

3 **Boligpolitisk program for Leieboerforeningen**

4 **Utfordringen**

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

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

12 **Eierlinja gir få utleieboliger**

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

22 **En utfordring både i byene og i distriktene**

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

31 **Vi må unngå at det å leie blir en fattigdomsfelle**

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

36 **Boligpolitisk satsning for alle**

37 Foruten subsidiene til boligeiere, ser vi at det offentliges engasjement i boligsektoren

38 knyttet stadig sterkere til sosialpolitikken. I stedet for mer generelle tiltak prioriteres
39 selektive og behovsprøvde tiltak til de med lav inntekt/trygd, slik som bostøtte.

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

43 **Et godt leiemarked er stabiliserende**

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

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

51 **Leieboerforeningens boligpolitiske mål**

52 **Hovedmål**

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

56 **Delmål**

57 Leieboerforeningen skal arbeide for:

- 58 • en funksjonell og rettferdig organisering av eie- og leieforhold
- 59 • et mangfold av leieboliger tilpasset ulike behov
- 60 • et økt offentlig engasjement i leiesektoren
- 61 • en inkluderende boligpolitikk som ikke diskriminerer
- 62 • en god boligdekning og en godt fungerende boligsektor i alle deler av landet
- 63 • et reelt valg mellom å eie eller å leie bolig
- 64 • en mer aktiv husbank som utvikler et bredt tilbud av leieboliger med god standard

65 **Leieboerforeningens boligpolitiske strategi**

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

78 Leieboerforeningens forslag til boligpolitiske tiltak

79 Nasjonal organisering av leieboere

80 Svak leieboerorganisering har medført et demokratisk underskudd for leieboere.

81 Myndighetene må legge til rette for at flere leieboere kan organisere seg.

82 Ny husleielov

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

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

91 Leieboermedvirkning

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

95 Kommunale boliger

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

104 Skatte- og avgiftspolitikken

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

109 Øke tilskudds- og lånerammene til utleieboliger

110 Husbanken finansierer nye utleieboliger med grunnlån og i tett samarbeid med kommunene.
111 Ordningen har over tid blitt redusert. Husbanken må finansiere minst 5.000 slike
112 utleieboliger i året.

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

116 Husbanken må delta med utprøving og finansiering av ikke-kommersielle boliger

- 117 **Sammensatte og varierte bomiljø**
118 Kommunene må jobbe aktivt for å motvirke at det utvikler seg geografiske områder med
119 mange og store levekårsutfordringer. Kommunene må legge til rette for integrering og
120 deltakelse. Kommunene må aktivt benytte seg av retten til å kjøpe opp boliger i sameier og
121 borettslag.
- 122 **Arbeidsinnvandrere og bomiljø**
123 Mange arbeidsimmigranter bosetter seg i Norge og majoriteten av disse leier. Bosituasjonen
124 til disse gruppene må følges nøye av myndighetene og det må om nødvendig iverksettes
125 tiltak for å motvirke utvikling av graverende boforhold.
- 126 **Frivillig sertifiseringsordning**
127 Det må innføres en sertifiserings- og merkeordning for leiesektoren slik at boligforbrukerne
128 sikres bedre og mer informasjon om utleierne og utleieobjektene. Kvaliteter som f.eks.
129 langsiktige leiekontrakter, inkluderende bomiljø, konfliktdempende tiltak og
130 leieboermedvirkning må tas med i vurderingene. Staten må bidra med finansiering til
131 utviklingen av en slik sertifiserings- og merkeordning
- 132 **Plan- og bygningsloven**
133 Det må gjøres endringer i Plan- og bygningsloven, slik at kommuner kan regulere til leie og
134 ikke-kommersielle boligalternativer. Kommunene må få ansvar for at det finnes et
135 tilstrekkelig antall utleieboliger med akseptable bokostnader.
- 136 **Øke andelen profesjonelle utleiere i boligsektoren**
137 Det må foretas en gjennomgang av rammebetingelsene for utleiere, for å gjøre det mer
138 attraktivt å drive seriøs og profesjonell utleie. Det bør innføres skattemessige
139 avskrivningsregler for utleieboliger på lik linje med utleie av næringslokaler.
- 140 **Studentboliger**
141 Studenter som ikke får bolig gjennom studentsamskipnadene leier på det private markedet.
142 Det bidrar til sterk etterspørselsvekst på det private leiemarkedet. Det må legges til rette for
143 en betydelig økt utbygging av studentboliger.
- 144 **Husbanken**
145 Husbanken må styrkes for å kunne fremme generelle boligpolitiske virkemidler. Husbankens
146 samfunnsoppdrag må utvides.
- 147 **Kompetanse**
148 Det er behov for økt forskning og kunnskap om leiesektoren. Det må utvikles en bedre og
149 mer forbrukervennlig leieprisstatistikk for hele landet. Myndigheten må gjennomføre en
150 utredning om ikke-kommersielle boliger.
- 151 **Useriøse utleiere**
152 Det er nødvendig å kartlegge omfanget av useriøse utleiere, og i hvilken grad kommunene
153 benytter sine muligheter for tilsyn og sanksjonering.
- 154 **Statlig bostøtte**
155 Bostøtten må styrkes ved at de ulike inntektsnivåene oppjusteres og boutgiftstaket må
156 reflektere det faktiske husleienivået.

157 **Næringsutleie**

158 I bolig- og næringsområder som gjennomgår en oppgradering og utvikling av
159 bygningsmassen (transformasjonsområder) øker ofte leienivået slik at eksisterende
160 næringsleietakere må flytte. Dette får konsekvenser både for arbeidstakere som bor i
161 nærmiljøet og skaper et bomiljø preget av utskifting og flyktighet. Bedrifter som leier lokaler
162 må beskyttes for å sikre et mangfold av arbeidsplasser i nabolag hvor folk bor.

163 **Reduserte kvalitetskrav til utleieboliger**

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

UTKAST