

Fremmet av: Magnus J. Delssett, Ola Wolff Elvevold, Trine Dønhaug, Stian Amadeus Antonsen, Solveig Skaugvoll Foss, Steinar Heldal

## 1 Sak 19/22 Oslo SV endrer boligmarkedet!

2 Boligmarkedet må være til for de som trenger et sted å bo, ikke de som vil tjene penger på  
3 andres grunnleggende behov. Har du god råd, kan du kjøpe deg en bolig i Oslo, og har du  
4 dårlig råd, kan du ha rett til å leie kommunal bolig - men de aller fleste tilhører en gruppe midt  
5 mellom de to. Mange blir henvist til et underregulert leiemarked, og nesten halvparten av alle  
6 førstegangskjøpere er avhengig av hjelp fra foreldre, eller å kjøpe bolig sammen med andre.

7 Med lanseringen av Oslobolig vil vi snart være i gang med å bygge etablererboliger som vil  
8 sikre boligdrømmen for flere. Dette er den første av flere nyvinninger som til sammen vil  
9 utgjøre en ny tredje boligsektor, og være en ny vei inn på boligmarkedet for dem som i dag  
10 faller utenfor. Selv om mye er gjort, er det fremdeles mye ugjort. Oslo SV er utålmodige og  
11 klare til å fortsette jobben med å endre Oslos boligmarked.

12 Ifølge Sykepleierindeksen, som hvert år lanseres av Eiendom Norge, kunne en enslig  
13 sykepleier kjøpe 15% av de tilgjengelige boligene i Oslo i 2005. I 2020 var det bare mulig å  
14 kjøpe 1,3% av boligene.

15 Mens lønningene de siste ti årene har økt med 34% har boligprisene i Oslo steget med 94%  
16 og stadig flere ender opp med å leie. Spesielt personer som bor alene, og aleneforeldre med  
17 små barn er overrepresentert på leiemarkedet. 42% av aleneboende og 57% av aleneforeldre  
18 med barn leier en leilighet. For Oslos befolkning som helhet er det 26,5% som leier.

19 At store grupper i større og større grad avskjæres fra boligmarkedet bidrar til sterkt økende  
20 ulikhet mellom folk. Stadig flere barn lever på utleiens nåde, og risikerer å måtte flytte fra  
21 venner, nærmiljø og skole når leiekontrakten utløper.

22 Utbyggingstakten må økes, men det er likevel ikke tilstrekkelig for å løse Oslos boligkrise. At  
23 antallet nybygg har økt siden 2016 har ikke hindret boligprisveksten i å slå lønnsveksten, og  
24 Sykepleierindeksen i å utvikle seg i gal retning. Boligkrisen er et fordelingsproblem, og må  
25 derfor løses med flere virkemidler enn økt utbygging alene.

26 En stor del av leiemarkedet er drevet av uprofesjonelle aktører. Gunstige skatteregler gjør det  
27 attraktivt for kjøpesterke enkeltpersoner å investere i ekstra boliger slik at boligprisene drives  
28 ytterligere opp. Slik får utleieaktører en uforholdsmessig stor makt over leietakeres hverdag.  
29 Andelen sekundærboliger har falt fra 59.300 i 2019 til 56.500 i 2021 etter at endringer i  
30 boliglånsforskriften krever 40% egenkapital for å kjøpe sekundærboliger. Dette viser at  
31 endringer i skatteregler funker, og at ytterligere skjerpelser fortsatt trengs. Høyere beskatning  
32 av sekundærbolig vil kunne finansiere boligsosiale virkemidler, gjøre det mindre lønnsomt å  
33 investere i sekundærbolig. Det vil bidra til flere boliger blir lagt ut for salg, og dempe  
34 prispresset i boligmarkedet.

35 Oslo SV mener at den tredje boligsektoren i framtidens Oslo bør basere seg på:

- 36 - Etablererboliger, hvor kommunen i samarbeid med private aktører sikrer personer  
37 med redusert låneevne tilgang på boliger til en redusert pris.
- 38 - Leie-til-eie, hvor kommunen står som eier av boligen, mens leietaker gradvis overtar  
39 mer og mer av leiligheten

- 40 - Langtidsleie, blant annet for dem som ikke innfrir kriteriene for kommunal bolig, men
- 41 ikke er klar for å ta opp lån.
- 42 - En sterkere regulering av det private leiemarkedet, som styrker leietakers rettigheter.

43 Med Oslobolig er vi kommet langt med å etablere rammeverk for etablererboliger.  
44 Førstegangskjøpere med en inntekt lavere enn 600 000, og personer som ikke eier annen  
45 bolig og har lavere inntekt enn 750 000 kroner, vil få tilgang å kjøpe mellom 5 og 10% av alle  
46 nybygde leiligheter til redusert pris. Osloboligs deleiermodell gjør det mulig å kjøpe bolig med  
47 lavere egenkapital og lånebehov. Dette vil hjelpe mange som idag er låst fast på  
48 utleiemarkedet med å etablere seg med trygghet og forutsigbarhet i en egen bolig.

49 I tillegg til etablererboliger, som Oslobolig vil fokusere på i begynnelsen, må vi øke  
50 muligheten for mer forutsigbar langtidsleie og utvikle modeller for leie-til-eie, som et viktig  
51 alternativ for dem som trenger mer tid på å bli klare til å ta steget fullt inn som selveier.  
52 Gjennom forarbeid med ulike boligsosiale piloter er kommunen i gang med å etablere  
53 rammeverket som trengs.

54 For å sikre raskere framdrift i arbeidet, og for å håndtere søknader om leie, eietildeling,  
55 oppfølging av videresalg og leietakere trenger vi en ny kommunal boligetat. En ny boligetat  
56 med en boligbyråd vil sikre den politiske styringen over framdriften, samle virkemidler under  
57 ett tak, bygge opp nye kompetansemiljøer og løfte boligsaken slik at boligformål oftere  
58 vurderes når byrådet behandler saker om offentlig eiendom eller tomme bygg. Oslofolk vil  
59 også få et sterkere og tydeligere boligombud som kan ta ansvar for å samarbeid med  
60 relevante statlige aktører, og presse på for nødvendige endringer i lovverk og forberede  
61 rammevilkår.

62 Dagens nasjonale lovverk står i veien for at Oslo kommune kan organisere sin nye  
63 boligsektor på best egnet vis. Derfor trengs det et press på Storting og regjering. Blant annet  
64 krever etablererboliger og leie-til-eie tydelige klausuleringer for å sikre at offentlige midler  
65 bevares i boligsektoren i tråd med formålet. Begrensninger av hvor mange leiligheter en  
66 juridisk aktør kan eie i et borettslag legger for sterke føringer og hindringer på kommunens  
67 mulighet til å sikre ulike boformer under samme tak, og gjør at det nå bare er mulig at 30% av  
68 leilighetene i et borettslag består av leie-til-eie og langtidsleie. Regler som er ment å beskytte  
69 borettslag fra spekulanter står dermed i veien for vår mulighet til å sikre en god blanding av  
70 nye eierformer under en borettslagsparaply med sterke lokalmiljø.

71 Vi trenger også et endret boligskatteregime. I tråd med at egenkapitalkravet for  
72 sekundærboliger i Oslo har blitt høynet, må kommunen også få mulighet til å kreve inn  
73 høyere skatt for sekundærboliger. Leietakere må dessuten få sterkere beskyttelse, og hjelp til  
74 å håndtere lovbrudd og utnyttning. Fellesskapet subsidierer boliglån med et generøst  
75 rentefradrag. Tilsvarende må også dem som står utenfor boligmarkedet kunne subsidieres.  
76 Oslobolig skal driftes på forretningsmessige vilkår, men skal vi lykkes med å rigge  
77 boligmarkedet om fra forskjellsmaskin til velferdsgode, må vi også være villige til å bruke  
78 penger på å bygge opp den tredje boligsektoren.

#### 79 **Oslo SV vil:**

- 80 ▪ Etablere en ny boligetat, med ansvar for Oslos nye sosiale boligpolitikk
- 81 ▪ Arbeide for fortgang i prosessen med å lage nye lovreguleringer ikke-kommersielle
- 82 boliger
- 83 ▪ Jobbe for at plan- og bygningsloven endres så kommunen kan kreve at 30% av alle
- 84 nybygg settes av til boligsosiale prosjekter.

- 85     ▪ Si tydelig nei til reseksjonering som øker antallet små boliger på bekostning av større
- 86     familieboliger
- 87     ▪ At det identifiseres tomme bygg med minst 500 leiligheter som kan gå inn i forprosjekt
- 88     for å skalere opp de boligsosiale pilotene
- 89     ▪ Jobbe for høyere beskatning på sekundærboliger, og at kommunene gis adgang til
- 90     høyere eiendomsskatt på sekundærbolig.
- 91     ▪ Etablere en offentlig tilsynsordning for leiemarkedet
- 92     ▪ Gi adgang til å feste bort kommunale tomter til kooperativer som driver boligsosiale
- 93     prosjekter