

Boligpolitikk, ikke bare boligmarked!

Det er en menneskerett å ha et trygt og godt sted å bo. Dagens boligmarked i Norge er markedsstyrt med få sosiale reguleringer, og boligmarkedet har gått fra å redusere forskjellene til å bli ulikhetsmaskin. En bolig skal først og fremst være et grunnleggende velferdsgode-, ikke et spekulasjonsobjekt. Å sikre nok gode, rimelige og trygge boliger er derfor en oppgave for fellesskapet.

I etterkrigstiden og fram til 80-tallet var sosial boligbygging et av de store velferdsprosjektene i Norge, og på 50-tallet var Norge ett av landene i Europa som bygget flest boliger per innbygger. Målet var å sørge for at det brede lag av folket hadde et godt, trygt og rimelig sted å bo. Staten gjennom Husbanken, kommuner og boligbyggerlag jobbet sammen, og man klarte å sørge for at majoriteten av innbyggerne bodde i boliger av høy kvalitet til en overkommelig pris. På 80-tallet valgte Norge å liberalisere boligmarkedet. Det skulle nå være opp til markedet å regulere. Resultatet av over 40 år med en liberal boligpolitikk er i dag et boligmarked som tjener de med mest penger godt, mens de med dårligst råd ikke lenger har råd til å skaffe seg et godt og trygt sted å bo.

Samtidig har den norske befolkningen blitt blant de mest belånte befolkningene i verden, en konsekvens av at boliglån er den eneste veien til et forutsigbart og trygt sted å bo. Da blir også folk med vanlig inntekt sårbare når renta stiger mye. Dagens boligmarked svarer heller ikke til de reelle behovene for boliger, spesielt i distriktene. Kommersielle utbyggere prioriterer å bygge der og det de tjener mest på. SV vil gjenreise en ny sosial boligpolitikk, og sørge for at det offentlige igjen skal ta et større ansvar for å sikre at folk har et godt, trygt og rimelig sted å bo.

Vi vil gjenreise Husbanken

Etter 40 år med nedbygging av den offentlige boligsektoren er det behov for å bygge opp igjen institusjonene som bidro til den sterke offentlige boligpolitikken i Norge. En av de institusjonene er [Husbanken](#). SV ønsker at Husbanken igjen skal bli et boligpolitisk virkemiddel, og ikke kun et sosialpolitisk virkemiddel. Det første steget er å åpne opp for at Husbanken gir privatpersoner boliglån. Det vil skape en bærekraftig økonomi i Husbanken. Det Husbanken tjener på å gi lån kan de bruke på startlån og andre boligsosiale virkemidler. Det vil også kunne bidra til mer boligbygging i distriktene. Husbanken må gjenreises som en boligpolitisk bærebjelke i Norge.

SV vil:

- At Husbanken skal fungere som en offentlig motsats og korrektiv til private banker, og tilby privatpersoner vanlige boliglån. En andel av Husbankens fortjeneste skal sammen med overføringer fra Stortinget bidra til rimelige startlån og sosial boligbygging.
- Ha en NOU som gir svar på *hvordan* Husbanken igjen kan bli en bærekraftig husbank som gir privatpersoner boliglån, fungerer som motsats og korrektiv til private banker og bidrar til sosial boligbygging.
- At Husbanken skal tilby rimelige lån og lånegarantier til offentlige tomte- og utbyggingsselskap og boligbyggerlag med medlemsdemokratisk organisering.
- At startlansordningen deles i to: Én ordning for vanskeligstilte, som i dag, og én for andre som har betalingsevne, men ikke egenkapital, deriblant unge i etableringsfasen.

- Vurdere å etablere en selvfinansierende tilskuddsordning der Husbanken kan gå inn med en eierandel i boliger tilsvarende egenkapitalkravet, som medfinansiering til låntakere som har betalingssevne, men mangler egenkapital. Ved salg tar Husbanken sin andel av tap eller gevinst.
- Etablere «leie til eie»-ordninger som gjør at en person kan leie en bolig eid av Husbanken, hvor leieutgiftene fungerer som nedbetaling av lån, slik at det er mulig å opparbeide seg nok egenkapital til å ta over boligen over noen år.
- Styrke tilskuddsordningen for bygging av kommunale utleieboliger.

Vi vil bygge flere boliger

Det bygges for få boliger flere steder i landet. Det bidrar til høye boligpriser i pressområder og boligmangel i distriktene. I byer som Oslo, Tromsø og Bergen er det allerede stor boligmangel, og om utviklingen fortsetter vil flere byer følge etter. Dagens boligmarked svarer heller ikke til de reelle behovene for boliger på mindre tettsteder i distriktene. Det gjør det vanskelig å etablere seg i distriktene. Utbyggere velger bort å bygge her fordi det er mer lukrativt å bygge boliger i byer.

Vi trenger at stat og kommuner tar ansvar for at det bygges nok boliger i hele landet, ved at:

- Staten står for lovgivning, nasjonale planer og tar hovedansvaret for finansieringen gjennom Husbanken,
- Kommunene tar ansvar for arealplanleggingen, og tilgang på og utvikling av tomter, og at
- Boligbyggerlag, private og offentlige utbyggere bygger.

Norsk boligpolitikk er i dag fragmentert. Mye av ansvaret for å holde oppe takten på boligbyggingen hviler på kommunenes kapasitet og evne til å regulere areal til boligbygging, og utbygges evne og lyst til å utvikle tomter og bygge boliger.

Skal vi klare å bygge flere boliger som folk har råd til å bo i, må vi satse på andre utbyggere enn kommersielle markedsaktører. Etter andre verdenskrig og frem til 80-tallet ble boligbyggerlagene viktige og etter hvert avgjørende for å sikre boligbygging i Norge. Boligbyggerlagene jobbet tett med det offentlige. Den største og mest kjente av dem er OBOS. Boligbyggerlagene hadde ett hovedformål; å sikre og bygge rimelige boliger av god kvalitet til sine medlemmer. I dag drives OBOS og andre boligbyggerlag stort sett på markedsmessige vilkår, men er likevel medlemsbasert og de tar ikke ut utbytte. Boligbyggerlagene er regulert av Bustadsbyggerlaglova. Skal man få til et løft i sosial boligbygging er det behov for å se på hvilke endringer man kan gjøre i Bustadsbyggerlaglova for å tilrettelegge for mer sosial boligbygging.

Mens Danmark og Sverige prioriterte kommunale utleieboliger og allmenntilgjort boliger i etterkrigstiden, valgte Norge å prioritere eie-linjen gjennom den store satsingen på boligkooperasjoner, der beboerne eide boligene i form av medlemskap og eierandeler i borettslag. Det er både positive og negative sider ved det. Eierandelen i Norge er høy. Det gir de som eier egen bolig en stor grad av forutsigbarhet og frihet. Samtidig gjør svake rettigheter og ujevnt maktforhold leietakere mindre forutsigbarhet og frihet til å definere hvordan de ønsker å bo.

Vi skal ikke bare bygge flere boliger, vi skal bygge boliger som bidrar til at flest mulig får et godt og trygt sted å bo, og som de har råd til. Å eie en andel i et borettslag er en av de vanligste eieformene i Norge, ved siden selveie. Borettslag har i Norge vært en effektiv måte

å gi folk rett til å bo og disponere en bolig, uten å måtte eie hele eiendommen selv. Borettslagene er tuftet på ideen om å eie i fellesskap og bygget på demokratiske prinsipper. Som et ledd i den sosiale boligpolitikken. I framtida er det naturlig å se på hvordan man kan styrke borettslagenes posisjon og andelseie som eieform, til fordel for selveie. Alternative eieformer og tilknytningsformer til boligmarkedet er igjen blitt aktuelt i Norge, og må være en del av grunnlaget for fremtidens boligmarked i Norge:

- **Allmenne eieboliger** er boliger som personer som ikke kommer inn på det private boligmarkedet av flere årsaker, kan kjøpe gjennom ordninger som «leie til eie» og «deleie» etc.
- **Allmenn leieboliger** er utleieboliger eid av kommunen eller ikke-kommersielle aktører, og leies hovedsakelig ut med tidsubestemte leiekontrakter. Det betyr at man i teorien kan bo der hele livet. Leieprisen skal i utgangspunktet kun dekke avdrag, drift og vedlikehold og kjøp/bygging av nye allmennboliger.
- **Kommunale boliger** skal i utgangspunktet dekke behovet til personer som ikke har råd til å betale for å bo. Kommunale boliger er i dag det eneste virkelige alternativet til det private boligmarkedet. I Norge er etterslepet på kommunale boliger stort, og de er preget av vanskelig innpass, relativt høye leiepriser og tidsbestemte leiekontrakter.
- **Studentboliger** er boliger forbeholdt studenter, og som oftest bygges og leies ut av studentsamskipnader. Studentboliger er et svært effektivt virkemiddel for å dempe press på det private leiemarkedet.

SV vil:

- Ha studentboliger som eget definert arealformål i plan- og bygningsloven
- Ha en boligminister, med ansvar for statens boligpolitikk herunder drive frem boligbygging i hele landet, monitorere takten på boligbygging, følge opp planmyndigheten lokalt, og koordinere boligbygging på tvers av kommuner.
- Innføre en nasjonal boligplan som tar hensyn til boligbehovet i hele landet, omtaler Husbankens, studentsamskipnadenes og Boligdepartementets rolle og løser boligutfordringer både i pressområder og distrikt.
- Bygge opp offentlige tomte- og utbyggingsselskap for å drive fram boligutbygging, både i statlig og kommunal regi.
- Utvikle en ny tomtepolitikk med i mål å utvikle både insentiver og krav til at kommuner kan bidra med tomter til boligbygging samtidig som man ivaretar natur.
- Endre Bustadbyggjelagslova med mål om å tilrettelegge for mer sosial boligbygging i regi av boligbyggerlag
- Lovregulere allmenne eieboliger (Leie til eie, delleie etc.), og lovregulere allmenn leieboliger - etter modell av den danske lov om allmennboliger.
- Endre plan- og bygningsloven slik at kommunene kan stille krav om at det skal være en andel allmennboliger i nye byggeprosjekter, og at planmyndigheten kan sette frist for igangsettelse av bygging i reguleringsplaner.
- Endre plan- og bygningsloven slik at det stilles strengere krav til universell utforming

- Øke tilskuddssatsen til 49%, øke kostnadsrammen når nødvendig og bevilge støtte til bygging av 6000 studentboliger i året med mål om å øke den nasjonale dekningsgraden til 30 prosent.
- Oslo SV ønsker å øke Oslo Bostøtta.

Vi vil ha en mer rettferdig boligbeskatning

Bolig skal være noe å bo i, ikke å spekulere i. Skattepolitikken og økonomiske virkemidler er viktig for å skape et bærekraftig og sunt boligmarked for de mange.

SV vil:

- Gi kommunene hjemmel til å skattlegge primærboliger og sekundærboliger forskjellig i eiendomsskatten
- Gi kommunene hjemmel til å fjerne bunnfradraget i eiendomsskatten for sekundærboliger
- Endre lovverket slik at rentefradrag på boliglån avgrenses til primærbolig
- Endre plan- og bygningsloven slik at boliger som er regulert til eie-boliger ikke kan selges til kommersielle utleiere.
- Fjerne dokumentavgiften for førstegangskjøpere
- Øke tilskuddet til universell utforming og installering av heis i eksisterende bygningsmasse må styrkes.

Boliger for hele livet / alle livets faser

Landet har økende antall eldre, og flere vil det bli. De fleste eldre ønsker å bo hjemme så lenge som mulig, og dette forutsetter en boliger som også fungerer for dem i deres hverdag. Boligpolitikk angår derfor også de eldre.

Alle faser i livet krever tilrettelegging, også alderdommen. derfor er det viktig at boliger som bygges tar hensyn til at ikke alle har samme grad av beveglighet og at man i større grad stiller krav til utbygger om god fremkomlighet og heis. For eksisterende bygg bør husbanken stille med midler som gjøres enkelt tilgjengelig for utbedringer. Disse midlene kan benyttes av borettslag og privatpersoner, og vil gjøre flere boliger til egnede hjem for et langt og godt liv.

For noen er det å bo hjemme ikke et alternativ. Det er avgjørende at de som ser seg nødt til å flytte til omsorgsboliger og sykehjem opplever at får boliger av god kvalitet tilrettelegger for omsorg og tilrettelegger for fellesakp med andre. Med gode omsorgsboliger og sykehjem kan flere boliger gjøre tilgjengelige og flere kan få kjøpt sitt eget hjem. En god eldreomsorg går derfor hånd-i-hånd med en god boligpoltikk.

SV vil:

- Stille krav til utbyggere om heis og god fremkomlighet.
- Bydelene skal gi lett tilgjengelig informasjon og veiledning om tiltak som vil gjøre eksisterende bolig mer aldersvennlig
- Gjøre midler enkelt tilgjengelig for forberdinger som tilrettelegger for at man kan bo hjemme lengre, som feks. øke Husbankens heistilskudd.
- Eldreomsorg med kapasitet og kvalitet, som et godt alternativ for de som ikke lenger kan bo hjemme.