



Norsk studentorganisasjon

Lakkegata 3 / 0187 Oslo

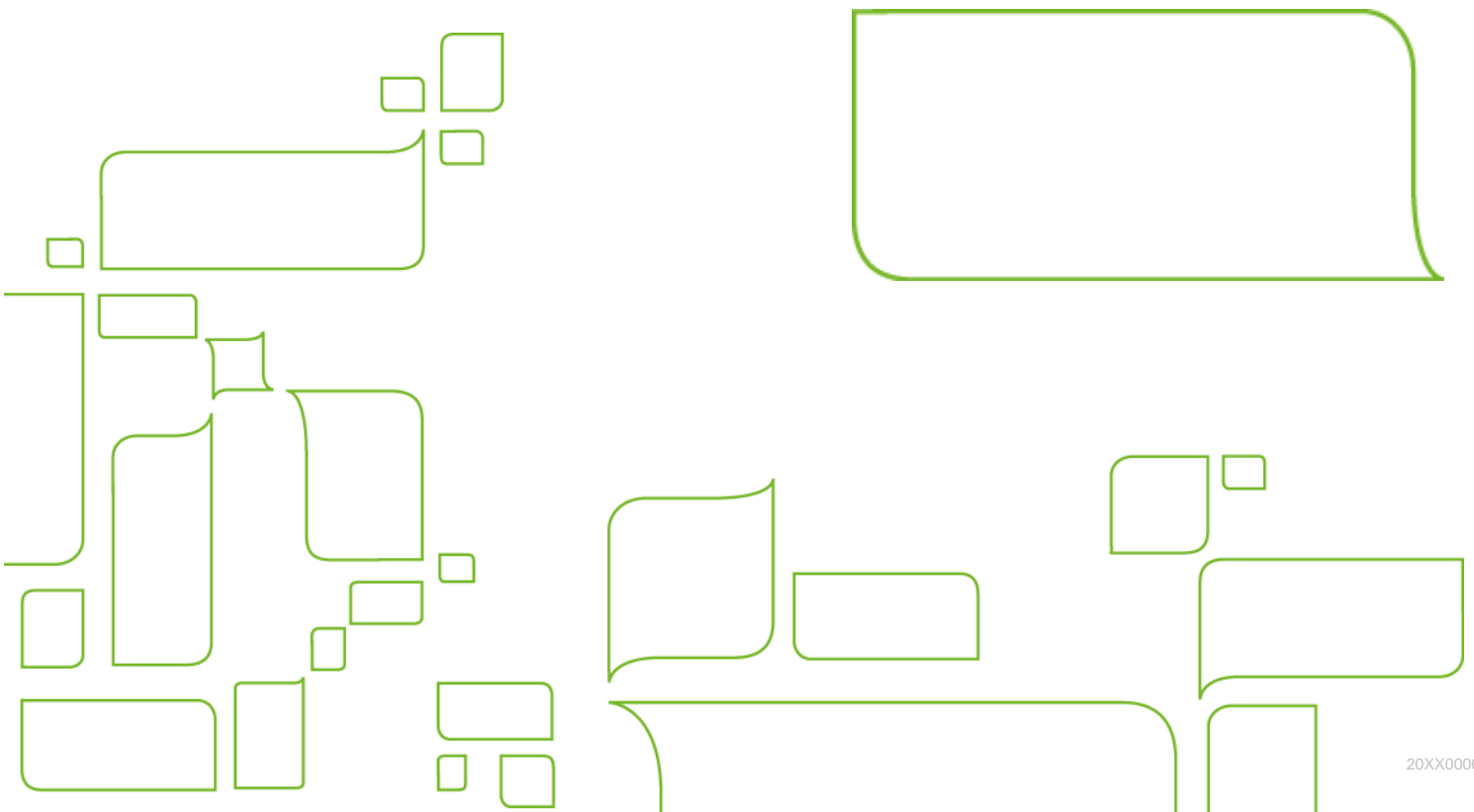
T: 22 04 49 70

F: 22 04 49 89

E: nso@student.no

W: www.student.no

NSOs boligpolitiske dokument (2011)



Boligpolitisk dokument

Dette dokumentet supplerer NSOs boligpolitikk som skisseres i velferdspolitisk plattform.

1. OVERORDNET

Studenter har rett på en trygg og rimelig bolig, i et godt bomiljø med en nøktern standard. For å sikre dette er det viktig å legge til rette for studentboliger, rimelige utleieboliger og å gi flere studenter en reell mulighet til å komme inn på eiemarkedet. Det må derfor prioriteres særskilte tiltak for studenter på boligmarkedet. Organiseringen av eie- og leieforhold må være rettferdig og funksjonell. Det skal være likeverdighet mellom å eie og det å leie bolig, og politikken og virkemidlene må gjenspeile dette.

1.1. Statens ansvar

Staten har ansvar for å sikre en helhetlig boligpolitikk, skape et økt offentlig engasjement i boligsektoren og et mangfold av boliger tilpasset ulike behov. Det er statens overordnede ansvar å sikre god boligdekning og en godt fungerende boligsektor i alle deler av landet, samt å sikre en helhetlig tanke rundt boligbygging hvor en ser bolig i sammenheng med miljø og infrastruktur.

Staten skal, gjennom Husbanken, være en pådriver for å sikre god og tilstrekkelig boligbygging. For å kunne påta seg denne rollen må Husbanken styrkes økonomisk og organisatorisk.

1.2. Kommunenes ansvar

Kommunene skal utarbeide lovpålagte boligplaner som inneholder en konkret behovsanalyse, samt en plan for hvordan ulike gruppers behov skal imøtekommes. I kommuner hvor det finnes høyere utdanningsinstitusjoner skal studenters boligsituasjon være en del av denne planen.

Kommunene har et særlig ansvar for å stille tomter til rådighet i tråd med boligplanene. Dette skal inkludere tomter til studentsamskipnadens studentboliger, men også tomter til statlige, kommunale og private utleie- og salgsboliger. Det er derfor viktig at kommunene sikres gunstige lån til strategiske tomtekjøp.

2. STUDENTER SOM LEIETAKERE

Med et presset leiemarked er det viktig at 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 kommune og stat. Herunder skal ikke-kommersielle utleieboliger prioriteres.

Det er viktig at det bygges små boligenheter i områder med stort boligpress, da studentsamskipnadens studentboliger alene ikke er nok til å dekke behovet for denne målgruppen. Det bør finnes gode alternative løsninger for å huse studenter lik Ungbo, hvor ungdom får tilbud om rimelig bolig på bakgrunn av dårlig finansieringsevne.

Privat utleie spiller også en stor rolle for å sikre bolig til studenter. Det må legges til rette for privat utleie gjennom et godt lovverk, og enkle løsninger for formidling av egne utleieboliger.

2.1. Statens ansvar

Staten må stimulere til at det bygges flere utleieboliger samt bidra til regulering av markedet. Økt tilbud av utleieboliger vil gi lavere og mer stabile bokostnader. Den økonomiske skjevheten mellom de som eier og de som leier bolig må stanses.

Boligtilskuddet til kjøp eller bygging av kommunale utleieboliger må økes til 50 % for å gi kommunene et sterkt insentiv til å etablere flere rimelige utleieboliger. Staten må utrede ulike modeller for regulering av private husleiepriser.

2.2. Kommunenes ansvar

Kommunene må øke antallet utleieboliger. Alle kommuner må ha et tilstrekkelig antall ikke-kommersielle utleieboliger til blant annet studenter. Disse boligene skal være lavere i pris enn tilsvarende boliger på det private leiemarkedet, det er derfor viktig å stanse innføringen av "gjengs leie" på kommunale boliger. På denne måten skal slike boliger ha en prisdempende effekt på markedet for øvrig. Det bør videre innføres en norsk modell for hjemkjøp, hvor leid bolig kan nedbetales gjennom husleie og på sikt bli eid bolig.

Der kommunene disponerer en boligmasse som kan brukes til utleie, skal dette prioriteres fremfor salg.

2.3. Standard

Samtlige utleieboliger skal holde god kvalitet og standard, samt følges av husleieloven. Det er også viktig at leieforholdene er ordnede. Studentsamskipnadene kan her gå foran og sette standarden også for statlige og private utleieboliger til studenter. Brannsikkerhet er huseiers ansvar, og boligen ikke skal kunne leies ut dersom brannsikkerheten ikke er tilstrekkelig. Det er viktig at kommunene fører en strengere og regelmessig kontroll for å avdekke mislighold.

Mugg og råte i boliger medfører både økonomiske og helsemessige problemer for leietaker, og det er derfor nødvendig å få et sterkere vern for slike utfordringer.

2.4. Rettigheter som leietaker

Det er et overordnet prinsipp at studenter skal ha et godt vern og brede rettigheter som leietakere. Studenter må sikres tilgjengelig informasjon om sine rettigheter som leietakere, og ordninger som husleietvistutvalget bør finnes i nærheten av alle studiesteder.

2.4.1. Leiekontrakt

Leiekontrakter skal alltid følge en lik mal og standard. Slik vil det være enklere for studenter å navigere seg og sikre egne rettigheter. Alle leiekontrakter burde være tidsbestemt med 1-3 måneders oppsigelsestid for begge parter. Ved kontrakter som er tidsbegrensede skal leietakeren ha rett til å få forlenget leieavtalen ved opphør dersom utleier fortsatt skal leie ut boligen og det for øvrig ikke er andre saklige grunner for å nekte forlengelse. Ved slike leiekontrakter skal også alltid leietaker ha rett til oppsigelse av leiekontrakten.

NSOs boligpolitiske dokument (2011)

I bofellesskap skal den enkelte leietaker kunne kreve å ha egen kontrakt med utleier. Dette for å hindre at de andre leietakerne står økonomisk ansvarlig om en leietaker flytter ut eller påfører leiligheten større skade. Det er utleiers ansvar å skaffe nye leietakere, men dette kan delegeres til de andre leietakerne om disse ønsker det.

2.4.2. Prisvern

Det skal opprettes en leieprisindeks som gjør det lettere for leietaker og utleier å finne "gjengs leie", og det må innføres midlertidige ordninger med prisvernkontroll der hvor markedsleiene er urimelig høye. Det må også innføres en maksimalgrense for hvor mye leien kan økes ved fornyelse/forlengelse av leieavtale.

2.4.3. Depositum

Studenter er i en økonomisk sårbar situasjon, og store enkeltutgifter er derfor vanskelig å betjene. Depositum skal derfor aldri være mer enn 3 måneders leie, men burde settes til samme lengde som oppsigelsestiden.

Bankene skal tilby attraktive depositumslån spesielt til studenter med lavere rente og lengre nedbetalingstid.

Depositum skal stå på en egen depositumskonto som huseier skal betale for å opprette. Leietakeren skal motta rentene for depositumsbeløpet.

2.4.4. Borelaterte utgifter

Det er viktig å forhindre store og uforutsette utgifter for leietakeren. Borelaterte utgifter som kommunale avgifter og vann- og avløpsavgifter skal derfor være inkludert i leieprisen. Strøm-, nettleie- og internettleverandører skal åpne for månedlig betaling. Strømselskaper skal gi muligheter for fastpris som sikrer forutsigbarhet. Studenter som bor i studentboliger skal sikres rimelige utgifter til strøm og internett.

3. STUDENTER SOM HUSEIERE

Det er viktig å legge til rette for at flere får muligheten til å kjøpe i et stadig vanskeligere boligmarked. Det er derfor viktig å videreføre skattefordelene huseiere får, men også å finne gode løsninger for hvordan inngangen på eiemarkedet kan bli enklere.

3.1. Statens og kommunenes ansvar

Staten bør utrede ulike modeller for regulering av boligmarkedet for å dempe prisveksten. Stat og kommune har ansvar for å tilrettelegge for en stabil og planmessig boligbygging for kjøp og salg, slik at det bygges nok boliger. Spesielt må det tilrettelegges for bygging av billige boliger for førstegangskjøpere.

3.2. Risiko og informasjon

Med studenters økonomi er det viktig å minske risikoen ved kjøp av bolig, samt risikoen for store uforutsette utgifter som huseier. Det er viktig at studenter sikres god og tilgjengelig informasjon om risiko ved boligkjøp.

4. SPARING, LÅN OG STØTTE

Gunstige ordninger for sparing, lån og støtte er viktig både for å lette inngangen på eiemarkedet, men også for studenter som leier bolig. Ordninger som finnes per i dag må derfor videreføres og styrkes. Disse må ta høyde for at eksempelvis studenter skal gis mulighet til å etablere seg i forkant av endt utdanning. Låneordningene bør ha fleksibilitet tidlig i tilbakebetalingsperioden.

For at studenter skal ha en reell mulighet til å motta lån, er det avgjørende at studiestøtten blir inkludert som betalingsevne ved beregning av lånesum.

4.1. BSU

Boligsparing for unge (BSU) er en spareordning som skal bidra til at flere studenter får muligheten til å kjøpe egen bolig. Denne ordningen kan forbedres ytterligere ved å øke skattefordelene samt heve beløpsrammen.

4.2. Førstehjemslån

For å øke muligheten til å kjøpe egen bolig, må det finnes førstehjemslån med opptil 90 % finansiering til kjøp av nøkterne boliger uten å kreve kausjonist eller tilleggsikkerhet. Førstehjemslån skal ha en gunstigere rente enn vanlig boliglån.

4.3. Husbanken

Husbanken er et viktig statlig virkemiddel i boligpolitikken. De skal ha gunstige låneordninger for å gjøre det mulig for flere å eie egen bolig. Husbanken burde gjenopprette lånetilbudene til andre enn de mest vanskeligstilte, med bedre vilkår enn i det private bankmarkedet.

4.3.1. Startlån

Ordningen Startlån, som gis til lavinntektsgrupper, må videreutvikles slik at flere kan motta denne støtten. Et ledd i dette er å forlenge nedbetalingstiden til 30 år. Alle kommuner skal ha tilbud om Startlån.

Det er viktig å tette igjen tomrommet som kan oppstå mellom de som får Startlån og de som får bostøtte. For å kunne tette dette rommet må det innføres en nasjonal standard som sier at minstekravet til inntekt for å få Startlån ikke kan være høyere enn maksimalinntekten for å få bostøtte.

I retningslinjene for Startlån må det presiseres at søkere over 18 år som er ferdige på videregående skole ikke kan få avslag på bakgrunn av at de har "akseptabelt botilbud" i foreldrenes/foresattes hjem.

4.3.2. Grunnlån

Det er viktig å øke satsningen på Grunnlån for å støtte byggingen av flere universelt utformede og miljøvennlige boliger.

4.3.3. Endringer i boligen

Personer med nedsatt funksjonsevne må i dag selv dekke størstedelen av kostnadene til å tilpasse boligen sin. Dette må endres. Regningen for ombygging av hus som er nødvendig på grunn av en funksjonsnedsettelse burde bekostes av samfunnet, ikke via den enkeltes

NSOs boligpolitiske dokument (2011)

lommebok. Det er derfor viktig at en skiller mellom tilpassinger som øker boligen sin salgsverdi og tilpassinger som ikke gjør det. Førstnevnte bør dekkes gjennom lån mens sistnevnte bør dekkes gjennom tilskudd.

Leietakere må også kunne søke om tilskudd til tilpassing av bolig, da det er langt flere studenter som leier enn som eier sin egen bolig, men kanskje likevel har behov for tilpasning.

4.3.2. Rentenivået i Husbanken

Renteinstruksen til Husbanken skal være lavere og mer stabil enn markedsrenten. På denne måten vil flere ha råd til å ta opp lån i Husbanken, og en vil nå målet om at flere skal eie sin egen bolig.

4.4. Bostøtte

Ordningen med bostøtte må utbedres slik at personer som bor i samme husstand og/eller er ektefelle med en student som mottar studiestøtte likevel kan være berettiget bostøtte. Disse personene må ha rett på individuell behovsprøving.

4.5. Etableringslån

Alle banker burde tilby etableringslån. Dette skal være et lavskala-lån for å sikre at eksempelvis studenter får innpass på boligmarkedet. Lånet skal kunne gå til etableringskostnader som depositum og flytting, uavhengig om det gjelder personer som leier eller eier boligen.