FORSLAGSTILLER: EINAR HAGNESS

ATTAC OPPFORDRER PARTIENE OM Å FREMME FORSLAG OM EN NY BY- OG BOLIGPOLITIKK

I forbindelse med regjeringens lansering av «Ny strategi for sosial boligpolitikk: Alle trenger et trygt hjem» uttalte Kommunal- og moderniseringsminister Nicolai Astrup:

> *De aller fleste klarer, etter å ha spart noen år, å kjøpe sin egen bolig uten hjelp fra det offentlige.*

Dette er ikke sant. Boligsituasjonen er ikke bare håpløs for «de vanskeligstilte». Eiendom Norges «sykepleierindeks» viser at en singel sykepleier i 2020 bare kunne kjøpe 3 av 100 boliger i Oslo.

De fleste av dem som er opptatt av å få ned boligprisene i landets pressområder har klokkertro på den enkle løsningen med å etablere en balanse mellom tilbud og etterspørsel i boligmarkedet. Mange argumenterer for å øke tilbudet, at det må bygges mer. Attac er skeptisk til om dette vil hjelpe. Er det ikke slik at dersom boligtilbudet økes slik at prisene begynner å flate ut, vil boliginvestorenes avkastning synke? All erfaring tilsier at de da vil sette på bremsene og boligbyggingen vil stoppe opp. Vi får en «dipp i markedet». Når boligprisene har falt, vil andre investorer kjøpe de rimelige leilighetene med visshet om at prisene vil stige igjen. Da vil etterspørselen uunngåelig øke, og etter en stund vil prisene være tilbake på topp. Andre argumenterer i stedet for å senke etterspørselen ved å innføre forbud mot å eie flere enn to leiligheter, forbud mot Airbnb, omlegging fra skatt på arbeid til boligskatt og andre reguleringer. Regjeringens boliglånsforskrift ble innført for å hindre forgjelding, men den bidrar til det samme: begrenset etterspørsel, med en tilsvarende dipp som resultat. Og en påfølgende opptur. Så er vi like langt. Det finnes ingen storbyer i hele verden der prisene i det åpne boligmarkedet på sikt ikke er stigende. Dette stimuleres av store eiendomsspekulanter, både norske og internasjonale, som ønskes velkommen av finansbransjen.

Sannheten er også at ingen ansvarlige økonomer eller politikere egentlig ønsker fallende boligpriser. Det betyr at «verdier» blir borte. Økonomien er avhengig av at «boligmarkedet går godt», at prisene er stigende. Stigende priser betyr stigende verdier. Verdier som kan belånes, verdier som kan omsettes, verdier som danner grunnlag for ytterligere verdistigning. Verdiene er sikret så lenge det er «optimisme i markedet». Denne optimismen er gull verdt også for andre sektorer, den sprer seg. Med økte boligpriser øker det alminnelige forbruket, økonomien «smøres», «hjula går rundt», det kalles *the housing wealth effect*. Et fall i boligprisene betyr at en farlig pessimisme kan spre seg. Det er ikke rart det nå ser ut til å nærme seg en konsensus i boligpolitikken: «vi må hjelpe flere inn på boligmarkedet». Er det ikke opplagt at denne økte etterspørselen vil øke boligprisene for de som ikke hiver seg på spiralen? Attac vil overlate denne strategien til andre.

Vi vil imidlertid støtte alle tiltak for å begrense mulighetene til å spekulere i boliger. Faktisk har vi ikke tro på at denne sektoren for alltid må være så vesentlig for finansindustrien. Vi vil simpelthen avvise at vi må bygge en økonomi som i stor grad finansieres av penger fra det norske folks samlede låneopptak. Vi har nå et gjeldsnivå som er langt over hva vi kan regne som mulig å tilbakebetale, selv med økende effektivitet i arbeidslivet. Vi kan dessuten ikke støtte en ukritisk økonomisk vekst selv om denne er ønsket for å redusere et av verdens høyeste private gjeldsnivå. Å endre disse mekanismene krever en større omstilling. I påvente av at dette er mulig, vil Attac gå inn for å legge til rette for en ganske annen utvikling. En politikk egentlig ingen kan argumentere mot.

De fleste vil være enige i at en ny boligpolitikk også må være byutviklingspolitikk, og miljøpolitikk. Den må være bærekraftig; vi må bygge en by innenfor både sosiale og miljømessige tålegrenser, både lokalt og globalt. Å utvikle by- og boligområder med mål om lavere klimautslipp, mindre ressursbruk, mer sirkulær økonomi og byjordbruk krever motiverte beboere. Skal vi bekjempe segregering og styrke mangfoldet, med andre ord utvikle en inkluderende by- og boligpolitikk, trenger vi beboere med forståelse for å bygge, bo og leve i fellesskap. For å få til dette må vi oppfordre og stimulere boligsøkende til å slå seg sammen i nye former for ikke-kommersielle boligselskap som kooperativer, borettslag, andels- eller aksjeselskap uten mulighet for å ta ut private gevinster.

Å realisere dette vil kreve en form for subsidiering. Eiersektoren har mange fordeler: fradrag for gjeldsrenter, skattefri utleie i egen bolig, skattefritt salg etter ett år, fordelaktig boligsparing for unge, rabatt på formuesskatt m.m. Attac mener det må være mulig å bygge en forståelse for å gjøre som stat og kommuner gjorde inntil slutten av 70-tallet: de investerte i en ikke-kommersiell boligsektor med betingelse om at den var pris- og omsetningsregulert slik at det ikke var mulig å ta ut privat gevinst av støtten.

Fra dagens regjerings boligstrategi:

> *Innspill fra kommuner, utbyggere og forskere viser at kommunene ønsker flere verktøy for å ivareta den sosiale dimensjonen i boligbyggingen og områdeutviklingen. Enkelte forslag går i retning av prisregulering. Regjeringen mener det er grunn til å være varsom med å tillate mer regulering av boligmarkedet. Erfaringer fra andre land viser at det er mulig å fremskaffe rimelige boliger gjennom regulering, men at det har en kostnad. Det er også en fare for at offentlige reguleringer fortrenger privat engasjement.*

Attac oppfordrer partiene til å gå inn for at kommuner i pressområder skal selge eller leie ut offentlig tomt under markedspris til ikke-kommersielle by- og boligprosjekter.

Attac oppfordrer partiene i forbindelse med Stortingsvalget til å gi løfter om å gjenoppta tidligere nedstemte forslag i Stortinget, og ta stilling til flere nye innspill. Vi oppfordrer partiene til i neste periode å be Stortinget om å:

- Opprette en avdeling i Husbanken, som får tilført tilstrekkelig kapital til utlån på spesielt gunstige vilkår til ikke-kommersielle boligselskap som vil etablere pris- og omsetningsregulerte by- og boligprosjekter innenfor sosiale og miljømessige tålegrenser, både lokale og globale.
- Utrede en ny lov om ikke-kommersielle boligselskap.
- Fjerne forskrift om forbud mot sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler og utvide utbyggingsavtaler slik at planmyndigheten kan stille krav til finansiering og kostnader for de ferdige boligene.
- Lovfeste kommunal mulighet til øremerking av eiendomsskatt, eller å innføre en egen boligskatt for subsidiering av ikke-kommersielle boligselskap.
- Innføre en statlig rentekompensasjonsordning for kommunale tomtekjøp.
- Utvikle en erstatning for «å spare i egen bolig» ved å etablere en ny bo- og spareordning der ikke-kommersielle boligselskap kan selge omsetningsregulerte obligasjoner med statsgarantert rente.