

# Et mer inkluderende boligmarked

Vedtatt av Høyres Studenters Landsmøte 2020

Det norske boligmarkedet er på mange måter svært vellykket og har gitt en høy andel av befolkningen mulighet til å eie bolig med fordelene det medfører. Likevel har sterk prisøkning på boliger i urbane områder med fornuftig avstand til utdanning og arbeid gjort det vanskelig for førstegangskjøpere og andre grupper å kjøpe bolig. Høyres studenter vil løse utfordringene i boligmarkedet ved å beholde selveier modellen, forenkle finansiering, bygge billigere boliger, redusere eiendomsskatt og skape et bedre leiemarked.

## Enklere finansiering av bolig

Boligmarkedet er særlig utfordrende for unge sentralt i de store byene. Fallende renter er en av hovedårsakene til sterk nasjonal prisvekst, der resultatet er høye priser, men også lavere rente og bokostnader. Høye boligpriser gir behov for hjelp fra foreldre til kjøp av bolig, noe som øker terskelen for å komme inn på boligmarkedet og skaper større økonomiske forskjeller.

Økt krav til egenkapital har forverret situasjonen. Krav til 15% egenkapital ved kjøp av bolig i tillegg til dokumentavgiften på 2,5% er det reelle kapitalkravet til boligkjøp 17,5%. Eksempelvis vil kjøp av en bolig til 3 millioner kreve 525 000 kr i tilgjengelig kapital. Høyres studenter ønsker å gjøre deltakelse i boligmarkedet enklere og mer rettferdig ved å erstatte dokumentavgiften med skatt på gevinst fra boligsalg. Beskatning av eiendom og aksjer likestilles, samtidig som det kreves mindre kapital for å kjøpe egen bolig. Som med tap på aksjeinvesteringer er det naturlig å innføre tilsvarende skjermingsfradrag, resultatet er mindre risiko for bankene ved tap på boliglån.

### Høyres studenter vil:

- Beholde kravet til egenkapital på 15%.
- Fjerne dokumentavgiften.
- Innføre skatt på kapitalgevinst fra boligsalg. Gevinst fra boligsalg beskattes likt som andre investeringer. (Skattesats 22% og skjermingsfradrag)
- Innføre nasjonalt krav om 40% egenkapital ved kjøp av sekundærbolig.
- Gi bankene større handlingsrom når det gjelder risikovurdering av betjeningsevne, egenkapital og bruttoinntekt i motsetning til boliglånsforskriftens unntaksregel med 8% i Oslo og 10% i resten av landet.
- At studielån ikke regnes sammen med øvrig gjeld når maksimal låneevne beregnes, men at banken tar høyde for nedbetaling av studielån i sin helhetlige vurdering.

- Si nei til innføringen av et tredje boligmarked
- Fortsette å bygge studentboliger i høy takt, og ruste opp studentboliger med eldre standard.

## Billigere å bygge boliger

Kommunale krav til boligbygging har gjort nye boliger svært dyre. Når krav til universell utforming og heis ble innført for at alle kunne delta i det ordinære boligmarkedet, har dette fungert mot sin hensikt. Heis i et nytt boligprosjekt er til liten hjelp om du ikke får kjøpt ny bolig, men må leie i en gammel bygård. Bygging av få boliger tilpasset unge og enslige har presset opp prisen på små leiligheter. For mange yrkesgrupper er det hensiktsmessig å bo i nærhet til jobben, spesielt de med pålagt vaktordning eller skiftarbeid. Hyblifisering, oppdeling av store boliger i flere enheter, er markedets tilpasning til problemet. Politikk for å øke andelen familier i bykjernen fungerer mot sin hensikt når store leiligheter kjøpes og deles opp for utleie.

Boligutbyggere mener det er kommunen som regulerer tregt, mens kommunen mener det er utbyggerne som strategisk venter med igangsettelse av nye prosjekter for å holde tilbudet lavere enn etterspørselen. Ingen tar ansvar for treg boligbygging i de store byene. Høyres Studenter mener at boligutbyggere må kunne forvente en rimelig tid på saksbehandling og prosjekter kommunen har prioritert saksbehandlet raskt må igangsettes.

### Høyres Studenter vil:

- Endre kravet om universell utforming i alle boliger til en prosentandel.
- Liberalisere regelverket om boligbygging, men samtidig stå opp for kommunens rett til å drive samfunnsplanlegging.
- Innføre en grense på kommunale krav til infrastruktur ved bygging av nye boliger, maks 1% av boligens salgssum.
- Innføre makstid på saksbehandling i kommunen.
- Gi kommunene mulighet til å innvilge tidsbegrenset igangsettelsestillatelse.
- Legge til rette for flere leie-til-eie-prosjekter.
- Stå opp for retten til å velge bolig og boform, og sikre gode støtteordninger for grupper med funksjonshemning eller andre spesielle behov.
- I større grad åpne for at private aktører kan bygge studentboliger med offentlig støtte.

## Et bedre leiemarked

I dag stilles få krav til kvalitet og sikkerheten i utleieboliger, mange opplever utleiemarkedet som usikkert og lite forutsigbart. Leie av bolig burde være like trygt som om man eier boligen selv. Idag er ikke dette tilfellet og mange leieforhold

ender i rettsvesenet. Boliger som leies ut burde oppfylle enkle krav som sikrer leietakers trygghet og eksternt godkjennes. Høyres studenter ønsker jevnlig godkjenning av utleieboliger, tilsvarende en form for EU-godkjenning av bil, der boliger som ikke tilfredsstiller krav til brannsikring og generelt gode boforhold må utbedres før utleie.

### **Formue og skatt på inntekt fra bolig.**

Bolig er primært et sted å bo og flest mulig burde eie egen bolig. Dagens skattenivå på primærbolig er bra, økt skatt på primærboliger er en uønsket dobbeltbeskatning. Regelverket rundt skatt på eiendom eid og utleid av privatpersoner er derimot i dag svært uklart, om eiendommen skal beskattes som fritidsbolig eller sekundærbolig er opp til skatteetaten i det enkelte tilfelle. Ved utleie av flere boliger er det nesten tilfeldig om virksomheten bare beskattes med kapitalskatt (22%) eller som næringsdrift med både skatt på kapitalinntekt og selskapskatt.

Skillet mellom sekundærbolig og fritidsbolig burde fjernes med innføring av likt nivå på formuesbeskatning. Regelverket rundt beskatning på utleie burde tydeliggjøres, utleieinntekt fra mer enn en (per person) sekundærbolig skal beskattes som næringsvirksomhet.

### **Høyres studenter vil:**

- Beholde lav formuesskatt på primærbolig.
- At eierskap til mer enn to boligeiendommer beskattes som andre investeringer.
- At inntekt fra mer enn en utleieboliger skal beskattes som næringsvirksomhet.



Høyres  
Studenter

[info@hoyrestudent.no](mailto:info@hoyrestudent.no)

[hoyrestudent.no](http://hoyrestudent.no)