

BOLIGPOLITISK PROGRAM

Revidert 2019

|| *Leieboerforeningen mener det er nødvendig å se på hvordan leiemarkedet kan bli mer robust, slik at flere kan oppleve leie som et trygt og godt alternativ til å eie.* ||

BOLIGPOLITISK PLATTFORM FOR LEIEBOERFORENINGEN

Revidert etter årsmøte 21. mai 2019

Utfordringen

Boligpolitikken i Norge blir utfordret av en kraftig tilflytting til sentrale bykommuner. Etterspørselen etter bolig i vekstområdene er høyere enn tilbudet og skaper et sterkt prispress. Ettersom boligpolitikken i Norge etter 2. verdenskrig har fokusert på at folk skal eie sin egen bolig, har det vært bygget få nye utleieboliger. Norge mangler dermed et tilstrekkelig stort og fleksibelt leiemarked. Leieboerforeningen mener det er nødvendig å se på hvordan leiemarkedet kan bli mer robust, slik at flere kan oppleve leie som et trygt og godt alternativ til å eie. Internasjonal forskning viser også at velfungerende leiemarkeder virker stabiliserende på boligsektoren og reduserer risikoen for boligbobler.

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 økte forskjeller i befolkningen.

Et politisk virkemiddel som benyttes på det ordinære boligmarkedet er skattepolitikken, som gir eiere av egne boliger et betydelig fortrinn framfor de som leier bolig.

Det er et økende behov for sosialpolitiske virkemidler for å sikre velferd gjennom bolig. Enkelte grupper faller i dag utenfor det ordinære boligmarkedet. Noen av disse er stønadsmottakere i det offentlige hjelpeapparatet. For lite offentlig engasjement i boligsektoren fører til at boligpolitikken knyttes stadig sterkere til sosialpolitikken, og man prioriterer selektive og behovsprøvde tiltak til de med lav inntekt/trygd.

Leieboerforeningen mener at det er behov for en boligpolitisk satsning utover «eierlinja» og tiltak for de med svak økonomi. Et stadig tøffere ordinært boligmarked uten boligpolitiske virkemidler, gjør at mange faller mellom to stoler. Påstanden om at det er en fattigdomsfelle å leie bolig kan bli en selvoppfyllende profeti, hvis det ikke satses på generelle boligpolitiske virkemidler.

Problemen ser vi særlig i de større byene og pressområdene. Mange ønsker de urbane kvalitetene som storbyen kan tilby, men prises ut av vanlige boliger. Det er også i de store byene behovet for tilrettelegging for utsatte grupper er størst. Det skapes tapere på det ordinære boligmarkedet, som etter hvert risikerer å bli tvunget inn i det offentlige hjelpeapparatet.

Økt bruk av deltids- og midlertidige stillinger gjør at mange ikke får lån til kjøp av bolig. Framtidig boligkarriere vil være avhengig av å få egenkapital på andre måter, for eksempel fra bidrag fra foreldre. Har man ikke denne muligheten vil man være avhengig av leiemarkedet, og senere boligkarriere vil bli påvirket av dette.

Diskriminering på leiemarkedet er vanskelig å dokumentere, og det er vanskelig å få oversikt over omfanget. Det er rimelig å anta at diskrimineringen på leiemarkedet øker når etterspørselen etter boliger er stor, og at dette rammer mange vanskeligstilte i samfunnet urimelig hardt.

Så lenge det er en stabil andel på rundt 20 prosent av befolkningen som bor i ulike former for leieforhold, mener Leieboerforeningen det er viktig at det å leie en bolig ikke kun ses på som en midlertidig tilstand, eller noe som bare angår folk med lav inntekt eller sosiale utfordringer.

Leieboerforeningens formål

Leieboerforeningen er en partipolitisk uavhengig interesseorganisasjon for leieboere. Foreningen skal arbeide for en moderne og helhetlig boligpolitikk som sikrer en trygg og rimelig bolig med nøktern standard, som gir den enkelte et reelt valg mellom å eie eller å leie bolig og som tar hensyn til den enkeltes behov.

Leieboerforeningens boligpolitiske mål

Hovedmål

- Alle skal ha rett til en trygg bolig med nøktern standard i et godt bomiljø og med akseptable bokostnader

Delmål

Leieboerforeningen skal arbeide for:

- et økt offentlig engasjement i leiesektoren
- et mangfold av leieboliger tilpasset ulike behov
- en inkluderende boligpolitikk som ikke diskriminerer
- en god boligdekning og godt fungerende boligsektor i alle deler av landet
- et reelt valg mellom å eie eller å leie bolig
- en funksjonell og rettferdig organisering av eie- og leieforhold for å styrke leieboers rettigheter
- en husbank som sikrer alle et bredt tilbud av boliger med nøktern standard

Leieboerforeningens forslag til boligpolitisk strategi

Leieboerforeningen skal arbeide for at:

- det stimuleres til en vesentlig økt andel rimelige utleieboliger med nøktern standard, såkalte ikke-kommersielle boliger
- det legges til rette for at andelen utleieboliger som leies ut av profesjonelle utleiery økes betraktelig. Med profesjonelle utleiery menes både kommersielle og ideelle selskaper/aktøry samt det offentlige (kommune/stat)
- det legges til rette for at eldre kan bli boende lengst mulig i egen bolig
- 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
- leieboere gis økt medbestemmelse og trygghet i leieforhold
- økt organisering av leieboere

Leieboerforeningens forslag til boligpolitiske tiltak

Beboermedvirkning

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

Kommunale boliger

Alle større bykommuner må ha et tilstrekkelig antall kommunale utleieboliger. Kommunale utleieboliger skal ha en god og nøktern standard. Det må settes inn tiltak for å etablere gode og stabile bomiljøer der dette er nødvendig.

Det må innføres forbud mot at kommunene kan ta ut profitt fra kommunal boligutleie.

Skatte- og avgiftspolitikken

Boligeiere mottar omlag 35 milliarder i årlige skattesubsidier. 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. Staten må øke tilskudds- og lånerammene til utleieboliger.

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.

Arbeidsinnvandrere og bomiljø

Mange arbeidsinnvandrere bosetter seg i Norge og majoriteten av disse leier. Leieboerforeningen skal jobbe for at boligsituasjonen til disse gruppene følges nøye opp av myndighetene og at det iverksettes tiltak for å motvirke graverende boforhold.

Frivillig sertifiseringsordning

Det bør innføres en frivillig sertifiseringsordning for utleiende, med formål å sikre bedre og mer inkluderende bomiljø, lavere konfliktnivå og større beboermedvirkning for leieboere.

Plan- og bygningsloven

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

Øke andelen profesjonelle utleiende i boligsektoren

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

Husleietvistutvalg i hele landet

Ordnings med Husleietvistutvalg må utvides til å gjelde hele landet.

Sterkere kontroll med meglere og takstmenn

Det bør settes sterkere krav til kompetanse og etterprøvnbarhet på meglere og takstmenn.

Økt botrygghet – bedre husleielov

Minstetiden for tidsbestemte leiekontrakter må økes fra tre til fem år. For næringsdrivende utleieselskap bør det bare unntaksvis være tillatt å inngå tidsbestemte leiekontrakter. Det må innføres forbud mot regulering til gjengs leie i tidsbestemte leieforhold. Det må innføres standardvilkår for leie i kollektiv/bofellesskap.

Det må innføres forbud mot at utleier kan pålegge leietaker et urimelig vedlikeholdsansvar.

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.

Studentboliger

Studenter som ikke får bolig gjennom studentsamskipnadene leier på det private markedet. Det bidrar 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 se på virkemidler som fremmer generelle boligpolitiske virkemidler.

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 må flytte. Dette får konsekvenser både for arbeidstakere som bor i nærmiljøet og skaper et bomiljø preget av utskifting og flyktighet. Leieboerforeningen vil beskytte bedrifter som leier lokaler 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 (TEK10). Leieboerforeningen skal jobbe for at det er samme kvalitetskrav uavhengig om det er leie eller eierbolig.