

Sentralstyret Sakspapir

Møtedato 05.12.2020
Ansvarlig Arbeidsutvalget
Saksnummer SST3 06.13-20/21
Gjelder Dokument om studentar på bustadmarknaden



1 **Vedlegg til saken:**
2 1. Dokument om studentar på bustadmarknaden

3 **DOKUMENT OM STUDENTAR PÅ BUSTADMARKNADEN**

4 **FØREMÅL**

5 Vedta eit dokument som seier noko om NSO sine meiningar om bustadmarknaden utanfor
6 studentbustadar.
7

8 **SAKSPRESENTASJON**

9
10 Utgangspunktet for arbeidet er at me såg behovet for politikk på bustadmarknaden som ikkje er
11 studentbustadar. Det førre dokumentet med same intensjon vart fjerna av sentralstyret ved siste
12 møte i førre periode. Likevel merka me fort at det var eit behov for politikk på dette området, då
13 mellom anna ungdomsparti utfordra oss på dette, og me har svart i møter at me er i gong med å
14 utvikle eigen bustadpolitikk.
15

16 NSO har ein veldig heilskapleg politikk på studentbustadar. I velferdspolitisk plattform er det aller
17 meste dekkja, og målet med dette dokumentet er difor å supplere den politikken.
18

19 **Kvifor leige?**

20 Fleirtallet av norske studenter leiger bustad medan dei studerar. I haust har det vore eit massivt
21 mediatrykk på dårlege utleigebustadar. Då ein så stor del av studentane leiger bustad, er det viktig
22 at NSO har ein politikk som tek vare på denne delen av studentar.
23

24 **Kvifor utsikter til å eige?**

25 Norsk politikk er byggja på ein sjølveigarpolitikk, der målet er at flest mogleg skal eige sin eigen
26 bustad. Difor er det viktig at ulike samfunnsgrupper ikkje får dårlegare vilkår og høve til å eige
27 eigen bustad, enn andre. Studentar tar på seg ein del gjeld medan dei studerar, samstundes som
28 dei får redusert moglegheit til å spare opp pengar til eigenkapital. I kombinasjon med at krava til
29 eigenkapital aukar, er situasjonen slik at det stadig blir vanskelegare for studentar som kjem inn på
30 bustadmarknaden etter studietida. Ein slik situasjon kan føre til at færre vel å ta høgare utdanning.

31 **VURDERING**

32 AU opplever at NSO manglar politikk på dette området for å ta ei aktiv rolle, og ynskjer det i form
33 av eit dokument om studentar på bustadmarknaden.
34

Dissens 1 - strykningsforslag

Dissenstaker: Felipe F. Garcia

2. Utsikter for å eie (hele punktet)

Begrunnelse for dissens:

Dissenstaker mener at NSOs viktigste prioritering må være å sørge for at studenter har billige og gode boliger de kan bo i mens de er studenter. At NSO skal bruke tid og ressurser på å engasjere seg i debatter om studenters utsikter til å eie egen bolig, samtidig som man snakker om hvor dårlig råd studentene har – og mens studenter sliter med å finne steder å leie til en OK pris fremstår merkelig. Det er en rekke utfordringer med dagens boligmarked, hvor hovedutfordringen er at det lønner seg å eie fremfor å leie. Summen av forslagene i dette kapitlet vil ikke bøte på den utfordringen.

NSOs bidrag til at studenter lettere skal kunne komme seg inn på boligmarkedet (spesielt i de store byene) i fremtiden, må være å sørge for billige studentboliger så mindre av studiestøtten og inntekt under studiene går til leiekostnader, å heve studiestøtten og reversere konverteringsordningen så studenter har mer tid til å studere og sitter igjen med mindre gjeld etter gjennomførte studier, sørge for god arbeidsrelevans i studiene så overgangen til fast og relevant arbeid blir kortere.

Hele dette kapitlet går langt utenfor vår kjernevirksomhet. Sist dissentaker sjekket, er ikke utsikter for å eie egen bolig som student [et prinsipp NSO har](#).

35

Dissens 2 - strykningsforslag

Dissenstaker: Felipe F. Garcia

2.3 Senke dørterskelen (hele punktet)

Begrunnelse for dissens:

Dissenstaker mener dette er et politisk område som NSO ikke bør mene noe om, eller har nok kompetanse til å mene noe om. Det er ikke vår oppgave å jobbe for endringer i låneavtaler for boligkjøp, selv om noen kjøpere er studenter.

36

Dissens 3 - strykningsforslag

Dissenstakere: Felipe F. Garcia, Andreas Trohjell

2.4 BSU (hele punktet)

BSU er en omdiskutert ordning, og det er gode argumenter både for og mot. Dissenstakerne mener at i saker som ikke direkte påvirker studenter, og som det er så delte meninger blant studenter om bør NSO være forsiktig med å ta et aktivt standpunkt. I tillegg mener dissensstakerne at det vil se rart ut om NSO skal bruke tid på å argumentere for en ordning som er avhengig av at studenter har råd til å spare, samtidig som man jobber for å øke studiestøtten siden studenter ikke har råd til å

dekke faste utgifter. Dissenstakerne mener det ikke er verdt å bruke politisk kapital for å mene det ene eller det andre om BSU-ordningen.

37

Dissens 4 - strykningsforslag

Dissenstaker: Felipe F. Garcia

2.5 Nye boliger til førstegangskjøpere

Dissenstakeren mener at NSOs viktigste prioritering må være å sikre billige og gode boliger for studenter. Å regulere hvem som skal kunne kjøpe hvilke boliger er ikke noe NSO bør ha politikk på, eller bør bruke politisk kapital på.

38

39 **INNSTILLING**

40 SST vedtek dokument om studentar på bustadmarknaden.

41

1 VEDLEGG 1: VEDLEGG 1- STUDENTAR PÅ BUSTADMARKNADEN

2 STUDENTAR PÅ BUSTADMARKNADEN

3 NSO meiner at studentsamskipnadsbustadar er eit godt tiltak for lik tilgang på høgare utdanning, og
4 ynskjer ein nasjonal dekningsgrad på 20%. Likevel vil studentar bu på privatmarknaden, og det er viktig
5 for NSO at busituasjonen deira òg bidreg til eit godt studietilvære. Dei aller fleste studentar leiger bolig i
6 privatmarknaden. Dei flyttar gjerne til ein ny by, og det kan vera krevjande å finne gode
7 leigemoglegheit. Det blir eit stort press på marknaden, som kan gjere studentane til ein svak gruppe
8 som det blir lett for utleigarar å utnytta. Sjølv om det finst mange gode utleigarar, er det òg mange
9 studentar som har dårlege leigeforhald.

10 1. Studentar på leigemarknaden

11

12 1.1 Buforhald

13 I dag vert det stilt få krav til kvalitet og sikkerheiten i utleigeboligar, mange opplever utleigemarknaden
14 som usikker og lite føreseieleg. Bustadar som vert leigd ut skal oppfylle enkle krav som sikrar
15 leigetakars tryggleik og godkjennast eksternt. NSO ynskjer jamnleg godkjenning av utleigeboligar,
16 tilsvarande ein form for EU-godkjenning av bil, der boligar som ikkje tilfredsstillar krav til brannsikring
17 og generelt gode buforhald må utbetrest før utleige. Det skal vera mogleg å melde inn boligar ein er
18 flytta inn i, slik at disse godkjenningane òg vil bli gjort under mistanke om avvik. Studentar som melder i
19 frå skal ikkje få kontrakten sin terminert.

20 1.2 Aktørar

21 Studentboligstiftingar og andre ikkje-kommersielle aktørar kan vera eit supplement til
22 studentsamskipnadane sitt tilbud, og kan etter søknad motta statstilskot for å byggje studentboligar.
23 Leigeprisen hjå slike stiftingar må vera lågare enn marknadspris og overskotet skal kome studentane til
24 gode. Fleire boligar vil kunne føre til ein prisdempande effekt i den øvrige private marknaden.

25 1.3 Tilgjengeligheit

26 1.3.1 Økonomi

27 Depositum er ein stor eingongskostnad for studentar som skal etablere seg i sin nye studieby. Her er
28 ein ofte avhengig av store summer sjølv om ein kjem direkte frå vidaregående. Studentar skal ikkje
29 måtte vera avhengig av andre for å kunne flytte til studiebyen. For å sørge for å halde utdanninga
30 tilgjengeleg må det vera eit tak på kor høgt eit depositum kan vera. Depositumssummen skal ikkje
31 overstiga tre månader med leige, inkludert forskotsleige. Depositum skal setjast på ein depositumkonto
32 i leigar sitt namn, og leigar skal ta i mot renter.

33 1.3.2 Føreseielegheit

34 Studentar skal gjerne flytte langt, og til ein ukjend bustadmarknad. Med avgrensa tilgang på
35 studentbustader må ein ut på den private marknaden og aktivt leite. Mange studentar søker seg til
36 forskjellige studiebyar når dei søker, spesielt fyrstegangssøkarar. For nokon er det heller ikkje sikkert
37 ein kjem inn. Dersom ein ikkje veit kva studieby ein kan hamne i, kan det vera vanskeleg å byrje å leite
38 etter bustad. Denne mangelen på føreseielegheit gjer at ein får ei ulempe dersom ein ikkje får, eller
39 ynskjer å, bu i studentbustad, og må flytte langt, ved å kome seint til bustadmarknaden. Studentar må i
40 god tid vita kvar dei skal studera, slik at dei kan sikre seg ein plass å bu.

41 Studentar som ikkje finn seg ein stad å bu til studiestart skal likevel ikkje bli hindra frå å byrje på si
42 høgare utdanning. Difor er det viktig at vertskommunen, utdanningsinstitusjonen og samskipnaden kan
43 stille med bustadgaranti. Ein garanti om at studentar har ein mellombels stad å bu medan ein finn seg
44 bolig i studiebyen. Ingen studentar skal mangle tak over hovudet ved studiestart.

45 1.4 Kunnskap

46 Kunnskapen rundt eigne rettar og plikter som leigebuar må betrast hjå studentar ved synleggjera og
47 auke informasjonen til studentane. I dag hamnar mange leigeforhald i retten, for både komplikasjonar i,
48 og etter leigeforhaldet. Studentane bør ha tilgang til rådgivning og juridisk støtte i saker knytta til
49 buforholdet deira.

50

51 **2. Utsikter for å eie**

52

53 Dei aller fleste studentar leiger bustad. Slik vil det òg vera i framtida. Samstundes er det viktig å sikre at
54 studentar ikkje har dårlegere utsikter til å eige eigen bustad i framtida, enn andre unge vaksne. Ein
55 situasjon der det å studere gjer det vanskelegare å få bustad vil kunne gjere at færre vel å ta høgare
56 utdanning fordi den personlege kostnaden av å ta høgare utdanning blir for stor.

57

58 Ein av dei største utfordringane med å kome inn på bustadmarknaden i dag, er kravet om eigenkapital.
59 Sjølv dei som kan handtere eit bustadlån vil ikkje kunne få lån med mindre dei innfrir
60 eigenkapitalkravet. Då studenter har svært begrensa moglegheitar til å spare opp pengar undervegs
61 medan dei studerar, tyder det at dei må bruke fleire år på å spare pengar etter studietida for å kome inn
62 på bustadmarknaden. Det er ikkje slik at dei fleste som tek høgare utdanning blir lønnsvinnarar som
63 raskt kan spare opp denne eigenkapitalen.

64

65 Difor er det viktig å finne alternative løysingar slik at dei som kan handtere eit bustadlån, kjem inn på
66 bustadmarknaden, i staden for å bruke den same summen på å leige og spare opp til eigenkapital.

67

68 **2.1 Bostøtte:**

69 En har ikke rett til bostøtte hvis inntektsgrunnlaget i husstanden din overstiger øvre grense for
70 inntekter. Det gjelder uansett hvor høye boutgiftene dine er. I dag kan man ikke få bostøtte om man er
71 student. Ordningen med bostøtte må utbedres slik at personer som bor i samme husstand, og/eller er
72 ektefelle med en student som mottar studiestøtte, likevel kan være berettiget bostøtte. Disse
73 personene må ha rett på individuell behovsprøving.

74

75

76 **2.2 Nye løysingar**

77 Ved å byggje bustadar ein kan leige undervegs, for seinare å kjøpe, vil ein vera med på å sikra
78 unge fyrsterett på bustadar dei per dags dato ikkje har råd til, men som dei på sikt kan få råd til å
79 kjøpe. Ordninga krev ikkje at ein kjøper bustaden. På same måte kan bustadar der den enkelte eig
80 bustad saman med bustadutbyggjar. NSO meiner at "Leige til eige"- og "deleige"-ordningar må
81 vurderast som eit tiltak for å få fleire unge inn på bustadmarknaden. Slike tiltak kan setjast i gong
82 av offentlege eller private aktørar.

83

84 **2.3 Senke dørterskelen**

85 Bustadmarknaden er spesielt utfordrande for unge i dei store byane. Høge bustadprisar gjev behov for
86 hjelp frå foreldre til kjøp av bustad, noko som auker terskelen for å kome inn på bustadmarkanden og
87 skapar større økonomiske forskjellar. Auka krav til eigenkapital har gjort situasjonen verre. Krav til 15%
88 eigenkapital ved kjøp av bustad i tillegg til dokumentavgifta på 2,5% er det reelle kapitalkravet til
89 bustadkjøp 17,5%. Til dømes vil kjøp av ein bustad til 3 millionar krevje 525 000 kr i tilgjengeleg kapital.
90 Med veksande prisar i marknaden gjer det det vanskeleg å baa betale leige og spare opp eigenkapital
91 nok, sjølv om ein har stort økonomisk handlingsrom til å betjene boliglån. For at studentar som leiger
92 skal ha moglegheit til å kome seg ut på bustadmarknaden bør eigenkapitalkravet senkast.

93

94 Dagens ordning er fem gongar inntekta di. På denne måten set dagens lånekriterier klare grenser for
95 kva ein kan låne. Med ei inntekt på 500.000 i året, vil ein kunne låne 2.5 million til bustadkjøp. Det er

96 viktig at denne grensa ikkje blir så låg, at den hindrar studentar i å kunne låne pengar og skaffe seg
97 bustad.
98

99 **2.4 BSU**

100 For bustadeigarar finst det ei rekke skattefordelar. Dei som ikkje eig bustad har ei ordning som gjev dei
101 skattefordelar; "Boligsparing for Ungdom". Hensikta med BSU er å gje unge insentiv til å spare seg opp
102 eigenkapital for å kome inn på bustadmarknaden. Dagens BSU-ordning bør difor endrast på to
103 områder.

104
105 BSU må kun gjelde for unge som ikkje har kjøpt sin fyrste bustad. På den måten sikrar me at det er dei
106 som står utanfor bustadmarknaden som får dei skattemessige fordelane av BSU.
107

108 Grensene for BSU-ordninga må justerast i takt med bustadmarknaden. Sidan hensikta med BSU er å
109 kome inn på bustadmarknaden, bør det maksimale sparebeløpet vera eigenkapitalkravet for ein
110 fyrstegangseilighet i Oslo, eller den byen der bustadprisane er høgast.
111

112

113

113 **2.5 Nye boliger til førstegangskjøpere.**

114 Fleire bustadaktørar meiner den einaste måten ein kan dempe bustadprisane på er å byggje fleire
115 bustader. Eit premiss for dette argumentet er at dei nye bustadane som byggjast blir seld til menneske
116 som skal bu i desse bustadane. Dersom bustadane som byggjast kjøpast av nokon som driv med
117 utleige av den bustaden, vil det fortsatt vera like få bustadar å få kjøpt.

118 Difor er det viktig at nye bustadar går til fyrstegangskjøparar. NSO meiner difor at 15 prosent av nye
119 bustadar skal gå til fyrstegangskjøparar, eller huskjøparar som kun vil eige ein bustad.
120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143