



De første stegene ut av boligkrise

SVs boligplan

Boligmarkedet i store deler av landet er i dag i en krise. Prisene har steget kraftig samtidig som flere og flere boliger kjøpes av andre enn de som skal bo der. Noen tjener store penger på å eie mange boliger, mens andre ikke klarer å kjøpe seg sin egen bolig. Prisene gir store boliglån, og mange er sårbare om renta går opp, eller arbeidet forsvinner. Leiemarkedet er lite profesjonelt, ofte utrygt, og leietakere betaler omtrent like mye i leie som de som eier sin egen bolig.

Boligmarkedet har i stor grad vært uregulert de siste 30 årene, og det offentlige har få verktøy for å styre utbyggingen av nye boliger, sørge for boliger til vanskeligstilte og løfte folk inn i en trygg bolig. Det vil derfor kreve mange tiltak over mange år for å klare å skape et balansert boligmarked.

SV vil derfor foreslå de første tiltakene for å ta steget ut av boligkrisen.

Nasjonal boligplan

Befolkningsutviklingen kommer til å være høy fremover, og det er et behov for flere boliger. Likevel er nesten all planlegging, prosjektering og bygging overlatt til private utbyggere. Utfordringene på boligmarkedet kan løses på en lignende måte som vi møter de nasjonale transportutfordringene: med en nasjonal boligplan.

En slik boligplan bør gå over en lengre tidsperiode, og den bør inneholde en analyse av boligbehovet i hele landet, konkrete mål for antall nye boliger, vurdere boligutbygging i et boligsosialt lys, ta hensyn til klimaendringer osv.

Virkemidler kan være:

- Kommuner må planlegge for hvordan de vil bygge boliger og hva som er deres behov og melde om dette til staten. De må melde fra om målene blir nådd eller eventuelle hindringer for å nå de som må være basert på en helhetlig planlegging. Momenter må være pris, plassering, hvordan man får varierte bomiljøer, transport og grønt områder.
- Mange bolig- og arbeidsmarkedsregioner går over dagens fylkesgrenser. Regionene kan få som sin oppgave å utvikle boligplaner for regionen, og sørge for at disse gjennomføres, også der det er uenighet om arealdisponering.
- I tråd med vurderingen av hvordan boligbehovet er endret. Målrette utlån og tilskudd fra Husbanken, og vurdere bruk av statlige tomter.



- Boligpolitikken bør ses under ett. Et forslag kan være å slå sammen Direktoratet for byggkvalitet og Husbanken for å ha en statlig enhet som skal ivareta boligpolitikken.

Delt eierskap

Boligmarkedet fører til en enorm forskjell mellom de som har egenkapital til å få lån for å kjøpe egen bolig, og de som ikke har. Ettersom prisene øker så kraftig er sparing blitt et evighetsprosjekt, og egenkapital forutsetter derfor i stor grad hjelp fra familie. Dette gjør at personer som har en gjennomsnittlig inntekt, og som fint kan betjene et lån, ofte ikke får mulighet til å kjøpe bolig på grunn av mangel på egenkapital. Derfor vil SV foreslå en ny ordning hvor staten kan gå inn å bli medeier i en bolig tilsvarende kravet til egenkapital eller lavere.

Flere europeiske land har ordninger med delt eierskap, hvor det med ulike modeller skjer en risikodeling mellom de som bor og staten.

SV foreslår derfor at det prøves ut en ny ordning hvor staten gjennom Husbanken tilbyr personer som ikke har egenkapital å bli medeier i boligen tilsvarende 15 % av kjøpesummen eller mindre. Husbanken blir medeier på vanlig vis, og ved salg får Husbanken tilbake verdien av den andelen staten eier. Den som bor der kan når som helst kjøpe ut statens eierandel, men til markedsverdi. Ordningen skal ikke være mer attraktiv for den enkelte enn finansiering av egenkapital gjennom oppsparte midler, arv eller lån fra foreldre. Et alternativ er en ordning hvor staten går inn med et lån som følger markedsverdien.

SV vil foreslå at en slik ordning prøves ut i Norge i et begrenset område. Bodø har hatt en boligprisvekst tilnærmet lik den nasjonale veksten, og er en mellomstor kommune med ca. 53 000 innbyggere som derfor egner seg godt til å være forsøkskommune.

Flere boliger – profesjonelle utleiere

Det vil alltid være perioder hvor det å eie en bolig ikke er aktuelt. Det er derfor nødvendig at de som trenger det kan leie ikke-kommersielle boliger av profesjonelle utleiere.

- SV vil øke tilskuddene til å bygge flere kommunale utleieboliger med 100 millioner, og vi vil øke tilsagnsrammen med det samme beløpet slik at så mange prosjekter som mulig kan settes i gang.
- SV vil øke etableringstilskuddet med 100 millioner, og øke tilsagnsrammen med det samme beløpet.
- SV øker lånerammen til Husbanken til 28 mrd., på den måten kan det utvikles flere prosjekter basert på tilvisningsavtaler, hvor private kan få lån til å bygge utleieboliger som kan brukes av det offentlige slik at vi får flere profesjonelle utleier



Flere studentboliger

Studentboliger bygges i all hovedsak, med noen unntak, av studentsamskipnadene, som er eid og styrt av studentene selv. Det er samskipnadene som fastsetter leiepriser og prioriteringsrekkefølge selv og settes i hovedsak til kost. Utleie av studentboliger er ikke-kommersiell utleie, og bidrar til å holde prisene i det øvrige leiemarkedet nede.

I Oslo er dekningsgraden av boliger til studenter på kun 12,77 %. Den nasjonale dekningsgraden har holdt seg stabil mellom 13-15 % de siste 10 årene

SV foreslår derfor midler til 3200 flere studentboliger i 2017.

Hjelp til vanskeligstilte

De som ikke klarer å betale boutgiftene sine kan få bostøtte fra staten for å klare seg økonomisk i hverdagen. Dette vil det fortsette å være et behov for. Leieprisene har gått opp, det samme har boligprisene. Likevel legger regjeringen opp til en støtteordning hvor det er færre som får bostøtte. I 2012 ble det brukt mer penger på bostøtte enn det er beregnet å gjøre i 2017. Når det kommer til bolig er det de som eier bolig som får den store støtteordningen, ikke de vanskeligstilte.

Frem til vi kan tilby rimelige boliger også til denne gruppen så vil SV styrke og legge om bostøtten med 250 millioner slik at også de som har minst kan få et trygt sted å bo. Ulike elementer i bostøtteordningen, som boutgiftstaket, inntektsgrensen og bostøttenivået må på sikt justeres slik at bostøtten utgjør et støttenivå på linje med slik det var i 2010.

Offentlige boligbyggeselskap

Fordelingen mellom stat, kommune og det private har tradisjonelt vært at staten gir de boligpolitiske målene og de juridiske rammene i tillegg til økonomisk bistand for vanskeligstilte gjennom Husbanken. Kommunen planlegger og tilrettelegger for bygging, og sørger for de vanskeligstilte. Det er private utbyggere som eier, bygger og forvalter boligmassen. Dette har vært pekt på som problematisk av Konkurransetilsynet.

Det offentlige både kan og bør ta en større del av både ansvaret og risikoen for å bygge nye boliger. Et offentlig statlig selskap kan kjøpe tomter, utvikle allerede statlige tomter, og bygge boliger for å nå ulike boligformål. SV mener at dette bør skje i samarbeid med kommunene slik at et slikt statlig foretak kan bidra til boligbygging der kommunene ikke selv har mulighet.

Flere kommuner har egne tomteselskaper som kjøper tomter, regulerer, utvikler prosjekter som utbyggere kan søke på og bygger billige boliger. Et eksempel på en slik kommune er Sandnes som har lyktes med å få et tomteselskap som er en driver i boligbyggingen.



SV mener at flere kommuner bør opprette tomteselskap og ta mer ansvar for å bygge ut egnede tomter. Tomteselskap bør ha som formål å bli en stor aktør i den aktuelle kommunen, og å utvikle tomter til boligformål.

Smart eiendomsskatt

Det å eie bolig og eiendom er i dag kraftig favorisert i dagens skattesystem. Dagens skattesystem er laget sånn at de med flest og dyrest boliger får langt større fordeler enn andre. Dermed må folk med vanlige inntekter betale mer skatt på andre ting. Verdien av skattefordelene for bolig i inntekts og formuesskatten er beregnet på til sammen 24 milliarder kroner om vi regner med dokumentavgift og kommunale avgifter. Dette bidrar til å belønne spekulasjon i boligmarkedet og presser opp boligprisene. I tillegg fører det til at kapital som kunne blitt investert i nye arbeidsplasser heller blir syltet ned i boligmarkedet.

SV foreslår derfor å vri skatten over fra arbeid til eiendom. Det skal lønne seg mer å jobbe enn å spekulere i bolig. Dette vil de fleste tjene på. SV foreslår en smart skatt på eiendom der skatten regnes ut fra markedsverdien av boligen og regnes inn sammen med annen inntekt. Modellen er bygd på den såkalte fordelsbeskatningen på bolig som gjaldt fram til 2005.

I vårt alternative statsbudsjett foreslår vi at skatten beregnes som 3 promille av markedsverdi med et bunnfradrag på 1 mill. kroner. Den skal omfatte primærbolig, sekundærbolig og fritidsbolig. Beløpet legges til inntekten der den skattlegges som vanlig med bunnfradragene. På den måten ivaretas også en god fordelingsprofil.

Skatt på boligspekulasjon

Det er utvikling hvor vi får flere og flere sekundærboliger, altså boliger den som eier ikke bor i selv. Disse er i hovedsak boliger som blir brukt som investeringsobjekt. Flere boliger står tomme. Dette er først og fremst et problem i byene. I Oslo er 23 % av boliger, mot 1 av 7 for fire år siden. I Oslo sentrum er 6 av 10 boliger sekundærboliger. Også i de andre norske byene har utviklingen gått i samme retning.

Det haster med tiltak mot utviklingen, og SV vil derfor innføre en særskatt på sekundærbolig for å gjøre det mindre lønnsomt å eie flere boliger. Denne skatten skal beregnes med 2 millioner kroner i bunnfradrag og med en sats på 3 promille av markedsverdi.

Slå ned på lokkepriser

Det er avslørt at mange boliger, spesielt i pressområder, prises for lavt i utgangspunktet med en såkalt "lokkepris" for å tiltrekke seg kjøpere og få flere til å by mer enn det de økonomisk kan bære. Det er ikke lov å bruke lokkepriser i følge bestemmelser i markedsføringsloven og meglerloven. Også i henhold til meglernes bransjenorm skal de



gi en objektiv vurdering av forventet salgspris, og prisantydningen skal ikke settes lavere enn dette. Der likevel få sanksjonsmuligheter dersom det blir oppdaget at prisene settes for lavt.

SV vil at det i større grad skal brukes økonomiske sanksjoner når det oppdages bruk av lokkepriser.



Oppsummert

Nasjonal boligplan

SV foreslår at staten, på en lignende måte som for transport, utarbeider en nasjonal boligplan som går over en lengre tidsperiode, og inneholder en analyse av boligbehovet i hele landet, konkrete mål for antall nye boliger, se boligutbygging i et boligsosialt lys, klimautfordringer osv. og hvilke virkemidler som er nødvendige for å komme dit.

Delt eierskap

Forslag om en ny ordning hvor staten gjennom Husbanken går inn og blir medeier i en bolig tilsvarende egenkapitalkravet for de som ikke kommer inn på boligmarkedet, men som kan betjene et boliglån. SV vil teste dette med Bodø som forsøkskommune.

Flere boliger – profesjonelle utleiere

SV vil sørge for flere ikke-kommersielle boliger og flere profesjonelle utleier med 100 millioner til flere kommunale utleieboliger, og økt låneramme i Husbanken som blant annet kan gå til flere tilvisningsavtaler.

3200 flere studentboliger

SV foreslår at det bevilges penger til å bygge 3200 flere studentboliger. Dette er boliger som både er bra for studenter, og bidrar til å dempe prisen i utleiemarkedet.

Hjelp til vanskeligstilte

SV vil legge om, og øke bostøtten med 250 mill. i 2017 slik at de som er vanskeligstilte kan få dekket de nødvendige bokostnader, og ikke bygge den ned som i dag.

Offentlige boligbyggeselskap

Det offentlige må ta større del av ansvaret og risikoen for å bygge boliger til en billig penge. Det bør opprettes et statlig boligbyggeselskap for å utvikle statlige tomter i samarbeid med kommunene, og kommuner bør etablere kommunale tomteselskap.

Smart eiendomsskatt

En eiendomsskatt som beregnes ut av markedsverdi og legges til som inntekt, som man så skatter over på vanlig vis. Slik vris skattesystemet slik at bolig blir mindre attraktivt for spekulasjon.

Særskatt på spekulasjon

En særskatt på sekundærboliger som gjør det dyrere å eie flere boliger.

Slå ned på lokkepriser

Mange eiendomsmeglere har brukt lokkepriser, noe som bidrar til å presse opp prisene. SV vil at det i større grad tas i bruk økonomisk straff for å stoppe denne praksisen.

