

ABC for en ikke-kommersiell utleiesektor

A. Hva får passere som boligsosialt tiltak i Oslo i dag?

- **Disposisjonsform: Deleie** -> kjøper halvparten av en leilighet og leier resten; kan siden kjøpe seg opp -> tanken bak Oslobolig
- **Boligutgifter:** Rundt 22.000 kroner i mnd. inkl. felleskostnader for en leilighet på 37 kvm. på Løren.
- **Konklusjon:** Har nok hjulpet noen inn boligmarkedet, men på ingen måte alle -> ikke for eksempel en enslig helsefagarbeider eller en helsefagarbeider og en tømrer med barn (jf. «LOs boligindeks» for 2023).

Oslo | Boligmarkedet

Kommunen skal få vanlige folk inn på boligmarkedet: - En ordning for leger og advokater

Oslo kommune skal hjelpe vanlige folk inn på boligmarkedet. Men har disse råd til prisen?



De siste ti årene har gjennomsnittslønnen i Oslo økt med 34 prosent. Samtidig har boligprisene steget med hele 92 prosent. Foto: Hans O. Torgersen / Aftenposten



Arnhild Aass Kristiansen
Journalist

B. Hva kan man få til med en ikke-kommersiell uteleiesektor?

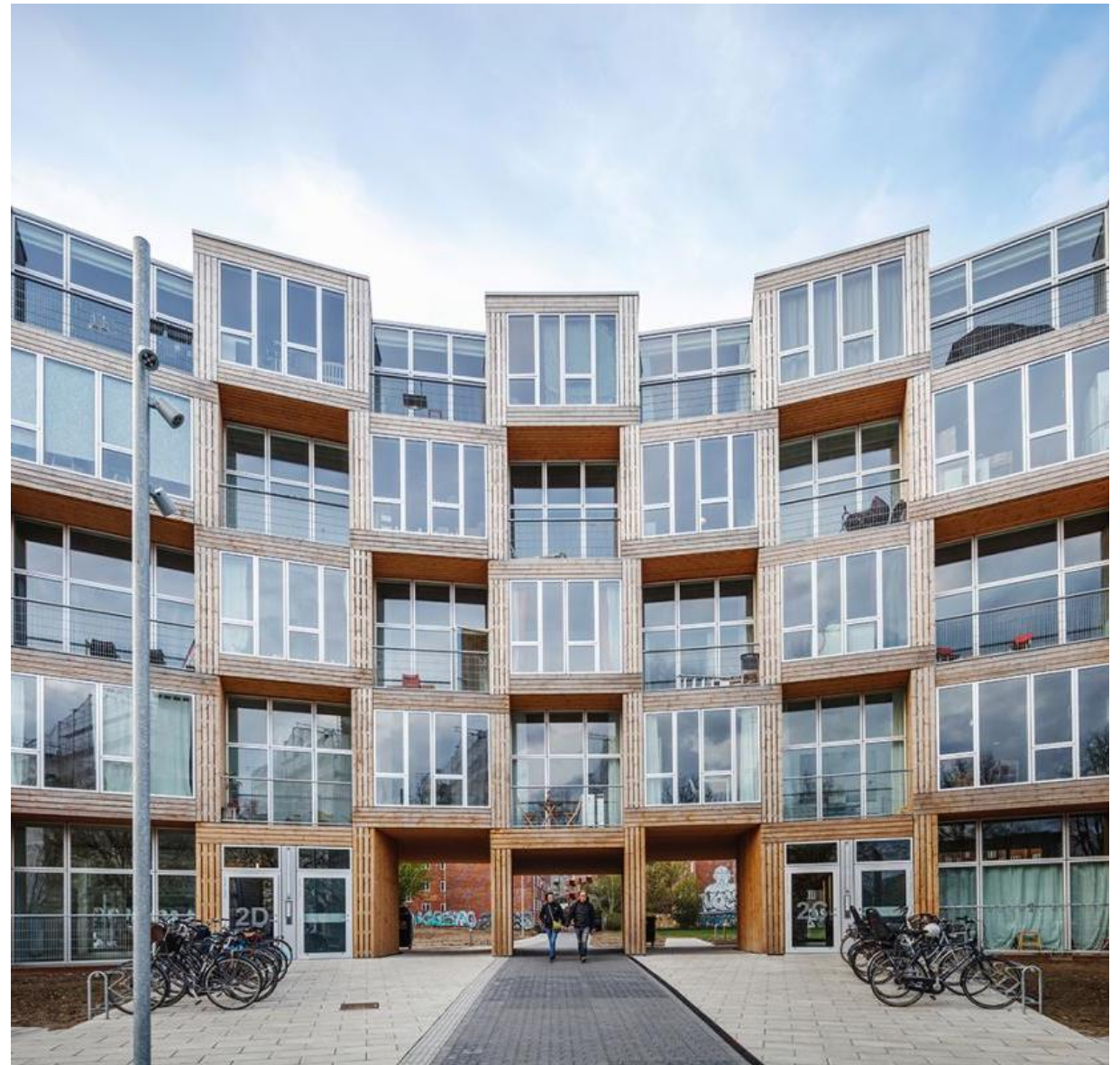
- **Eksempel:** Ørestaden på øya Amager i København -> som fremtidens Fornebu i Bærum.
- **Almennbolig+:** Prefabrikert modul byggeløsning + noe ferdigstilling i egenregi + en del egeninnsats knyttet til drift og vedlikehold.
- **Jespers regnestykke:** Egeninnskudd på 57.000 kroner + valgt en oppgradering av kjøkkenet på 80.000 kroner -> betaler så 8.000 danske kroner i måneden for 100 kvm. = **nærmere 40 prosent under markedsleien på nye boliger i samme området.**
- **Hvordan:** En byggeteknisk og driftsmessig besparende innovasjon **innenfor et regulert og subsidiert system for ikke-kommersiell eiendomsutvikling.**



Skovkvarteret i Ørestaden, København

C. Hvordan ser dette regulerte og subsidierte systemet ut i byer som København, Wien og Zurich?

- **Ikke-kommersielle aktører:** Oftest medlemsbaserte kooperativer uten utbytte til eiere + driftes etter selvkostprinsippet eller med en begrenset rett til profitt.
- **Mottar billig byggegrunn**, enten gjennom kjøp eller tomtefeste -> danske kommuner: Rett til å kreve 25 prosent ikke-kommersielle utleieboliger i alle større byutviklingsprosjekter -> et tak på totale byggekostnader for allmennboligselskapene = tomter til rundt 1/4 eller 1/5 av markedspris.
- **I København og Wien mottar de en form for byggesubsidie + skattefordeler** -> i Danmark: Et kommunalt tilskudd på 8 til 12 prosent av kostnadene -> i Wien: Gunstig lån til lav rente (1 prosent).



Dortheavej, København

D. Hva er det de tilbyr og til hvem?

- **En stabil og sikker disposisjonsform:**
Tidsubegrensede og «uoppsigelige» leiekontrakter -> i København og Wien:
Mulig å arve leiekontrakten = ikke leie slik vi kjenner, men **en «tredje vei» mellom eie og leie.**
- **Inkluderer en andel sosialboliger**, men favner sosialt sett langt bredere: Alle kan stille seg i kø i København og Zürich, mens øvre inntektstgrense er godt over gjennomsnittsinntekten i Wien.
- I København: En boform som for unge gjør det mulig å **spare opp penger til å kjøpe egen bolig** – eller som sikrer en **livslang boligkarriere.**
- **Omfang:** 45 % i Wien; mål om 1/3 i Zürich; 25 % i København -> «Fondet for blandede byer»: Skal finansiere oppføringen av 22.000 allmenne utleieboliger innen 2035.



Whonprosjekt, Wien

E. Er den rene eierlinja fornuftig politikk i dagens voksende storbyer?

- **Eierlinjas negative konsekvenser:** Mindre sosial bærekraft; økte forskjeller mellom de innenfor og de utenfor; mindre fleksibelt arbeidsmarked; færre gründere -> *The Economist*: Den største tabben i vestens etterkrigspolitikk!
- **Dagens subsidiereregime:** Lav beskatning, skattefradrag for gjeldsrenter, Startlån, Boligsparing for ungdom, Bostøtte = subsidier til etterspørselsiden = dyrt + inflasjonsdrivende -> utfordres internasjonalt.
- **Studie fra seks EU-land:** Å subsidiere etterspørselsiden dyrere enn å subsidiere tilbudssiden; over 3 prosent av BNP i Nederland vs. under 1 prosent i Østerrike (Mundt og Wieser, 2014)



F. Fordeler med en ikke-kommersiell utleiesektor:

- **Subsidierer tilbudssiden** = ikke inflasjonsdrivende + subsidien forblir i boligen.
- **Sikrer en mer blandet by**: Gir flere med middels til lavere inntekt tilgang på en sikker bolig i byen = nødvendig for byøkonomien og for drift av velferdsstaten + bryter opp ny klassestruktur (sentrum vs. periferi med Oslo S. som nav).
- Kan sikre innflyttere fra resten av landet tilgang på sikre boliger i og rundt de større byene = **mindre polarisering mellom distriktene og sentrale strøk**.
- En dreining bort fra den boliglånbaserte eierskapsmodellen = **reduert finansiell risiko**.



Kapellenhof, Wien

G. Hva er de boligpolitiske forutsetningene for å få til en slik sektor i Norge?

- Et lovverk som introduserer og regulerer en ikke-kommersiell tredje boligsektor med utleie som sin kjernevirksomhet -> den danske og østeriske loven som forbilde.
- Må sikres tilgang på rimelige tomter gjennom kjøp eller gunstig tomtefeste -> offentlig kontrollerte foretak og selskap må gå foran.
- Endring i plan- og bygningsloven etter dansk modell: 20 til 25 prosent ikke-kommersielle boliger i større byggeprosjekter på privateid grunn.
- Husbanken må få et utvidet mandat og igjen begynne med en form for lånesubsidie og/eller tilskudd til en bredere boligbygging.
- Med tilgang på rimelige tomter, gunstige lån og/eller tilskudd + skattefordeler: Vil være attraktivt for stiftelser, boligbyggerlag mm.



Nær Hauptbahnhof, Wien

I. En trussel mot privat sektor?

- **Forutsetning:** Oppgivelse av den rene eierlinja med etablering av en tredje vei mellom eie og leie = en ny disposisjonsform i regi av ideelt eide boligstiftelser/boligbyggerlag.
- **Konklusjon:** «En slik stor og human leiesektor utgjør ingen trussel mot boligutviklere i privat sektor. Det vil fortsatt være mer enn nok etterspørsel etter selveide boliger. Og utbyggerne vil neppe tjene mindre. De som kanskje vil oppleve inntektsfall, er de som sitter med store, ubebygde tomter. At de tjener litt mindre, er ikke et samfunnsproblem» (Dokk Holm, 2023).
- **Eksempel:** Selvaag Bolig solgte i 2019 råtomtebanken sin for 3,4 milliarder kroner, hvilket ga aksjonærene et ekstraordinært utbytte på 2 milliarder kroner.
- **Grunnspørsmålet:** Offentlige investeringer og reguleringer skaper tomteverdiene -> på tide å bruke noen av disse verdiene på å skape en mer rettferdig boligpolitikk?

Kommentar | Boligpolitikk

Det er umulig å bygge seg ut av boligkrisen



Lytt til saken • 6 minutter



1X



Det er snart valg, og alle partiene har forslag til hvordan de skal sørge for flere og billigere boliger. Dessverre vil de fleste av forslagene ikke løse noe som helst. Men en løsning finnes.



Å bygge seg ut av boligkrisen er umulig, mener Erling Dokk Holm. Foto: Hans O. Torgersen / Aftenposten



Erling Dokk Holm

Førsteamanuensis ved NMBU

Publisert: 31.08.2023 10:08 | Oppdatert: 31.08.2023 13:12

Litteratur:

Economist. (2020). *The Horrible Housing Blunder*. February 18th to 24th.

Florida, R. (2018). *The New Urban Crisis*. One World Publications.

Gyberg, K. (2019). *Boligdrømmen – hvordan sikre alle et godt sted å bo*. Manifest forlag.

Kristiansen, A. A. (2022). *Kommunen skal få vanlige folk inn på arbeidsmarkedet: - En ordning for leger og advokater*.
Aftenposten 30. mars 2022.

Mundt, A. & Wieser, R. (2014). *Housing subsidies and taxation in six EU countries: trends, structures and recent measures in the light of the global financial crisis*. *Journal of European Real Estate Research*, 7(3), 248-269.