

De første stegene ut av boligkrise SVs boligplan

Publisert 10.01.2017

Dette notatet viser hovedpunkter for en ny boligpolitikk. Det tar utgangspunkt i det som er fremmet i [alternativt budsjett for 2017](#) og hva som kan gjennomføres på kort tid.

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. 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.

Vi har derfor foreslått disse tiltakene som de første for å få oss ut av boligkrisa.

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.

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. En nærmere beskrivelse av modellen finnes her. En detaljert beskrivelse av modell for ordningen finner dere i vedlegget lenger ned.

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. 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. 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.

VEDLEGG: Modeller og vilkår for delt eierskap

Bakgrunn:

Det er i dag et krav om at 15 % av boliglånet skal dekkes med egenkapital. Begrunnelsen er at det skal bidra til finansiell stabilitet og reduserer risikoen for at du som låntaker skal misligholde boliglånet. Det er i utgangspunktet riktig å sette slike krav for å unngå at for høyt låneopptak. Samtidig må dette veies opp mot at høye krav til egenkapital gjør det vanskeligere for førstegangskjøpere å komme seg inn på boligmarkedet, samtidig som de med god betalingsevne, men lav egenkapital, ikke får boliglån. Innstramminger på egenkapitalkravet merkes best av førstegangsetablerere. Her foreslår SV en modell for å bøte på de negative konsekvensene strengere kapitalkrav har for førstegangsetablerere.

Forslag:

- Målgruppe: De som har råd til å eie, men som ikke har foreldre som kan hjelpe med til med egenkapital.
- Staten dekker egenkapitalen mot at staten får eierskap til 15 pst. av boligen.
- 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.

I motsetning til generelle støtteordninger er dette en selvfinansierende modell, siden staten går inn som en eier som kan kjøpes ut til markedspris.

Modellen må utredes nærmere og testes. SV foreslår at modellen med delt eierskap utformes i en testperiode i Bodø kommune. Bodø kommune har ca. 53 000 innbyggere, og en prisstigning som har fulgt gjennomsnittet i Norge de siste 10 årene. Det gjør det til en godt egnet kommune å gjennomføre en testordning i.

De som kan søke på prosjektet må oppfylle følgende krav:

- Ha en, eller flere, inntekter som kan betjene et normalt boliglån fra en kommersiell bank.
- Ikke ha tilstrekkelig egenkapital.
- Ikke eie egen bolig.
- Er bosatt, og boligen skal kjøpes, i Bodø kommune.

Mer detaljert opplegg:

- Søker får et finansieringsbevis fra kommersiell bank med forutsetning om delt eierskap gjennom Husbanken
- Husbanken gir tilsagn på dekning av manglende egenkapital gjennom intensjon om å kjøpe en andel av boligen. Maksimal eierandel er fra 15 % av kjøpesummen og nedover.



- Den som bor der kan når som helst kjøpe Husbanken ut, helt eller delvis, til gjeldende markedsverdi etter en takseringsordning.

Alternativt kan det utarbeides en modell der boligkjøper kan få et lån til egenkapital med bestemte vilkår for nedbetaling. Dette skal heller ikke være en mer attraktiv finansieringsmodell enn å finansiere bolig med oppsparte midler, arv eller lån fra foreldre.

NIBR har i en artikkel fra 2009 gjennomgått en del ulike fordeler og ulemper med delt eierskap i Irland og Storbritannia og leie til eie ordninger i Norge. Der gjennomgår de også muligheten for en slik delt eierskap-ordning uten at de konkluderer på modeller. [Artikkelen finnes her.](#)