

# 1 POLITISK DOKUMENT OM STUDENTAR PÅ BUSTADMARKNADEN

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

## 9 1. Studentar på leigemarknaden

10

### 11 1.1 Buforhald

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

### 19 1.2 Aktørar

20 Studentboligstiftingar og andre ikkje-kommersielle aktørar kan vera eit supplement til  
21 studentsamskipnadane sitt tilbod, og kan etter søknad motta statstilskot for å byggje  
22 studentboligar. Leigepriisen hjå slike stiftingar må vera lågare enn marknadspris og overskotet skal  
23 kome studentane til gode. Fleire boligar vil kunne føre til ein prisdempande effekt i den øvrige  
24 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  
28 er ein ofte avhengig av store summars sjølv om ein kjem direkte frå vidaregåande. Studentar skal  
29 ikkje måtte vera avhengig av andre for å kunne flytte til studiebyen. For å sørgje for å halde  
30 utdanninga tilgjengeleg må det vera eit tak på kor høgt eit depositum kan vera.  
31 Depositumssummen skal ikkje overstiga tre månader med leige, inkludert forskotsleige. Depositum  
32 skal setjast på ein depositumkonto 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  
37 sikkert ein kjem inn. Dersom ein ikkje veit kva studieby ein kan hamne i, kan det vera vanskeleg å  
38 byrje å leite etter bustad. Denne mangelen på føreseielegheit gjer at ein får ei ulempe dersom ein  
39 ikkje får, eller ynskjer å, bu i studentbustad, og må flytte langt, ved å kome seint til  
40 bustadmarknaden. Studentar må i god tid vita kvar dei skal studera, slik at dei kan sikre seg ein  
41 plass å bu.

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

## 46 1.4 Kunnskap

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

## 51 **2. Utsiktar for å eige**

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

56  
57 Ein av dei største utfordringane med å kome inn på bustadmarknaden i dag, er kravet om  
58 eigenkapital. Sjølv dei som kan handtere eit bustadlån vil ikkje kunne få lån med mindre dei innfrir  
59 eigenkapitalkravet. Då studenter har svært begrensa moglegheit til å spare opp pengar  
60 undervegs medan dei studerar, tyder det at dei må bruke fleire år på å spare pengar etter  
61 studietida for å kome inn på bustadmarknaden. Det er ikkje slik at dei fleste som tek høgare  
62 utdanning blir lønnsvinnarar som raskt kan spare opp denne eigenkapitalen.

63  
64 Difor er det viktig å finne alternative løysingar slik at dei som kan handtere eit bustadlån, kjem inn  
65 på bustadmarknaden, i staden for å bruke den same summen på å leige og spare opp til  
66 eigenkapital.

### 67 68 **2.1 Bostøtteordning**

69 Ein har ikkje rett til bostøtteordning dersom inntektsgrunnlaget i husstanden din overstig øvre  
70 grense for inntekter. Det gjeld uansett kor høge utgiftar dine for å bu er. I dag kan ein ikkje få  
71 bostøtteordninga om ein er student. Ordninga med bostøtte må gjerast slik at personar som bur i  
72 same husstand, og/eller er ektefelle med ein student som mottok studiestøtte, likevel kan vera  
73 retta bostøtte. Desse personane må ha rett på individuell behovsprøving.

### 74 75 **2.2 Nye løysingar**

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

### 82 83 **2.3 Senke dørterskelen**

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

93 Dagens ordning er fem gongar inntekta di. På denne måten set dagens lånekriterier klare grenser  
94 for kva ein kan låne. Med ei inntekt på 500.000 i året, vil ein kunne låne 2.5 million til bustadkjøp.  
95 Det er viktig at denne grensa ikkje blir så låg, at den hindrar studentar i å kunne låne pengar og  
96 skaffe seg bustad.

97 **2.4 BSU**

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

102  
103 BSU må kun gjelde for unge som ikkje har kjøpt sin fyrste bustad. På den måten sikrar me at det  
104 er dei som står utanfor bustadmarknaden som får dei skattemessige fordelane av BSU.

105  
106 Grensene for BSU-ordninga må justerast i takt med bustadmarknaden. Sidan hensikta med BSU  
107 er å kome inn på bustadmarknaden, bør det maksimale sparebeløpet vera eigenkapitalkravet for  
108 ein fyrstegangseilighet i Oslo, eller den byen der bustadprisane er høgast.

109  
110

111 **2.5 Nye bustadar til fyrstegangskjøparar**

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

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

118

119 **2.6 Insentiv ved sekundærbustad**

120 Det er mange fordelar ved å kjøpe sekundærbustad, noko som gjer det vanskelegare for  
121 fyrstegangskjøperar å kome seg inn på bustadmarknaden. Ordningar som er meint for å sikre  
122 investeringar i bustadmarknaden, gjer det ekstra gunstig å drive med bustadspekulasjon.

123 Regjeringa bør difor evaluera insentiva ved kjøp av sekundærbustad, og omfordele fordelane og  
124 ressursane slik at fyrstegangskjøparar får ein enklare veg inn i bustadmarknaden.