

# Boligpolitisk program

LEIEBOERFORENINGEN

vedtatt av årsmøtet 31. mai 2022

# Boligpolitisk program for Leieboerforeningen

Vedtatt av årsmøte i Leieboerforeningen 31. mai 2022

## Utfordringen

En andel på rundt 20 prosent av befolkningen – om lag 1 million personer – bor i ulike former for leieforhold, og tallet er stigende. Det å leie en bolig kan ikke bare ses på som en midlertidig tilstand. Leieboerforeningen mener alle leieboere skal ha rett til en trygg bolig i et godt bomiljø og med akseptable bokostnader.

Det store flertallet av befolkningen klarer seg godt på boligmarkedet, og har gjennom mange år opplevd at boligen øker i verdi. Samtidig ser vi klare tendenser til at et fritt marked og deregulering skaper unaturlig høy prisvekst og øker forskjeller i befolkningen.

### Eierlinja gir få utleieboliger

Ettersom boligpolitikken i Norge etter andre verdenskrig har hatt som mål at folk skal eie sin egen bolig, har det vært bygget få nye utleieboliger. Norge mangler dermed et tilstrekkelig stort, sosialt og fleksibelt leiemarked. Dessuten har et av de fremste boligpolitiske midlene vært en skattepolitikk som gir boligeiere et betydelig fortrinn framfor de som leier bolig. Fradrag for boliglånsrenter sammen med øvrige skattesubsidier til boligeiere beløper seg årlig til et sted mellom 50 og 60 milliarder kroner. Eierlinjen har overskygget behovet for stabile boforhold på leiemarkedet. Dette har vi blant annet sett ved at husleieloven har vektlagt utleierens interesser over leieboernes. Det har blant annet resultert i at langtids leiekontrakter nesten er fraværende på det ordinære leiemarkedet i Norge.

### En utfordring både i byene og i distriktene

Både byene og distriktene opplever utfordringer på leiemarkedet, om enn på forskjellige måter. Behovet for tilrettelegging for utsatte grupper er størst i de større byene og pressområdene. Der representerer eiermarkedet en barriere for mange uten tilgang på fast jobb med høy inntekt og/eller tilgang på arv. På den måten er mange avhengige av et dyrt leiemarked uten politisk styring. Distriktene har på sin side utfordringer med blant annet mangel på tilbud og variasjon av utleieboliger. Dette kan være et problem for de som vil bli boende, men eksempelvis trenger en større utleiebolig. Det representerer også et problem for mulige tilflyttere.

### Vi må unngå at det å leie blir en fattigdomsfelle

Et stadig tøffere boligmarked uten gode nok boligpolitiske virkemidler, gjør at mange faller mellom to stoler; det vil si, for mange er både det dyre eiermarkedet og det sterkt behovsprøvde kommunale boligtilbudet uoppnåelig. Det er viktig å unngå at det å leie blir en fattigdomsfelle.

### Boligpolitisk satsning for alle

Foruten subsidiene til boligeiere, ser vi at det offentliges engasjement i boligsektoren knyttes stadig sterkere til sosialpolitikken. I stedet for mer generelle tiltak prioriteres selektive og behovsprøvde tiltak til de med lav inntekt/trygd, slik som bostøtte.

Leieboerforeningen mener at det er behov for en boligpolitisk satsning utover tiltak for de med svak økonomi. Mangelen på varierte tiltak i kombinasjon med høy etterspørsel etter bolig fører til et sterkt usosialt prispress i både eie- og leiesektoren.

## Et godt leiemarked er stabiliserende

Internasjonal forskning underbygger at velfungerende leiemarkeder virker stabiliserende på boligsektoren og reduserer risikoen for boligbobler. Et godt leiemarked er dermed en fordel for hele befolkningen og norsk økonomi.

Leieboerforeningen mener det er nødvendig å gjøre leiemarkedet mer robust. Vi trenger flere seriøse og sosiale utleieaktører. Vi trenger en ny husleielov som styrker leieboernes rettigheter. Det er behov for en offensiv investering i en god, sosial leieboligpolitikk. På den måten kan flere oppleve leie som et trygt og godt alternativ til å eie.

## Leieboerforeningens boligpolitiske mål

### Hovedmål

- En helhetlig boligpolitikk som sikrer alle leieboere en trygg og god bolig i et godt bomiljø og med akseptable bokostnader. Boligpolitikken skal gi den enkelte et reelt valg mellom å eie eller å leie bolig og ta hensyn til den enkeltes behov.

### Delmål

Leieboerforeningen skal arbeide for:

- en funksjonell og rettferdig organisering av eie- og leieforhold
- et mangfold av leieboliger tilpasset ulike behov
- et økt offentlig engasjement i leiesektoren
- en inkluderende leiesektor uten diskriminering
- en god boligdekning og en godt fungerende leiesektor i alle deler av landet
- et reelt valg mellom å eie eller å leie bolig
- en mer aktiv husbank som utvikler et bredt tilbud av leieboliger med god standard

### Leieboerforeningens boligpolitiske strategi

- økt organisering av leieboere
- en ny husleielov som gir leieboere økt medbestemmelse, forutsigbarhet og trygghet i leieforhold
- det utarbeides en helhetlig politikk for leiesektoren
- det stimuleres til en vesentlig økt andel rimelige utleieboliger med god standard, såkalte ikke-kommersielle boliger eller tredje boligsektor
- det legges til rette for at andelen utleieboliger som leies ut av profesjonelle utleiere økes betraktelig. Store utleiere (kommersielle, ideelle eller kommunale) må i ny husleielov reguleres strengere enn rent private utleiere
- byplanlegging skal brukes aktivt for å skape mer varierte bomiljø
- skatte- og avgiftspolitikken har som utgangspunkt at det bør være likeverdighet mellom det å eie og det å leie bolig

## Leieboerforeningens forslag til boligpolitiske tiltak

### Nasjonal organisering av leieboere

Svak leieboerorganisering har medført et demokratisk underskudd for leieboere. Myndighetene må legge til rette for at flere leieboere kan organisere seg.

## Ny husleielov

Dagens husleielov er basert på et lovarbeid på sent 80-tall og tidlig 90-tall. Loven gir et svakt vern for leieboer. Loven gir utleiery mulighet for å gi tidsbegrensede kontrakter som må fornyes hvert tredje år. Oppsigelsesvernet er svakt. Reklamasjonsreglene er lite egnet og benyttes ikke. Loven sikrer ikke nødvendig vedlikehold av boligene, den skaper konflikter og sikrer ikke nødvendige botrygghet. Prisvernet er svakt.

Det må nedsettes et offentlig lovutvalg med mål om å utforme en ny husleielov som sikrer leieboere en trygg bolig med god standard i et godt bomiljø og med akseptable bokostnader. Leieboerforeningen må ha plass i lovutvalget for å sikre at leieboernes stemme blir hørt.

## Leieboermedvirkning

Leieboere må få en utvidet og lovbestemt rett til reell innflytelse og medbestemmelse i viktige forhold som angår boligen og bomiljøet. Dette gjelder i forhold til økonomi, drift, vedlikehold, fastsettelse og forvaltning av husordensregler.

## Kommunale boliger

Alle større kommuner må tilby et tilstrekkelig antall kommunale boliger tilpasset de ulike målgruppene. Kommunale utleieboliger skal være trygge og ha en god standard, og en rimelig husleie som styrker beboerens muligheter for å leve et godt og selvstendig liv. Det må settes inn tiltak for å etablere gode og stabile bomiljøer der dette er nødvendig, og et tilstrekkelig antall boliger vil være en viktig del av slike tiltak. Det må innføres forbud mot at kommunen kan ta ut profitt fra kommunal boligutleie. Det bør føres kontroll med de kommunale boligforetakenes økonomistyring knyttet til kjøp og salg av eiendom, samt økonomien og kvaliteten på vedlikeholdet av boligmassen.

## Gode bomiljø

Alle leieboere har krav på en trygg og god bolig. Mange opplever mye nabostøy, forsøpling, konflikter og andre forhold som skaper utrygghet i eget bomiljø. Det er utleiers ansvar å sørge for ro og orden, men mange utleiery følger ikke opp. Det må etableres gode løsninger for varsling og oppfølging av bomiljøproblemer og med sanksjoner for utleiery som ikke tar ansvar for å legge til rette for et godt bomiljø.

## Skatte- og avgiftspolitikken

Boligeiere mottar om lag 35 milliarder i årlige skattesubsidier. Tar vi med fradrag for boliglånsrenter er de samla subsidiene mellom 50 og 60 milliarder årlig. For å stimulere til en mer velfungerende leiesektor må det også gis økonomiske subsidier til leiesektoren. Økt tilbud av leieboliger vil gi lavere og mer stabile bokostnader.

## Øke tilskudds- og lånerammene til utleieboliger

Husbanken finansierer nye utleieboliger med grunnlån og i tett samarbeid med kommunene. Ordningen har over tid blitt redusert. Husbanken må finansiere minst 5.000 slike utleieboliger i året. Husbanken må gjennom finansierungsordningen sikre god boligkvalitet og en profesjonell forvaltning, drift og vedlikehold av utleieeiendommene.

I dag gis det bare tilskudd til kommunale utleieboliger. Det bør åpnes for å gi tilskudd til utleieboliger som leies ut på det åpne markedet og som forvaltes av solide og seriøse aktører, som f.eks. boligbyggelag og ikke-kommersielle aktører.

Husbanken må delta med utprøving og finansierung av ikke-kommersielle boliger

## Sammensatte og varierte bomiljø

Kommunene må jobbe aktivt for å motvirke at det utvikler seg geografiske områder med

mange og store levekårsutfordringer. Kommunene må legge til rette for integrering og deltakelse. Kommunene må aktivt benytte seg av retten til å kjøpe opp boliger i sameier og borettslag.

### **Boliger regulert til boligformål**

Kommunene må oppmuntre til at bygninger som er regulert til boligformål må brukes som bolig. Spesielt i de store byene har det blitt et økende problem at boliger misbrukes til blant annet drift av overnattingsvirksomhet og som spekulasjonsobjekt.

### **Arbeidsinnvandrere og bomiljø**

Mange arbeidsimmigranter bosetter seg i Norge og majoriteten av disse leier. Bosituasjonen til disse gruppene må følges nøye av myndighetene og det må iverksettes tiltak for å motvirke utvikling av graverende boforhold.

### **Graverende leieforhold**

Alle kommuner skal ha en ulovlighetsgruppe for leiesektoren som skal undersøke varsler om leieboliger som ikke oppfyller offentligrettslige krav til bolig. Ved alvorlige brudd på regelverket skal boligen stenges for videre utleie inntil manglende er utbedret.

### **Frivillig sertifiseringsordning**

Det må innføres en sertifiserings- og merkeordning for leiesektoren slik at boligforbrukerne sikres bedre og mer informasjon om utleierne og utleieobjektene. Kvaliteter som f.eks. langsiktige leiekontrakter, inkluderende bomiljø, konfliktdempende tiltak og leieboermedvirkning må tas med i vurderingene. Staten må bidra med finansiering til utviklingen av en slik sertifiserings- og merkeordning

### **Plan- og bygningsloven**

Det må gjøres endringer i Plan- og bygningsloven, slik at kommuner kan regulere til leie og ikke-kommersielle boligalternativer. Kommunene må få ansvar for at det finnes et tilstrekkelig antall utleieboliger med akseptable bokostnader.

### **Øke andelen profesjonelle utleiere i boligsektoren**

Det må foretas en gjennomgang av rammebetingelsene for utleiere, for å gjøre det mer attraktivt å drive seriøs og profesjonell utleie. Det bør innføres skattemessige avskrivningsregler for utleieboliger på lik linje med utleie av næringslokaler.

### **Studentboliger**

Studenter som ikke får bolig gjennom studentsamskipnadene leier på det private markedet. Det bidrar til sterk etterspørselsvekst på det private leiemarkedet. Det må legges til rette for en betydelig økt utbygging av studentboliger.

### **Husbanken**

Husbanken må styrkes for å kunne fremme generelle boligpolitiske virkemidler. Husbankens samfunnsoppdrag må utvides.

### **Kompetanse**

Det er behov for økt forskning og kunnskap om leiesektoren. Det må utvikles en bedre og mer forbrukervennlig leieprisstatistikk for hele landet. Myndigheten må gjennomføre en utredning om ikke-kommersielle boliger.

### **Useriøse utleiere**

Det er nødvendig å kartlegge omfanget av useriøse utleiere, og i hvilken grad kommunene benytter sine muligheter for tilsyn og sanksjonering.

### **Statlig bostøtte**

Bostøtten må styrkes ved at de ulike inntektsnivåene oppjusteres og boutgiftstaket må reflektere det faktiske husleienivået.

### **Næringsutleie**

I bolig- og næringsområder som gjennomgår en oppgradering og utvikling av bygningsmassen (transformasjonsområder) øker ofte leienivået slik at eksisterende næringsleietakere som lokale butikker, verksteder, kafeer og småindustri må flytte. Dette får konsekvenser både for arbeidstakere som bor i nærmiljøet og skaper et bomiljø preget av utskifting og flyktighet. Mindre bedrifter som leier lokaler må beskyttes for å sikre et mangfold av arbeidsplasser i nabolag hvor folk bor.

### **Reduserte kvalitetskrav til utleieboliger**

I 2016 ble det innført reduserte kvalitetskrav til utleieboliger i Teknisk forskrift (TEK17). Det må være samme kvalitetskrav til boliger uavhengig om det er for leie- eller eie.