**FIRE ANBEFALINGER TIL EN NY BOLIGPOLITIKK**

*Boliger i byer og pressområder er nå blitt så dyre at folk med lave og midlere inntekter ikke kommer inn på boligmarkedet. Samtidig er de minste leilighetene redusert fra 50 m2 til 25 m2. Utnyttelsen er blitt så høy at utearealer og boliger mangler sol. Utleiesektoren preges av kommunale utleieboliger med dårlig standard til høy pris og et privat uregulert marked uten kontroll med hverken pris eller standard. Koronapandemien, med krav til både hjemmekontor og hjemmeskole, har vist hvor viktig det er at boligen er god, funksjonell og kan brukes til flere aktiviteter. Vi vil foreslå en ny, miljøvennlig, sosial og inkluderende boligpolitikk som innebærer:*

**1. EN TREDJE BOLIGSEKTOR MED PRIS- OG OMSETNINGSKONTROLLERTE BOLIGER**

Det må etableres en tredje sektor med pris- og omsetningskontrollerte boliger.Dette bør utgjøre minst 20 % av det som bygges. Boligene kan bygges av boligbyggelag, stiftelser eller andre nonprofit-selskap. Alt salg skal forvaltes og gjennomføres av boligbyggelaget slik at «penger under bordet» unngås. Boligene kan være både eierboliger og leieboliger, gjerne i forskjellige former som leie til eie, delt eierskap mellom kjøper og borettslag eller kollektivt eierskap etter modell av danske allmenboliger. For å forhindre ensidig befolkningsstruktur kan boligene tildeles etter en nøkkel der en tredel gis på sosiale kriterier, en tredel på ansiennitet og en tredel på loddtrekning.

Plan og bygningslovens paragraf 17.3 om utbyggingsavtaler må endres slik at offentlige myndigheter kan stille krav til utbygger om at et visst antall av boligene som legges ut til salg skal kunne kjøpes til under markedspris.

Hovedårsaken til de høye prisene i byer og pressområder er tomtepris og fortjeneste. I det sentrale østlandsområdet selges boliger for det dobbelte av hva de koster å bygge; rundt kr 100 000 per m2, mens byggekostnadene ligger på rundt kr 45 000 per m2. I distriktene er tallene betydelig lavere. For å oppnå rimeligere boliger må kommune og stat, også gjennom sine halvprivate selskap som Hav Eiendom, Entra, Bane NOR Eiendom, Statens Vegvesen, stille rimelige tomter til disposisjon for boligbygging.

Boligmarkedet i byene er spesielt «hett» når det gjelder de minste boligene. Det er behov for langt flere boliger til studenter, lærlinger og andre i en utdannelsessituasjon. En større innsats her kan dempe prisene på de minste boligene i markedet.

Ved siden av tiltak som sikrer rimeligere boliger må Husbankens ordninger, som bostøtte og startlån, sikre at alle får tilgang til en høvelig bolig tilpasset vedkommendes økonomi. Husbanken må bidra til delfinansiering av en «tredje boligsektor».

**2. ET SERIØST UTLEIEMARKED**

Norge har i dag to utleiesektorer; en kommunal, ofte med svært dårlige boliger, til personer med økonomiske og sosiale problemer og en privat utleiesektor med svært utleiepriser, også der med tvilsomme boligkvaliteter og lite gunstige kontrakter. Ikke alle ønsker eie en bolig. Utleieboliger bør være et godt alternativ til det å eie. Vi trenger derfor en ny utvidet leiesektor med gode rimelige utleieboliger. Dette kan vi oppnå gjennom offentlige eller kooperative utleieselskap og gjennom en strengere regulering av det private utleiemarkedet.

Leiene i dagens kommunale boliger må frigjøres fra «gjengs leie» i markedet og overskuddet brukes til å ruste opp boligene til en bedre standard. (I dag tapper Oslo kommune Boligbedriften for 350 mill. kroner i året).

**3. BEDRE BOLIGER OG BOMILJØ**

Det bør gradvis innføres det en nedre arealgrense på 50 m2 for «permanente» boliger, slik Husbanken tidligere krevde. Kravet gjelder ikke for studentboliger eller andre midlertidige husvære. Utviklingen mot å bygge stadig mindre småboliger, ned mot 25 m2 skjer samtidig med at den gjennomsnittlige boligstørrelsen i Norge gradvis har vokst til om lag 60 m2 per person. Dette illustrerer de store klasseforskjellene på boligsektoren. Nye boligområder må få en variert sammensetning av ulik boligstørrelse, pris og eierform som kan sikre et godt og stabilt bomiljø. Kollektive boformer kan bidra til mer fellesskap og redusert forbruk.

Krav til boligens planløsning tilsvarende Husbankens tidligere anbefalinger og dagens krav til universell utforming må innarbeides som krav i teknisk forskrift (TEK). Det skal være gode uterom og tilstrekkelig areal for felles opphold/møtested/lek. Det skal være sol på utearealene i tråd med dagens anbefalinger i veiledningen til TEK17 som sier at det skal være fem timer sol på utearealene ved høst- og vårjevndøgn. Tilsvarende må det være for boligene.

**4. EN RETTFERDIG SKATTEPOLITIKK**

Retten til å trekke renter på boliglån fra på inntekten tjener først og fremt selveiere med høy inntekt, store lån og store boliger. Denne rettigheten bør begrenses til å gjelde vanlige boliger for folk med vanlige inntekter. Rentefradragene og eiendomsskatt kan ha bunnfradrag som gjør at folk med vanlig boligstandard ikke rammes.

Mange kjøper en eller flere boliger for utleie til markedspris. Det er ikke boligmarkedet og bomiljøene tjent med og bør beskattes høyt. Folk som leier boliger, må få de samme skattefordelene som folk som eier. En mer rettferdig skattepolitikk kan ikke erstatte behovet for ny tredje boligsektor, som bør være den viktigste oppgaven i utviklingen av en mer sosial og inkluderende boligpolitikk.

Johan-Ditlef Martens

Sivilarkitekt.

Stein Stugu

Rådgiver i De Facto