



Boligpolitisk plattform 2024
LOs boligpolitiske utvalg

Bolig til alle



Publisert november 2024 av
Landsorganisasjonen i Norge
Torggata 12, 0181 Oslo

Foto, forside: Kai Jensen/NTB og Maskot/NTB
Foto, side 9:: Håkon Mosvold Larsen/NTB
Foto, bakside: Inger Marie Grini/NTB

Innhold

Et sted å bo – en forutsetning for gode liv	4
1. Flere boliger der jobbene er	6
2. Et krafttak for kommunale boliger	8
3. Flere og bedre boliger i distriktene	10
4. Sterkere rettigheter og økt trygghet for leietakere	11
5. Flere gode og rimelige leieboliger	12
6. Husbanken som en boligpolitisk kraft	13
7. En mer rettferdig boligbeskatning	14
Noter	15

Et sted å bo – en forutsetning for gode liv

Bolig er et grunnleggende velferdsgode og et spørsmål om frihet. Hvordan vi bor har mye å si for hvordan vi kan leve livene våre. Det handler om rammene rundt familielivet og hvorvidt barn har et sted å leke, gjøre lekser i fred og ha venner på besøk. Det handler om at unge skal kunne flytte hjemmefra, få utdanning, skaffe seg jobb og begynne voksenlivet. Det handler om at alle voksne skal ha råderett over sine liv, og ikke måtte bli i dårlig fungerende samliv fordi man ikke kan skaffe seg en egen bolig. Det handler om avstanden mellom jobb og hjem, og tiden det koster den enkelte arbeidstaker hver dag. Og, det handler om eldre menneskers trygghet og livsutfoldelse i livets senere faser.

For samfunnet har boligpolitikk betydning på flere nivå. Boligforsyning virker direkte inn på hvordan arbeidsmarkedet fungerer, og påvirker tilgangen på kompetanse i lokalsamfunnene. Boligpolitikk har betydning for stabiliteten i norsk økonomi siden det er nært knyttet til husholdningenes gjeldsoptak og realøkonomi. Boligpolitikk har mye å si for befolkningssammensetning, opphoping av levekårsutfordringer, sosial mobilitet, sosial inkludering og integrering.

Målet for boligpolitikken må være å sikre at alle har mulighet til å ha et godt og trygt sted å bo. Bolig er et grunnleggende velferdsgode og ikke en markedsvarer. Tilstrekkelig boligforsyning og fordeling av boligverdier, må sikres gjennom velferdsstaten.

LOs boligindeks viser med tydelighet at mange mennesker med vanlige inntekter ikke lenger har råd til å bo der jobbene er. 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 har verdens høyeste gjeld. Gjeldsgraden gjør husholdningene og norsk økonomi svært utsatt for negative sjokk.

Staten og kommunene må fremover ta en aktiv rolle i boligpolitikken. Sammen må offentlige myndigheter planlegge for en tilstrekkelig og rettferdig boligfordeling. Det er behov for en bredere boligpolitikk med mindre behovsprøvd og markedsorienterte boligvirkemidler.

I denne boligpolitiske plattformen beskrives utfordringer og politiske tiltak som vil skape en mer rettferdig og sosial boligsektor. Plattformen supplerer LOs handlingsprogram og er et verktøy for å bidra til å drive frem en mer aktiv boligpolitikk.

Det som fungerer ...

- En stor andel eier egen bolig. De som eier sin egen bolig, opplever generelt høyere grad av botrygghet og forutsigbarhet.¹
- Boutgifter som andel av husholdningenes totale utgifter er lavere enn i andre sammenliknbare land. Andelen som opplever boutgiftene som tyngende eller svært tyngende, er lavere enn i flere andre store europeiske land. Dette gjelder både totalt sett og for husholdninger med lav inntekt.²
- Det er gjennomgående høy boligstandard. Den fysiske standarden på boliger er generelt god i Norge, og det er svært få i Norge som uttrykker at de ikke er tilfredse med boligen sin.³
- Norge har relativt sett få bostedsløse.⁴

Det som ikke fungerer ...

- Mange som ønsker å eie sin egen bolig har ikke muligheten til det.⁵
- Leietakere har lavere botrygghet, dårligere rettigheter, og de må flytte hyppigere enn i andre sammenliknbare land.⁵
- Trangboddhet er særlig et økende problem i byområder blant leietakere med lav inntekt.² Trangboddhet er et problem i Norge på linje med andre sammenliknbare land.
- Det er mange leietakere som bruker en stor andel av inntekten sin på å betjene husleie. Dette gjelder særlig husholdninger med lave inntekter.²
- Norske husholdninger er på verdenstoppen i boliggjeld, og både husholdningenes boutgifter og byggenæringen er spesielt sårbare for renteøkninger.⁶
- Boligprisene stiger mer og raskere i sentrale strøk enn i distriktene. Det bidrar til større økonomisk ulikhet og svekket mobilitet mellom by og land.⁷

¹ Se bl.a. SSB analyse 2022/3 *Leietakere mindre fornøyd med livet*

² Se bl.a. NOVA Rapport 7/21 *Norsk boligpolitikk i internasjonalt perspektiv* og SSB notat *Levekårsundersøkelsen 2023*

³ Se bl.a. Meld. St. 13 (2023–2024) *Bustadmeldinga— Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet*

⁴ Se bl.a. NIBR rapport 2021:10 *Bostedsløse i Norge 2020 - en kartlegging*

⁵ Se bl.a. Forbrukerrådet 2021 Rapport: *Å leie bolig. Norske leietakeres erfaringer og ønsker for boligmarkedet*.

⁶ Se bl.a. IMF Country Report Norway 2023, Finanstilsynet Boliglånsundersøkelsen 2023

⁷ Se f.eks. Kommuneconsult Notat 3/2022 *Bolig, geografi og ulikhet*

1. Flere boliger der jobbene er

I de store byene i Norge har prisene på bolig økt mye mer enn prisstigningen ellers i samfunnet, og langt mer enn lønningene. Det er derfor blitt vanskeligere for svært mange å kjøpe bolig i sentrale områder, særlig for unge, familier med barn og folk med gjennomsnittlige inntekter. 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. For å ha velfungerende arbeidsmarkeder i og rundt byene, trenger vi tiltak som bremser boligprisveksten og sikrer at det finnes boliger for vanlige arbeidsfolk også i byene.

Selv om det bygges flere tusen nye boliger i de store byene årlig, er tilførselen av nye boliger ikke tilstrekkelig for å møte den stadig økende etterspørselen. Det er derfor behov for å utløse mer boligbygging i pressområder, samtidig som man begrenser omfanget av sekundærboliger som brukes som fritidsbolig og til korttidsleie, og bruken av bolig som spekulasjonsobjekt.

Tiltak for økt boligbygging kan for eksempel være at tomte- og områdereguleringer gis en tidsfrist for igangsetting. Dette bør gjelde profesjonelle aktører på lik linje med privatpersoner, for å motvirke spekulasjon og virke dempende på tomteprisene.

I kombinasjon med tiltak for å øke boligforsyningen, trengs det også tiltak for å hjelpe flere til å eie sin egen bolig. For eksempel ved å øke andelen nye boliger som selges ved hjelp av alternative boligkjøpsmodeller som leie-til-eie og deleie. Slike løsninger kan gi en gradvis vei inn i eie-sektoren for noen av dem som i dag ikke har tilstrekkelig egenkapital eller inntekt. Det er likevel viktig at slike tiltak virker i kombinasjon med virkemidler for å øke boligbyggingen i pressområder, slik at det ikke bare bidrar til å presse prisene på bruktboligmarkedet videre opp.

Sammensetningen av bo-områdene i de store byene har over tid blitt mer ensartede innad, og det er blitt vanligere å bo enten i et lavinntektsområde eller et høyinntektsområde.⁸ Dette har konsekvenser i den enkeltes liv, og på samfunnsnivå har det negativ påvirkning på graden av tillit, integrering, sosial mobilitet, demokratisk deltakelse, samt samfunnets motstandskraft mot organisert kriminalitet. Det er behov for å utvikle en helhetlig strategi for å motvirke en slik utvikling.

Kommunens plan- og reguleringsprosesser, innrettingen av boligpolitikken, skolepolitikken, den geografiske spredningen av offentlige investeringer og lokalisering av krevende tjenester og infrastruktur, må utformes ut fra klare mål om å motvirke segregering. Fellesskapets muligheter for å ramme inn og styre boligfordelingen i byer og pressområder må styrkes.

Det er viktig å styrke kravene til bokvalitet i boligforskriften kunne motvirke trangboddhet og utvikle større variasjon i byggeri og boformer.

Bygg-, anlegg- og eiendomsnæringen er Norges største fastlandsnæring med over 400.000 arbeidsplasser spredt over hele landet.⁹ Byggenæringen er en konjunkturutsatt og rentefølsom næring, noe som står i veien for jevn boligtilførsel. Det har igjen stor betydning for prisnivået i byene. For å motvirke manglende tilførsel av flere boliger i lengre perioder med lavkonjunktur eller renteøkninger, er det nødvendig med tiltak som gjør næringa mindre utsatt for konjunktursvingninger. Ved å etablere virkemidler og tilskudd for ikke-kommersielle boligbyggelag, kan man stimulere aktivitet og sysselsetting i bygge- og anleggsnæringen i perioder med lavere etterspørsel.

⁸ NOU 2020:16. *Levekår i byer – Gode lokalsamfunn for alle*, s. 16

⁹ Bygballes, m.fl. (2019). *En verdiskapende bygg-, anlegg- og eiendomsnæring*

Borettslag er et samvirkeforetak hvor organisasjonsformen bygger på fellesskapstankegang og demokratiske prinsipper. I fellesskap deler man risiko og utgifter, noe som gjør den enkelte mindre utsatt. Og på demokratisk vis er man med å bestemme over utviklingen i borettslaget, blant annet med tanke på utleievirksomhet. Fremover må borettslagenes rolle i byene styrkes. Det er også et av våre beste virkemidler for å hindre såkalt "hyblifisering". Det bør åpnes for å formålsbestemme disposisjonsform i reguleringsplan, med krav om at borettslag benyttes som organisasjonsform, eller at områder settes av til «studentboliger» i arealformål.

Tiltak:

1. Få på plass et lowerk som definerer ikke-kommersiell boligbygging, samt juridiske virkemidler for å legge til rette for at en viss andel av bebyggelsen skal kunne beholdes utvikling av ikke-kommersielle boligbyggelag.
2. Innføre adgang til å bruke planbestemmelser i arealplan for å regulere variasjon i boligsammensetningen.
3. Begrense omfanget av boliger i byene som ikke bebos permanent, men brukes som fritidsbolig og kortidsleie for turister.
4. Legge til rette for å øke boligbyggingen med formål å tilby alternative boligkjøpsmodeller som leie-til-eie og deleie, og vurdere tiltak for å minimere risikoen for at modellene benyttes til spekulasjon.
5. Styrke kommunens mulighet til å motvirke geografisk segregering, og styrke kommunens juridiske virkemidler i byutviklingsområder.
6. Innføre krav om gjennomføringsplan som vilkår for behandling av detaljreguleringer, og vurdere å innføre tidsavgrenset gyldighet.
7. Etablere en ordning for risikoavlastning for utbyggere under Husbanken med en innretning som forutsetter samarbeid med kommunene om ivaretagelse av sosiale boligbehov.
8. Styrke kravene til bokvalitet for å motvirke trangboddhet og hyblifisering i områder hvor dette er et særlig problem.

2. Et krafttak for kommunale boliger

Den kommunale boligmassen er underdimensjonert, og mange står i kø for å få en kommunal bolig. Flere kommuner må leie dyrt og dårlig av private aktører for å møte behovet for kommunale boliger blant sine innbyggere. Det er for få familieboliger og det er et betydelig behov for vedlikehold av dagens kommunale boliger.

Antallet kommunale boliger må holde tritt med behovet. Derfor må det prioriteres midler til å kjøpe eller bygge egne kommunale boliger, og ikke tappe det private leiemarkedet som bare flytter problemene. Kommunesektoren kan få realisert investeringer til en betydelig lavere rente enn ikke-finansielle aktører. Det vil dermed være kostnadseffektivt for kommunene å eie en større andel av de kommunale utleieboligene framfor å leie de av andre aktører. Det lokale kommunale økonomiske handlingsrommet til å tilby gode kommunale boliger må styrkes.

Tilskudd til utleieboliger bør gjeninnføres slik at kommunene får et økonomisk handlingsrom til å fremskaffe flere store familieboliger både i kommunal og privat regi. Det bør også vurderes tiltak for å sørge for at kommunale boliger ikke konsentreres i områder med en opphoping av sosiale utfordringer.¹⁰

Staten bør også vurdere å gi kommunene anledning til å inngå utbyggingsavtale om kjøp eller leie av kommunale boliger under markedspris, der prisnivået er høyt. For eksempel ved en generell regel som åpner for å kjøpe eller leie kommunale boliger rimeligere.¹¹ Det er en kjensgjerning at rent markedsbaserte virkemiddel ikke vil kunne løse utfordringene med segregering og opphoping av levekårsutfordringer.

En satsing på kommunal boligbygging bør kombineres med at flere kommunale leietakere tilbys en vei til å eie egen bolig gjennom ordninger som startlån og leie-til-eie- eller deleie-ordninger for kommunale leiligheter. Kommuner bør i slike initiativer ha mulighet til å praktisere lokal fortrinnsrett.

7 av 10 norske kommuner krever en form for markedsbasert husleie for kommunale boliger, og fire av fem kommuner justerer husleiene tilsvarende hele økningen i konsumprisindeksen¹². Kommunale leieboeres netto-boutgifter består i mange tilfeller av husleie minus stønadsordninger som statlig bostøtte, kommunal bostøtte og sosialhjelp til boutgifter, men ikke alle mottar slike stønader. Det er behov for mer systematisk kunnskap om nivået og variasjonene i kommunale leieboeres faktiske netto-boutgifter, noe vi vet lite om i dag.

Bostøtteordningen må ikke avgrenses til en ordning kun for mottakere av sosialhjelp. Også mennesker som mottar minsteytelser på trygd bør fremdeles kunne omfattes av bostøtte. Utmålingen av trygd tar ikke hensyn til variasjoner i levekostnader som følge av regionale forskjeller i bolig- og leiepriser.

¹⁰ Brattbakk og Sørvoll (2024). They must live somewhere!; Osnes (2022). *Bolig som velferdsgode og markedsvare i en storbykontakt*

¹¹ NOU 2020:16 *Levekår i byer – Gode lokalsamfunn for alle*, s. 220

¹² Sørvoll, Osnes og Brattbakk (2024). *Needs-Tested and Market-Based Social Rented Housing*



Tiltak:

1. Utrede utformingen av en regel som vil gi kommuner anledning til å stille krav til utbygger om at en viss andel av boligene reserveres til kommunale boliger, og at kommunen får adgang til å enten kjøpe eller leie leilighetene under markedspris.
2. Husstander med barn i skolepliktig alder bør sikres mer stabilitet i kommunale leieforhold, for eksempel ved at den lovregulerte minstetiden i tidsbestemte kontrakter forlenges til fem år.
3. Gjennomføre tilskudd til utleieboliger slik at kommunene får et økonomisk handlingsrom til å fremskaffe flere store familieboliger både i kommunal og privat regi.
4. Fremskaffe systematisk kunnskap om nivået og variasjonene i kommunale leieboeres faktiske bostøtter.
5. At bostøtteordningen ikke skal avgrenses til en ordning kun for mottakere av sosialhjelp. Også mennesker som mottar minstestøtte på trygde bør fremdeles kunne omfattes av bostøtte.
6. Øke det økonomiske handlingsrommet til kommunene for å tilby gode kommunale boliger.
7. Gi flere kommunale leietakere en vei til å eie egen bolig gjennom ordninger som startlån og leie-til-eie eller deleie, for kommunale leiligheter.

3. Flere og bedre boliger i distriktene

Utfordringene i boligsektoren er ikke de samme i hele landet. Markedsmekanismer fungerer ikke godt nok i mange distriktskommuner. Mangel på egnede boliger bidrar til rekrutteringsutfordringer både i privat og kommunal sektor¹³. Tiltak for å øke tilgangen på boliger er en vesentlig faktor for å styrke utviklingen og verdiskapningen i distrikt-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. Manglende tilgang på lån kan bidra til mindre nybygging og rehabilitering av eksisterende boligmasse.

Økt turisme og korttidsleie legger beslag på boliger i distriktene, og presser opp prisnået. Dersom dette ikke begrenses kan det gå ut over bolyst, livskvalitet og fritidsmuligheter for beboere i området. Det er ønskelig at turisme og korte overnattingsperioder foregår gjennom organiserte aktører, slik at det ikke går utover boforholdene.

På grunn av lav lønnsomhet ved bygging av leieboliger, er leiemarkedet i distriktene begrenset. Samtidig legger det begrensede økonomiske handlingsrommet i distriktskommunene sterke begrensninger for hvilken rolle kommunene kan ta i utbygging av leieboliger, der det er behov for å tiltrekke seg arbeidskraft.

En løsning kan være et statlig utbyggingsforetak som står for leilighetsbygg i samarbeid med kommuner og statlige aktører. 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 tilskudd til flere distriktskommuner enn i dag. Sammen med tiltak som gir lavere boligkostnader for husholdninger som skal bygge ny bolig eller gjennomføre nødvendig rehabilitering.

Tiltak:

1. Utvide Husbankens mulighetsrom i distriktskommuner, utover sentralitetskategori 5 og 6, og vurdere heller å benytte distriktsindeksen som tildelingskriterie.
2. Undersøke handlingsrommet for rentekompensasjon ved kommunale boliginvesteringer for distriktskommuner, utover det boligsosiale aspektet.
3. Begrense omfanget av private boliger i distriktene som brukes til korttidsleie for turister.
4. Utrede muligheten for et statlig utbyggingsforetak som kan bygge leilighetsbygg i samarbeid med kommuner og statlige aktører på regionalt nivå.
5. Undersøke muligheten for rente- og momskompensasjon for boliger bygget av boligstiftelser til personer også utenfor omsorgssektoren.

¹³ SØA (2020) Rapport 35-2020: *Tilgang på boliger i distriktene og rekruttering av arbeidskraft*.

4. Sterkere rettigheter og økt trygghet for leietakere

Selv om mange eier boligen de bor i, er det stadig flere som leier. Andelen som leier boligen de bor i har økt i alle aldersgrupper, men er særlig stor blant unge og de med varig lav inntekt. I 2024 er det nesten en million leietakere i Norge, og nesten halvparten av disse langtidsleiere.¹⁴

Personer som leier senere i livet og barnefamilier har oftere levekårsproblemer og dårligere boforhold enn de som eier boligen sin selv. Disse gruppene har gjennomgående lavere opplevd livskvalitet, og leietakere i det private leiemarkedet er minst fornøyde med livet.¹⁵

Det offentlige bør ta en større rolle når det gjelder å regulere det private leiemarkedet. Det er nødvendig å styrke leietakers rettigheter og vern, samt å tydeliggjøre utleiers plikter. Dagens lovverk er utdatert og bidrar til å opprettholde det skjeve maktforholdet mellom utleier og leietaker, fremfor å jevne det ut. For at alle, også leietakere skal ha et trygt og godt sted å bo må dagens lovverk oppdateres.

Det er ikke uvanlig å leie en bolig med vesentlige mangler eller helseskadelige forhold. Leietaker må ha bedre muligheter til å melde ifra om kritikkverdige forhold og brudd på husleieloven, uten å frykte sanksjoner fra utleier. Det er behov for et aktivt tilsynsorgan som kan kontrollere at utleier ikke bryter gjeldene lover og regler.

Prisene for å leie en bolig er blitt så høye at det for mange er svært vanskelig å spare opp nok egenkapital til å kjøpe egen bolig. Skal leiemarkedet støtte opp om eierlinja i det lange løp, er det nødvendig med politiske grep som virker prisdempende. Et slikt grep kan være konsesjonsregulering av boligutleiemarkedet. Det kan gi adgang til for eksempel å sone-regulere nivå på husleie med utgangspunkt i enten taksering eller likningsverdi. Her kan konsesjonsplikt gjelde for det som etter skattemyndighetenes definisjon regnes som næringsdrivende.

Tiltak:

1. Sikre en ny og forbedret husleielov, og innføre nye kontroll- og sanksjonsvirkemidler knyttet til loven.
2. Utrede mulighetene for konsesjonsstyring av profesjonelle leieaktører, og hvordan dette kan muliggjøre tiltak for å begrense prisveksten i leiemarkedet.
3. Utrede mulighetene for etablering av tilsynsorgan.
4. Styrke utsatte leietakers rettsvern ved å utvide tilgangen til fri rettshjelp i tvister om opphør av leieforhold.
5. Utrede konsekvenser av ulike politiske tiltak som kan virke prisdempende på leiemarkedet.

¹⁴ I 2018 hadde 47 prosent av alle husholdninger som leide det året leid bolig i minst fem av de seks siste årene. Oslo Economics (2021) i Husleielovutvalgets rapport om kapittel 9 i Husleieloven: *Kontraktslengde og oppsigelsesvern i boligleieforhold* (2024).

¹⁵ SSB (2022) /3 *Leietakere mindre fornøyd med livet*; Forbrukerrådet 2021 Rapport: *Å leie bolig. Norske leietakers erfaringer og ønsker for boligmarkedet*.

5. Flere gode og rimelige leieboliger

I Norge består leiesektoren i stor grad av private aktører. En stor andel av markedet består av privatpersoner som leier ut sekundærboliger og sokkelleiligheter, og en rimelig stor andel leies ut av profesjonelle utleieselskaper. En liten del av utleieleilighetene tilbys av ideelle eller ikke-kommersielle aktører.

Det er en prinsipiell utfordring at boligpolitikken har gjort seg ensidig avhengig av det private markedets premisser for tilførsel av nye leieboliger. Det er behov for å styrke fellesskapets muligheter for å ramme inn og styre boligforsyningen, boligtilbudet og boligfordelingen.

Nye juridiske og økonomiske virkemidler må derfor utvikles. Det må satses på ikke-kommersiell utbygging av leieboliger som har som formål å skape mer rettferdige, trygge og forutsigbare boligalternativer for de som ikke eier egen bolig. Stat og kommunene må spille en aktiv rolle, sammen med ikke-kommersielle og ideelle aktører som boligbyggelag, samskipnader og allmenne boligforeninger. Vi trenger mer felleskapsorienterte og demokratiske modeller.

Offentlige virkemidler må først og fremst rettes mot boligtilbud, og ikke individuelt boligkonsum. Tomtefeste og tilskudd til oppføring av utleieboliger er to eksempler på virkemidler som kan sikre økt forsyning av rimelige boliger.

Staten må gjennom eksisterende tilskuddsordning legge til rette for økt bygging av flere studentboliger gjennom studentsamskipnader og andre ikke-kommersielle aktører. Ved å bygge flere studentboliger sørger vi for at flere i denne livsfasen får et rimeligere botilbud, samtidig som det bidrar til å lette trykket på det private leiemarkedet. Det kan bidra til å redusere leieprisene og komme andre leietakere til gode, så vel som studenter.

Staten er gjennom statlige foretak, som Statsbygg og Bane Nor, en betydelig aktør i tomte- og byutvikling. Fraværet av et tydelig samfunnsmandat gjør imidlertid at de statlige aktørene ikke nødvendigvis opptrer nevneverdig annerledes enn en hvilken som helst privat kommersiell tomteeier.

Tiltak:

1. Få på plass et lowerk som definerer ikke-kommersiell boligbygging, samt juridiske virkemidler for å legge til rette for at en viss andel av alle tomtereguleringer for bolig skal kunne forbeholdes og utvikles av ikke-kommersielle boligbyggelag.
2. Etablere en statlig lånemodell gjennom husbanken som sikrer tilstrekkelig og langsiktig finansiering til utbygging av flere ikke-kommersielle utleieboliger.
3. Gi et tydeligere samfunnsmandat til statlige foretak som er tomteeiere.
4. Utrede etablering av et nytt statlig tomte- og utbyggingsselskap for å fylle en rolle der markedet ikke sikrer befolkningen tilgang på egnede boliger det er behov for.
5. Legge til rette for bygging av flere rimelige studentboliger gjennom statens tilskuddsordning.

6. Husbanken som en boligpolitisk kraft

Husbanken må styrkes som boligpolitisk virkemiddel. En forutsetning for dette er at Husbankens samfunnsoppdrag utvides til å bidra til at alle kan ha et godt, trygt og rimelig sted å bo. Husbanken bør også spille en avgjørende rolle som kunnskapsressurs i utviklingen og utføringen av den norske boligpolitikken.

Flere deler av boligpolitikken har fått for lite oppmerksomhet gjennom mange år, heriblant leiesektoren. Det er derfor et hull i kunnskapsgrunnlaget for boligpolitikken.¹⁶ Det er nødvendig å jobbe systematisk med å styrke kunnskapsgrunnlaget og Husbanken bør ha en sentral rolle i innhenting av ny kunnskap og deling av denne kunnskapen til myndigheter og sivilsamfunnet.

Husbanken har ansvaret for en rekke økonomiske virkemidler.¹⁷ De ulike låne- og støtteordninger må styrkes og utvikles.

Startlånsordningen gjør at flere som har slitt med å få lån i en vanlig bank, kan få lån fra kommunen. I dag er ordningen søknadsbasert og som hovedregel et behovsprøvd lån, og det er betydelig variasjon fra kommune til kommune i hvem som får innvilget lån. Ordningen bør bli et rettighetslån og en reell mulighet for alle førstegangsetablerere som aksepterer gitte betingelser og en nøktern standard.

Bostøtten skal sikre at personer med lav inntekt og høye boutgifter kan beholde egen bolig. Bostøtte er et effektivt virkemiddel for å motarbeide fattigdom, fordi den er retta mot de som har både lav inntekt og høye boutgifter. Bostøtta er i dag det viktigste boligsosiale virkemidlet retta mot de som leier.¹⁸

Bostøtten har ikke holdt tritt med prisutviklingen i boligmarkedet og dekker en stadig mindre del av mottakernes faktiske boutgifter. Bostøtten må økes slik at den speiler de faktiske utgiftene til mottakerne. Den øvre grensen for å motta støtte er i dag for lav og flere som trenger støtte faller utenfor ordningen. Inntektsgrensen for å kvalifisere til bostøtte må løftes. Ordningen kan være vanskelig å forstå, og oppfattes tilfeldig og usammenhengende. Det er behov for en helhetlig gjennomgang av bostøtteordningen, som vurderer ordningen opp mot Husbankens øvrige virkemidler.

Tiltak:

1. Utvide Husbankens samfunnsoppdrag for å styrke etaten som boligpolitisk verktøy.
2. Styrke Husbanken som kunnskapsutvikler og formidler for å øke den boligpolitiske kunnskapen.
3. Utvikle startlånsordningen til et rettighetslån og som alternativ til lån i private banker.
4. Øke bostøtten og heve inntektsgrensen.
5. Gjennomføre en helhetlig gjennomgang av bostøtteordningen, som vurderer ordningen opp mot Husbankens øvrige virkemidler.

¹⁶ KDD (2024). Meld. St. 13 (2023-2024). *Bustadmeldinga – Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet*, s 141

¹⁷ Husbanken. *Samfunnsoppdrag og mål*

¹⁸ KDD (2024). s. 58

7. En mer rettferdig boligbeskatning

Høye boligpriser har bidratt til at Norge ligger på verdenstoppen i husholdningsgjeld.¹⁹ Gjeldsnivået øker risikoen for ustabilitet i økonomien, og norske husholdninger påvirkes sterkere når rentene heves. Høye gjeldskostnader kan redusere husholdningenes mulighet til å dekke grunnleggende behov og opprettholde en akseptabel levestandard.

I Norge er skatten på bolig relativt lav i forhold til sammenlignbare land.²⁰ Flere av kommunene med høyest inntekt og formue per innbygger, har ikke innført eiendomsskatt.²¹ Eiendomsskatt er en viktig inntektskilde for kommuner og kan både gi økt velferd og bidra til å utjevne sosiale og økonomiske forskjeller. Det bør spesielt vurderes å øke skatten på boliger med høy markedsverdi.

I takt med at boligsektoren er blitt markedsorientert har mye tallmateriale, data og statistikk knyttet til boligsektoren blitt privatisert og utilgjengelig for allmennheten. Prisveksten har samtidig økt risikoen for økonomisk kriminalitet og underslag.

Det er påvist økning i usporbart eierskap i eiendom og at eiendom brukes til hvitvasking.²² Mange boliger i Oslo eies av selskaper med tilknytning til skatteparadiser.²³ Det er viktig å sørge for at slik investerings- og spekulasjonsvirksomhet ikke legger beslag på boliger i byene.

Boligbehovsanalyser, eierregister, oppdatert boligpris- og leieprisstatistikk, og annen viktig informasjon som danner grunnlag for boligpolitiske beslutninger, bør være offentlig forvaltet og tilgjengelig for allmennheten.

Tiltak:

1. Undersøke om endringer i skattesystemet kan bidra til lavere boligpriser og å motvirke boligspekulasjon.
2. Utvide kommuners handlingsrom innenfor eiendomsskatten, blant annet med hensyn til promillespenn og bunnfradrag.
3. Utrede å øke skatten på boliger med høy markedsverdi.
4. Undersøke skattlegging av gevinst ved salg av egen fritidsbolig.
5. Utrede skatteinnretningen ved gevinst/tap ved salg av sekundærbolig.
6. Sikre offentlig tilgjengelig boligdata - og åpent tilgjengelig nasjonalt eierregister.

¹⁹ Se bl.a. OECD. *Household debt*

²⁰ Se bl.a. OECD. *Tax on property*

²¹ SSB (2024). Kommuner uten eiendomsskatt

²² Alstadsæter og Økland (2022). Increasing CrossBorder Ownership of Real Estate: Evidence from Norway

²³ Transparency International Norge (2021). *Hvem eier Oslo? Hvitvaskingsrisiko i eiendomsmarkedet.*

Noter

Brattbakk, I., Sørvoll, J. (2024). They must live somewhere! The geographical dimension of residualized social rented housing in urban Norway. Journal of Housing and the Built Environment. <https://link.springer.com/article/10.1007/s10901-024-10121-w>

Bygballe, L.E., Grimsby, G., Engebretsen, B.E. og Reve, T. (2019). En verdiskapende bygg-, anlegg- og eiendomsnæring (BAE): Oppdatering 2019. <https://sammen2030.no/assets/pdf/Forskningsrapport-2-2019-En-verdiskapende-naering-BAE.pdf>

Dyb, E. og Zeiner, H. (2021). Bostedsløse i Norge 2020 - en kartlegging. NIBR rapport 2021:10. <https://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/Komp/Bostedslose%20i%20norge%202020.pdf>

Finanstilsynet (2023). Boliglånsundersøkelsen 2023. <https://www.finanstilsynet.no/nyhetsarkiv/nyheter/2023/boliglansundersokelsen-2023/>

Forbrukerrådet (2021). Å leie bolig. Norske leietakeres erfaringer og ønsker for boligmarkedet. <https://storage02.forbrukerradet.no/media/2021/03/a-leie-bolig-i-norge-1.pdf>

<https://www.taxobservatory.eu/publication/increasing-cross-border-ownership-of-real-estate-evidence-from-norway/> Alstadsæter, A. og Økland, A. (2022). Increasing CrossBorder

Ownership of Real Estate: Evidence from Norway. <https://www.taxobservatory.eu/publication/increasing-cross-border-ownership-of-real-estate-evidence-from-norway/>

Husbanken. Samfunnsoppdrag og mål. <https://www.husbanken.no/om-husbanken/mal-og-strategier/>

Husleielovsutvalget (2024). Rapport om kapittel 9 i husleieloven: Kontraktslengde og oppsigelsesvern i boligleieforhold. <https://www.regjeringen.no/contentassets/96ba3c51cfd4935838bba340d35ad4c/kontraktslengde-og-oppsigelsesvern-i-boligleieforhold.pdf>

IMF (2023). Country Report Norway 2023. <https://www.imf.org/en/Countries/NOR> eller <https://www.imf.org/en/Publications/CR/Issues/2023/07/25/Norway-2023-Article-IV-Consultation-Press-Release-and-Staff-Report-536905>

KDD (2024). Meld. St. 13 (2023-2024). Bustadmeldinga— Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-13-20232024/id3029550/>

Lovdata. Forskrift om tilskudd til utleieboliger fra Husbanken. <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-12-18-2235>

NOU 2020:16 (202). Levekår i byer – Gode lokalsamfunn for alle. Arbeids og inkluderingsdepartementet. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2020-16/id2798280/>

OECD. Household debt. <https://www.oecd.org/en/data/indicators/household-debt.html>

OECD. Tax on property. <https://www.oecd.org/en/data/indicators/tax-on-property.html>

Osnes, S.M. (2022). Bolig som velferdsgode og markedsvare i en storbykontekst – en analyse av boforhold og vanskelighetstilthet. <https://www.idunn.no/doi/epdf/10.18261/tfb.5.2.2>

Samfunnsøkonomisk analyse (2020). Rapport 35-2020: Tilgang på boliger i distriktene og rekruttering av arbeidskraft. <https://www.samfunnsokonomisk-analyse.no/rapporter/2021/4/20/r35-2020-tilgang-p-boliger-i-distriktene-og-rekruttering-av-arbeidskraft>

SSB (2022). Leietakere mindre fornøyd med livet. SSB analyse 2022/3. SSB analyse 2022/3 Leietakere mindre fornøyd med livet. <https://www.ssb.no/sosiale-forhold-og-kriminalitet/levekar/artikler/leietakere-mindre-fornoyd-med-livet>

SSB (2023). Levekårsundersøkelsen 2023. <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/bolig-og-boforhold/artikler/levekarundersokelsen-2023>

SSB. Kommuner uten eiendomsskatt. <https://www.ssb.no/offentlig-sektor/kommunale-finanser/artikler/kommuner-uten-eiendomsskatt>

Statsbudsjettet 2024. <https://www.regjeringen.no/no/statsbudsjett/2024/id2994174/>

Sørvoll, J., Osnes, S.M., Brattbakk, I. (2024). Needs-Tested and Market-Based Social Rented Housing: The Extreme Case of Norway? Tidsskrift for boligforskning, vol. 7, utg. 1. <https://www.idunn.no/doi/10.18261/tfb.7.1.7>

Transparency International Norge (2021). Hvem eier Oslo? Hvitvaskingsrisiko i eiendomsmarkedet. <https://www.transparency.no/publikasjonerverkty/2021/01/27/hvem-eier-oslo-hvitvaskingsrisiko-i-eiendomsmarkedet>

Aarland, K. og Sørvoll, J. (2021). Norsk boligpolitikk i internasjonalt perspektiv. NOVA Rapport 7/21. <https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/handle/11250/2835038>

Aasjord, B. og Berg Erichsen, A. (2022). Bolig, geografi og ulikhet. Kommunekonsult Notat 3/2022. <https://www.kommunekonsult.no/wp-content/uploads/2022/02/Notat-bolig-2.pdf>

