

Att: Kommunal og forvaltningskomiteen
v/ Komiteråd Marianne Brænden

Oslo, 15.04.2024
Vår ref. 24/1306-5
/LILI
Deres ref.

LOs innspill til Meld. St. 13 (2023-2024) Bustadmeldinga - Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet

Landsorganisasjonen i Norge (LO) viser til Meld.St. 13 (2023-2024) – *Bustadmeldinga - Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet*, og vil med dette gi innspill til Kommunal- og forvaltningskomiteens behandling av stortingsmeldingen.

Først og fremst vil LO fremholde at vi mener det er svært positivt at regjeringen har laget en boligmelding som stadfester et overordnet premiss om en helhetlig og aktiv boligpolitikk for hele landet. LO vil understreke at fagbevegelsen alltid har vært opptatt av at boligsituasjonen er sterkt knyttet til det enkelte menneskes frihet. Et trygt hjem gir råderett og valgfrihet i eget liv. Boligpolitikken må ha virkemidler på linje med de fagbevegelsen hver dag kjemper frem for å sikre et trygt og godt fungerende arbeidsliv: Rammer og regulering, sikkerhetsnett og tilsyn. Målet om at *alle* skal ha et sted å bo er et viktig fundament for den norske samfunnsmodellen. LO er langt på vei enig i problembeskrivelsene av boligsektoren i meldingen.

LO er enig i regjeringens valg av overordnede satsningsområder, men mener at det trengs mer kraftfulle tiltak for å imøtekomme utfordringene. I tillegg til at det trengs langsiktig politikk for å imøtegå samfunnsutviklingen, er vi svært bekymret for samspillet av flere kritiske situasjoner vi ser utspille seg i dag.

For LO står det klart at bolig er et grunnleggende velferdsgode og ikke en vare, og at tilstrekkelig boligforsyning og fordeling av boligverdier, må sikres gjennom velferdsstaten. Målet for boligpolitikken må være å sikre at *alle* har et godt, trygt og betalbart sted å bo og at det legges til rette for at flest mulig kan få mulighet til å eie sin egen bolig. Statens rolle må utvides fra bare å støtte individuelt boligkonsum, til også å planlegge for en tilstrekkelig og rettferdig boligfordeling og et større offentlig engasjement i boligforsyningen.

Det haster å løfte boligpolitikken høyere på agendaen

LO er opptatt av særlig fire situasjoner vi opplever som svært kritiske:

Opprettholdelse av «eierlinja» krever at folk med vanlige inntekter må ha mulighet til å kjøpe bolig. Det aller viktigste er en langt mer aktiv politikk for å fremme sosial boligbygging.

[LOs fagarbeiderindeks](#) viser med tydelighet at mange mennesker med vanlig inntekter ikke lenger har råd til å bo der arbeidskraften deres trengs. Dette er stikk i strid med grunntanken i den norske eierlinja hvor hele poenget var at vanlige folk og familier i Norge skulle få ta del i gevinstene av å eie egen bolig - uten å måtte være avhengig av sosioøkonomisk bakgrunn, arv og foreldrebank. Med en



vedvarende høyere boligprisvekst enn lønnsvekst har de husholdningene som fortsatt har mulighet til å eie egen bolig måttet ta opp svært høy gjeld. Resultatet er at norske husholdninger har verdens høyeste gjeld. Gjeldsgraden gjør husholdningene, norsk økonomi og vår finansielle stabilitet svært utsatt for negative sjokk. Utfordringen blir forsterket av at Norges Bank utøver pengepolitikken svært aggressivt. I tillegg kommer monopoltendenser i banknæringen slik at deres rentepåslag til boliglånskundene blir unødvendig høye.

Kombinasjonen av eierlinja i boligpolitikken uten en aktiv politikk for sosial boligbygging, monopoltendenser i banksektoren og en aktivistisk pengepolitikk innebærer en svært utfordrende situasjon.

Vi trenger en leiesektor som støtter opp under eierlinja. For LO er det helt uakseptabelt at vi skal ha en leiesektor som baserer seg på lønnsomhet for utleiende på bekostning av leietakers botrygghet. Leieprisene vanskeliggjør sparing til egen bolig og fanger leietakere på leiemarkedet. LO var sterk pådriver for at det ble etablert et husleielovutvalg med mandat om å styrke leietakers rettigheter i Norge. Husleielovutvalget har levert på mandatet med forslag til leietakerrettigheter på linje med land vi liker å sammenligne oss, hvor «sokkelsegmentet» fortsatt forblir relativt uregulert. Utvalget har også frembrakt tall og kunnskap som setter leiesektoren i et nytt lys: Det er stadig flere langtidsleiende i Norge. Boligeierskap og eierlinjen i Norge støttes best opp av et trygt og betalbart leiealternativ som sikrer fleksibilitet, valgfrihet, mulighet til å spare og redusert press inn i eiersegmentet.

Kommunenes ansvar for boligpolitikk må følges opp av virkemidler og ressurser. Staten har delegert hovedansvaret for boligpolitikken til kommunene. Denne ansvarsfordelingen gjør at ressurser og arbeidsinnsats til boligpolitikken må balanseres opp mot alle andre viktige tjenester kommunene leverer. Med prisstigning på tomter har kommuner solgt ut store tomteverdier og utviklingsmuligheter. Markedsdrevet kostnadsvekst og vedlikeholdsetterslep i kommunal boligsektor har ført til at kommunene ikke har hatt økonomiske forutsetninger til å opprettholde bolig tjenestetilbud i tråd behovet. LO mener forenklinger og effektivisering er bra, men at kvalitet i både kommunens arbeid som planmyndighet og som boligformidler må følges opp av tilstrekkelige ressurser for å møte behovet.

Store utfordringer for byggenæringen er dårlig nytt for samfunnet. En velfungerende byggenæring er avgjørende for at boligforsyningen holder tritt med befolkningsvekst og demografiske endringer. I fjor hadde Norge største fall i boliginvesteringer siden bankkrisen i 1990. I et notat fra Fellesforbundet og NHO om markedssituasjonen i bransjen, advarer de om et mulig produksjonsfall på 50 milliarder kroner i 2024 og 70 milliarder kroner i 2025. De påpeker videre at én milliard tilsvarer rundt 1000 årsverk i bransjen. Samfunnsøkonomisk analyse peker på risiko for store samfunnsøkonomiske tap hvis boligbyggingen faller for kraftig. Dette på grunn av tap av opparbeidet kompetanse og bemanning, boligmangel og påfølgende sterke prisøkninger. På nittitallet tok det ti år for bransjen å reetablere kompetanse og arbeidskraftsbehovet. I dag har vi trolig ikke like lett tilgang på utenlandsk arbeidskraft som den gang.

Den allmenne boligpolitikken må revitaliseres

For samfunnet har boligpolitikk betydning på flere nivå. Den virker direkte inn på hvordan arbeidsmarkedet fungerer, og påvirker tilgangen på kompetanse i lokalsamfunnene. Den har betydning for finansiell stabilitet gjennom husholdningenes gjeldsopptak og realøkonomi. Og en tredje viktig samfunnsdimensjon ved boligpolitikken er hvordan den påvirker befolkningssammensetningen, og i hvilken grad den bidrar til å motvirke eller skape geografisk segregering.



Mange bor godt i Norge og bostedsløsheten er lav i forhold til mange andre land, men utviklingen de siste tiårene viser at manglende grep i boligpolitikken har bidratt betydelig til sosial og geografisk ulikhet i det norske samfunnet. LO mener at markedskreftene i for stor grad har fått prege utviklingen i boligmarkedet de siste tiårene, og at høy etterspørsel og lite regulering av boligforsyning og kreditt, har bidratt til å den enorme prisveksten. Vi er svært bekymret for det økende gapet mellom lønnsveksten og boligprisveksten. Ulikheten øker mellom de som eier bolig og de som ikke gjør det, men vi ser også økende ulikhet mellom boligeiere, særlig knyttet til sentralitet.

Husbandens rolle og samfunnsoppdrag i boligpolitikken

LO mener at Husbanken er ett av Norges viktigste boligpolitiske verktøy. Husbandens samfunnsoppdrag er i dag «å forebygge at folk blir vanskeligstilte på bustadmarkedet og medvirke til at vanskeligstilte kan skaffe seg og beholde egen bolig.» Dersom Husbanken skal ha en reell mulighet til å være et boligpolitisk virkemiddel, og ikke først og fremst et sosialpolitisk virkemiddel, mener LO at Husbandens samfunnsoppdrag må utvides til «å medvirke til at alle kan skaffe seg bolig». Det er derfor svært positivt at det i stortingsmeldingen foreslås et nytt og bredere samfunnsoppdrag som inkluderer å bidra til at flere kan skaffe seg og beholde en egen bolig og støtte kommunene i deres boligpolitiske arbeid. Det er en forutsetning for all styrking av husbanken og ambisjonen om å gjøre det til et allment boligpolitisk virkemiddel. LO mener Husbanken er en sentral instans for å utøve statlig planlegging av en tilstrekkelig og rettferdig boligforsyning og fordeling.

Styrking av bostøtteordningen

Bostøtten har ikke holdt tritt med prisutviklingen i boligmarkedet og dekker en synkende andel av mottakernes faktiske bostøttestrukturer. Ordningen er videre vanskelig å forstå, og oppfattes tilfeldig og usammenhengende. Det er behov for en helhetlig gjennomgang av bostøtteordningen, som også vurderer ordningen opp mot Husbandens øvrige virkemidler. Inntektsgrensene i bostøtteordning er for lave. Ekspertgruppa som evaluerte bostøtteordningen i 2022 pekte blant annet på behov for opprydning, og bedre forankring av ordningen i grunnleggende prinsipper.

LO viser for øvrig til den nye utredningen av mulig reform av den statlige bostøtten, utført på oppdrag av Husbanken (BOVEL 2/24). Her påpekes det at den strenge behovsprøvingen i dagens ordning skaper fattigdomsfeller, og gjør ordningen irrelevant for barnefamilier med inntekter rundt grensen for relativ inntektsfattigdom. Utredningen foreslår å endre avtrapningen mot inntekt slik at nedslagsfeltet for ordningen flyttes høyere opp i inntektsfordelingen, og at ordningen ikke svekker insentivene til arbeid.

Startlån som rettighetslån

Det er mange, særlig unge, som ønsker å eie sin egen bolig, men som ikke kommer seg inn på boligmarkedet. Startlånsordningen gjør at flere som har slitt med å få lån i en vanlig bank, kan få lån fra kommunen. I dag er ordningen et søknadsbasert behovslån og svært begrenset, og tilbudet er avhengig av kommunen du bor i. LO mener ordningen bør bli et rettighetslån og en reell mulighet for alle førstegangsetablerere som aksepterer gitte betingelser og nøktern standard.

LO er positive til at regjeringen vil gi en midlertidig forsøkshjemmel for startlån slik at kommunene og Husbanken kan gjøre forsøk med ordningen som kan bidra til at flere unge og førstegangsetablerere får kjøpt egen bolig tidligere. Regjeringen vil videre vurdere å gjøre ordninga permanent. Her savnes en tydelig føring for når prøveordningen skal vurderes. Uten at dette er klart, frykter vi at startlånsordningen blir en salderingspost i budsjettet allerede før man har fått prøvd den ut og vurdert virkningen av ordningen.



Satsning på kommunal boligbygging og vedlikehold

LO er svært bekymret for at den kommunale boligmassen er underdimensjonert og lider under stort vedlikeholdsetterslep. Staten bør kunne gi kommuner anledning til å inngå utbyggingsavtale om kjøp eller leie av kommunale boliger under markedspris i bykommuner med høyt prispress på leiligheter. 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 minst fem år. LO mener det er bra og viktig at ordningen med tilskudd til utleieboliger gjeninnføres slik at kommunene får et økonomisk handlingsrom til å fremskaffe flere store familieboliger både i kommunal og privat regi. Det må fremskaffes systematisk kunnskap om nivået og variasjonene i kommunale leieboeres faktiske netto boutgifter. Herunder at bostøtteordningen ikke skal avgrenses til en ordning kun for mottakere av sosialhjelp. Også mennesker som mottar minsteytelser på trygder bør fremdeles kunne omfattes av bostøtte.

Statlige tomte- og utbyggingsforetak

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 opptre nevneverdig annerledes enn en hvilken som helst privat kommersiell tomteeier. Utviklingen av de offentlig eide tomtene skjer vanligvis på rent forretningsmessige vilkår som har til formål å fremskaffe høyest mulig inntekter, som i sin tur skal tilbakeføres til finansiering av foretakenes sektoroppgaver. Det gjør at staten som aktør ikke tar en lederrolle når det gjelder å balansere rent kommersielle motiver med bredere samfunns mål, slik som hensyn til god stedlig områdeutvikling og bidrag til en mer inkluderende boligsektor som er tilgjengelig for flere. Statens rolle som tomteeier - særlig i pressområder - bør gjennomgås med sikte på styrke ivaretagelsen av viktige samfunns mål, slik som det å motvirke geografisk segregering og sørge for boliginkludering.

Videre mener LO det er grunnlag for å vurdere opprettelse av statlige foretak for tomteforvaltning og utbygging. Det bør også vurderes opprettelse av et statlig fond for kommunale tomtekjøp, som kommuner kan benytte rente- og avdragsfritt, alternativt en rentekompensasjonsordning.

Ikke-kommersielle boliger

LO mener det er helt nødvendig at det satses på ikke-kommersiell boligutbygging dersom vi skal klare å skape et mer rettferdig og trygt boligmarked på lengre sikt. Flere land har lange tradisjoner for en sosial leiesektor med egne finansielle og juridiske rammer. Vi skal ikke lenger enn til Danmark for å finne en betraktelig større andel av ikke-kommersielle, og på sikt selvfinansierte alternativer. Boligene er prisregulerte, demokratisk organiserte, gir leietakere trygghet gjennom livstidskontrakter. Slike reguleringer gir stabilitet, forutsigbarhet og tilhørighet hos beboerne.

Sosiale leieboligsektorer av et visst omfang i andre land, har ofte følgende forutsetninger: En solid offentlig finansieringsordning, juridiske eller historiske vilkår som muliggjør tilgang på rimelige tomter og et lovverk som styrer tildeling av boligene og prisregulering for bruk og omsetning.

Det er fullt mulig å bygge opp lignende alternativer i Norge gjennom politiske virkemidler (finansielt, juridisk og i lover og forskrifter). LO mener at det må på plass en juridisk enhetlig definisjon av begrepet ikke-kommersielle boliger. I tillegg mener vi det bør tilrettelegges for pilotforsøk med utbygging av allmennboligprosjekter, f.eks. i regi av boligstiftelser som har betydelig egenkapital.



Variert boligsammensetning

Et godt og variert boligtilbud kan forebygge at personer blir vanskeligstilte på boligmarkedet, bidra til at nabolag består av innbyggere med ulik sosioøkonomisk bakgrunn og dempe både prisvekst og levekårsulikhet.

Det må være landets kommuner og staten som sitter i førersetet for boligpolitikken. For at det skal la seg gjøre må lovverk og forskrifter legges til rette for at kommuner har omfattende mulighet til å påvirke boligutviklingen i eget område. LO mener derfor det er et godt forslag å sende på høring et lovforslag som skal gi kommunene større mulighet til å styre boligsammensetning gjennom arealplanlegging. Det gir norske kommuner tilgang på flere virkemidler for å sikre at utbygging bidrar til å jevne ut sosiale forskjeller. En definering av ikke-kommersielle boliger i lovverket, vil kunne åpne opp for at kommunene gjennom denne endringen kan være en pådriver for utbygging av boliger med sosiale og allmennyttige formål. Det mener vi vil være svært positivt.

LO er klare på at effektivisering av plan og bygningsarbeid må bygge på formålstjenlige forenklinger som er kunnskapsbaserte og gjenstand for partssamarbeid. Det er samtidig grunn til å se på skjerpene bestemmelser for tomteeiere/utbyggere som kan høste store gevinster av å spekulere i omregulering av tomter til boligformål. Et grep kan være å innføre tidsfrist på ferdigstilling i henhold til reguleringsplaner.

Etablering av tilsynsorgan for leieboliger

LO er opptatt av at også de som ikke eier sin egen bolig, skal ha størst mulig grad av forutsigbarhet og trygghet knyttet til sin bosituasjon. Det er i dag et skjevt maktforhold mellom utleier og leietaker. I tillegg til gjennomgangen av husleieloven som nå pågår, vil det være avgjørende å etablere et tilsynsorgan for utleieenheter for å styrke leietakers rettigheter og trygghet på linje med hvordan Arbeidstilsynet kontrollerer arbeidslivet.

LO er bekymret for at regjeringen fester for mye lit til at frivillige sertifiseringsordninger som «Boligmerket» o.l. skal løse problematikken. Videre vil LO minne om maktskjevheten i leieforhold. Forbrukerrådet og Leieboerforeningen har påvist at det veldig mange leietakere som kontakter dem om behov for hjelp og veiledning, men at svært få ønsker en tvist med utleier.

Det ikke uvanlig å leie en bolig med vesentlige mangler eller helseskadelige forhold. Det er en utfordring at leietakere opplever at når de melder fra om kritikkverdige forhold blir disse ikke rettet opp av utleier. LO mener at leietakere må garanteres en større sikkerhet for gode boforhold. Derfor foreslår LO at det etableres et permanent og aktivt tilsynsorgan som kan kontrollere at utleier opprettholder de minstestandarder som til enhver tid er satt i gjeldene lovverk. Samtidig er LO enig med regjeringen at utleiere må ha bedre tilgang på hjelp til å avslutte leieforhold med beviselige kontraktsbrudd.

For å sikre at dette blir vellykket mener vi også at man må ta seg tilstrekkelig tid og ressurser til å etablere et bærekraftig tilsynsorgan, dets mandat og myndighetsområde. Tilsyn bør i første omgang føres av de større profesjonelle utleieaktører som vil kunne håndtere pålegg om utbedringer, slik at man ikke risikerer en stor nedgang i tilbudet av leieboliger.



Offentlig tilgjengelig boligdata - og åpent tilgjengelig nasjonalt eierregister

I takt med at boligsektoren er blitt markedsorientert har også mye av tallmateriale, data og statistikk knyttet til boligsektoren blitt privatisert. Prisveksten har samtidig økt risiko for økonomisk kriminalitet og underslag. Boligbehovsanalyser, eierregister, oppdatert boligpris- og leieprisstatistikk og annen viktig informasjon som danner grunnlag for boligpolitiske beslutninger, bør være offentlig forvaltet og tilgjengelig statistikk.

Gode og oppdaterte data om boligbehov og boligprisutviklingen er viktige for å synliggjøre utviklingstrekk i samfunnet. LO er skeptiske til at mye av den boligøkonomiske forskningen baserer seg på boligprisstatistikk forvaltet av private selskaper som ikke er åpen og tilgjengelig for allmennheten, pressen og sivilsamfunnet.

Det at bolig har blitt et sentralt investeringsobjekt har medført en bekymringsfull økning i hvitvaskingsrisiko. I en rapport fra Økokrim (2021) løftes det frem at «Det er *meget sannsynlig* at flere eiendomsmeglere bedriver systematisk og organisert økonomisk kriminalitet, eller tilrettelegger for dette. Dette vil i hovedsak være som hvitvasking via eiendom eller ved å muliggjøre høyere boliglån eller boligkreditt ved å benytte forfalskede dokumenter.» LO mener på linje med skattemyndighetene og skatteforskere at det er behov for nasjonal oversikt over reelle eiere av eiendom i Norge.

Med vennlig hilsen
LO Norge

Kristin Sæther
(sign.)

Roger Bjørnstad
(sign.)

Dette brevet er godkjent elektronisk i Landsorganisasjonen i Norge og har derfor ingen signatur.