere unge kan eie sin egen bolig, i Dokument 8:195 S (2020–2021) om

rettferdig boligpolitikk og i Dokument 8:197 S (2021–2022) om en rettferdig boligpolitikk.

Husbanken

Husbanken må gjenreises som samfunnsutvikler. Husbankens startlån skal bidra til å senke terskelen for etablering i egen bolig. Endringer i forskriftene har begrenset ordningen kraftig, og disse endringene gjør at flere unge som før hadde økonomi og betalingsevne til å etablere seg med startlån i egen bolig, nå ikke lenger får lån. Samtidig stenger begrensninger på boliglån i vanlige kommersielle banker dem ute fra muligheten til å kjøpe bolig.

Unge med betalingsevne, men uten stor nok egenkapital, har ikke lenger mulighet til å kjøpe egen bolig og blir i stedet henvist til et dyrt og ustabil leiemarked. Startlånsordningen bør utvikles som boligpolitisk verktøy, slik at flere med reell betalingsevne får tilgang til lån i Husbanken.

Det blir flere eldre i Norge, og det er viktig å ruste kommunene for å møte demografiutfordringer i boligpolitikken framover. Husbankens ordninger bør derfor svare på kommunenes behov for å tilrettelegge for flere livsløpsboliger og utleieboliger med sentral beliggenhet. Slik kan flere eneboliger bli tilgjengelige for unge etablerere og familier som trenger en større bolig, både i byer og i distriktene.

I tillegg til å tilrettelegge for boligutviklingen bør Husbankens ordninger svare på husholdningenes utfordringer i møte med de økte bokostnadene. Bostøtteordningen må bli mer rettferdig og forutsigbar for mottakerne, og reglene må endres slik at flere grupper får tilgang til støtte, og slik at de som mottar støtte, får dekket en større del av boutgiftene.

Planlegging

All boligbygging må gjennom en 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 som regulerer hvordan boligbygging skal skje. I Norge skjer det meste av planleggingen ved at private aktører leverer inn 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 aktørene 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.

Kommunene kan derimot bestemme 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 hvilken 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, og offentlige tomte- og utbyggingsselskaper bør etableres.

Utleieboliger

Statistisk sentralbyrås levekårsundersøkelse viser at 80 prosent av befolkningen bor i eid bolig. De fleste bor altså i en eid bolig, mens det er et mindretall som ikke gjør det. Muligheten for å eie sin egen bolig er, og har vært, viktig i den norske boligpolitikken og har vært et gode for de fleste. Men det har også ført til mindre oppmerksomhet rettet mot leiemarkedet.

I tillegg til kraftig økning i boligprisene øker husleieprisene langt over prisvekst. Husleieindeksen til Husleie.no viser at prisene på utleieboliger har økt med hele 8,16 prosent det siste året. Prisstigningen på boligene har gitt en situasjon hvor det blir stadig dyrere å være leietaker.

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 konfliktløser. Det er få rettigheter som sikrer en leietakers 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.

Leietakere er under sterkt press og ofte overlatt til utleiers velvilje. Man må sikre gode boforhold for dem som må, eller vil, leie en bolig, gjennom å styrke husleieloven, regulere utleiemarkedet strengere og styrke leietakers rettigheter.

Alternative måter å bo på

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 man 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 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.
2. Stortinget ber regjeringen innen utgangen av 2024 innrette Husbankens lånerammer slik at disse utvides til å inkludere en ordning som stimulerer til bygging av ikke-kommersielle utleieboliger i kommunene.
3. Stortinget ber regjeringen reetablere en egen tilskuddsordning i Husbanken som tilbyr startlån til unge førstegangsetablerere som har betalingsevne, men ikke tilstrekkelig egenkapital for et privat boliglån.
4. Stortinget ber regjeringen opprette en låneordning hvor staten går inn som eier eller kausjonist ved boligkjøp for personer som har betalingsevne, men ikke tilstrekkelig egenkapital for boliglån, eller hvor byggekostnadene overgår panteverdien.
5. Stortinget ber regjeringen innen utgangen av 2024 fremme forslag til en endring av husleieloven hvor indeksregulering settes som et maksimaltak for årlig oppjustering av husleieprisen, selv ved bytte av leietaker. Vesentlig oppgradering av boligen som gir bedre boforhold for leietaker, skal gi unntak fra pristaket.
6. Stortinget ber regjeringen opprette en refinansieringsordning for økonomisk utsatte boligeiere for å sikre at økonomisk utsatte har mulighet til å beholde boligen i dyrtiden.
7. Stortinget ber regjeringen innen utgangen av 2024 fremme forslag til endringer i husleieloven som sikrer at kommuner ikke kan kreve markedsleie eller «gjengs leie» for sosiale boliger eller omsorgsboliger i kommunalt eie, samt utrede en ny mekanisme for langsiktig og forutsigbar prisfastsettelse, hvor det enten er eiendomsverdien eller den enkeltes inntekt som legges til grunn.
8. Stortinget ber regjeringen endre reglene for bostøtte slik at inntekten til hjemmeboende barn inntil 20 år ikke blir regnet med i inntektsgrunnlaget for bostøtte, mot dagens grense på 18 år.
9. Stortinget ber regjeringen endre reglene om bostøtte slik at regelen om at man mister rettigheten til bostøtte dersom samboer får status som student, avvikes.
10. Stortinget ber regjeringen endre reglene for bostøtte slik at bostøtten holdes fast i et halvt år av gangen for barnefamilier, i tråd med anbefalingene i rapporten fra ekspertgruppen om barn i fattige familier.

22. november 2023

Kari Elisabeth Kaski

Birgit Oline Kjerstad

