

BOLIGPOLITIKK FOR ALLE

På Laksevåg lensmannskontor står Alf Egil Johansen med en tung plastpose. Posen er full av bevis. Bevis på at Johansen og familien har levd over evne.

Det er tirsdag før jul. De aller fleste pynter og kjøper inn de siste julegavene. Johansen er gjeldsslave. Han og kona og barna på seks og tolv år har opplevd det meste: begjæring om tvangsauksjon, avstengt telefon og strøm, inkassovarsler og kreditorer på døren.

Nå har Johansen bestemt seg for å prøve den nye gjeldsordningen. Ordningen skal «gi privatpersoner med alvorlige gjeldsproblemer, som er i den ytterste sosiale nød, mulighet til å få kontroll over sin økonomi».¹¹⁵ I flere år skammet den lille familien seg dypt over at de hadde brakt seg ut i dette uføret.¹¹⁶

I 1992, da Johansen sto på lensmannskontoret, hadde boligprisene falt 36 prosent siden toppen i 1987. Fallet i prisene gjorde at mange satt med en gjeld som langt oversteg markedsverdien på boligen. Sentralbanken nedjusterte

115. Ot.prp. nr. 81 (1991–1992). *Gjeldsordningsloven*.

116. Bergens Tidende (1992). «Bli med på den tunge veien».

rentene. Men fordi bankene skrudde opp rentene i takt med at lånene opptok en stadig større andel av boligenes verdi, økte folks renteutgifter.¹¹⁷

På samme tid økte arbeidsledigheten. Fra 1987 til 1992 ble antallet arbeidsplasser i Norge redusert med 122 000, og den registrerte ledigheten steg fra 1,5 til 5,4 prosent. Samtidig ble antallet som ikke lenger søkte på arbeid, redusert med 2,9 prosent. Inkludert dem som gikk på arbeidsmarkedstiltak, var det 8,3 prosent arbeidsledige i 1992.¹¹⁸

Johansen var ikke alene. Mellom 15 000 og 20 000 hadde misligholdte lån på over 250 000 kroner, og i 1990–91 var det over 60 000 tvangsauksjoner.¹¹⁹ Flerfoldige tusen opplevde 1990-tallets boligkrakk som en overgang fra å ha tro på framtiden til å leve et liv i dyp usikkerhet. Kan det skje igjen?

Året før forrige boligkrise inntraff, sto følgende å lese i Aftenposten: «(...) skyhøye boligpriser, høyt rentenivå og voksende boligkøer. Det er dagens situasjon på boligmarkedet. Især i de store byene. Mange har økonomi til å henge med i karusellen og er med på å presse prisene oppover. Andre sakker lenger og lenger akterut i kampen om eget tak over hodet. Og det er de unge i alderen 20 til 29 år som har det aller vanskeligst.»¹²⁰

Det er kun de to ordene «høyt rentenivå» som avslører at sitatet ikke er fra 2013, men fra 1987. Mens renta i 1987 etter skatt var nesten tolv prosent, er den i dag nærmere fire prosent. Prisene har derimot steget mye mer de siste tjue

117. For utviklingen i realrenta, se tabell 1.2 i Ot.prp. nr. 81 (1991–1992). *Gjeldsordningsloven*, kapittel 1.

118. Røed, Knut (1993). *Den selvforsterkende arbeidsledigheten*.

119. Ot.prp. nr. 81 (1991–1992). *Gjeldsordningsloven*.

120. Aftenposten (1987). «Ung boligdrøm blir mareritt».

årene enn årene før boligkrakket som førte Alf Egil Johansen og tusenvis av andre nordmenn ut i gjeldsproblemer.

I dag, som i 1987, har Norge en god økonomisk situasjon. Bak horisonten truer imidlertid mørke skyer. Den norske befolkningen har aldri hatt så høy gjeld som vi har i dag. Mange økonomer mener at Norge opplever en boligboble.

Arbeiderpartiet har bidratt til en boligpolitikk som bruker flere titall milliarder kroner årlig på å drive boligprisene videre oppover. Den var tidligere et effektivt virkemiddel for å gi de eiendomsløse muligheten til å eie egen bolig, men i dag går subsidiene av norske boligeiere til å støtte en velbemidlet middelklasse og de aller rikeste av oss. Dagens boligpolitikk omfordeler fra fattig til rik.

STIGENDE GJELD OG BOLIGBOBLE

Siden bunnivået for tjue år siden er en bolig blitt fire ganger dyrere, selv om vi justerer for inflasjon. I storbyene har prisstigningen vært enda brattere. I Oslo og Bærum har en bolig blitt mellom fem og seks ganger dyrere.¹²¹ Den boligen man i 1992 kunne kjøpe for 500 000 i dagens kronerverdi, selges nå for 2 750 000.

Utviklingen har ikke avtatt de siste årene. I perioden fra 2007 til 2012 økte boligprisene med 30 prosent i Oslo og Trondheim. I Stavanger var veksten på hele 50 prosent, noe som blant annet gjør det vanskelig å tiltrekke seg lærere. De har ikke råd til å bo.¹²²

121. Holt-Jensen, Arild (2013). *Bolig for alle? Problemer og visjoner for norsk boligpolitikk*.

122. Holt-Jensen, Arild (2013).

Prisutviklingen i Norge har fått blant andre den amerikanske økonomen Nouriel Roubini, som spådde finanskrisen, til å advare mot en norsk boligboble.¹²³ En rapport fra Det internasjonale pengefondet (IMF) i 2012 viste at kun Canada og New Zealand har et mer overpriset boligmarked enn det norske, målt som forholdet mellom pris i eie- og leiemarkedet.¹²⁴

De høye boligprisene gjør at gjeldsnivået i befolkningen har nådd historiske nivåer. I gjennomsnitt har norske husholdninger en gjeld som er dobbelt så stor som inntekten. Gjeldsnivået er høyere enn i 1987 og 60 prosentpoeng høyere enn den var i USA i 2008 da boligboblen sprakk og utløste den største finanskrisen siden 1929.¹²⁵ Så lenge renta er lav og arbeidsmarkedet stabilt, kan de fleste håndtere utgiftene. Men det er ikke gitt at de vil klare det på sikt.¹²⁶

I en rapport fra sentralbanken i San Francisco sammenliknes Norge og USA. Rapporten konkluderer med at «historien forteller oss at perioder med vedvarende rask kredittvekst kombinert med eksploderende boligpriser nesten alltid følges av perioder med finansiell belastning».¹²⁷ Om Norge vil oppleve en boligkrise tilsvarende den i USA, avhenger av utviklingen i markedet og nordmenns forventninger.¹²⁸ Situasjonen på slutten av 2013 og starten av 2014

123. Roubini, Nouriel (2013). «Back to housing bubbles».

124. Business Insider (2013). «The Most Overvalued And Undervalued Housing Markets In The Developed World».

125. «Boligmarkedet og husholdningens gjeld». I: Meld. St. 12 (2012–2013).

126. Normann, Tor Morten (2010). «Utgifter til bolig i Norge og Europa: Inntekter og boligutgifter vokser i takt».

127. Jurgilas, Marius og Kevin Lansing (2012). «Housing Bubbles and Homeownership Returns».

128. Steffensen, Emil R. (2012). «Boligfinansiering og gjeldsproblemer».

antyder at nordmenn begynner å se seg mette på boligprisstigningene, men det er vanskelig å si om det er starten på en alvorlig korreksjon eller kun en liten pustepause.

Uansett er det liten tvil om at dagens utvikling er et høyrisikoprojekt. Arbeiderpartiet har hatt makten i nesten to tredjedeler av tiden siden forrige krise. Hvordan kunne partiet tillate at vi havnet i denne situasjonen?

PRISDRIVENDE BOLIGPOLITIKK

De siste årenes vekst i boligpriser skyldes mange faktorer: innflytning til byene, høye byggekostnader, økt lønnsnivå, sterk kjøpekraft og lavt rentenivå – og en prisdrivende boligpolitikk.

Problemet er størst i byområdene, og presset på boligene der ser ikke ut til å stoppe nå. I begynnelsen av 2014 hadde Oslo 630 000 innbyggere. I 2040 er befolkningen forventet å øke til 830 000. Også i de andre storbyene er folketallet raskt stigende. Det øker etterspørselen etter boliger og presser opp prisene.

Politikken driver også prisene oppover. Det er spesielt to tiltak som er sentrale. Rentefradraget subsidierer boliglån ved at man kan trekke fra deler av renteutgiftene på skatten. Da kan man tåle et høyere boliglån siden resten av befolkningen er med på å spleise på ens månedlige innbetalinger.

Videre skattlegges eiendom lavt sammenliknet med inntekt, forbruk og andre formuesobjekter. Man må ikke skatte av boligens faktiske verdi slik man må med aksjer eller en bedrift. Likningsverdien på leiligheten, som legges til grunn for beregningen av formuesskatt, er på 25 prosent av boligens markedsverdi. Begrunnelsen er at flere

skal ha råd til å kjøpe boligen de bor i. Det finnes heller ingen nasjonal eiendomsskatt, slik man har i de aller fleste land rundt oss. Det gjør det mer lukrativt å eie bolig her.

I 2013 utgjorde subsidiene og mangelen på beskatning en verdi på 55 milliarder kroner. Til sammenlikning var støtten til de med lav inntekt, for eksempel bostøtten, til sammen sju milliarder.¹²⁹ Siden subsidier øker kjøpekraften og gevinstene ved å investere i bolig, mener både nasjonale og internasjonale økonomer at de driver prisene opp og øker risikoen for en boligboble.¹³⁰

Til sammen har vi en farlig kombinasjon av demografiske, økonomiske og politiske faktorer. At prisveksten også har en psykologisk effekt, øker risikoen. Robert Schiller er professor i økonomi ved Yale og fikk Nobelprisen i økonomi i 2013 for sin forskning på boligbobler. Han ber oss stille følgende spørsmål for å avgjøre om vi er i en boble: Har vi raskt økende priser? Forteller vi historier som rettferdiggjør det vi driver med? Forteller vi historier om hvor mye vi tjener på det? Føler vi misunnelse og frykt for å gå glipp av noe om vi ikke er med på det?

Jeg kjenner meg igjen. Gjør dere? Det gjør i alle fall Schiller, som i 2012 mente at Norge har en boligboble.¹³¹

MYE PRAT, LITE HANDLING

De siste årene har oppmerksomheten om en mulig boligboble vokst. Før valget i 2009 var ikke boligpolitikk på Arbeiderpartiets dagsorden, men i perioden fram til valget i 2013 ble temaet viktigere. Flere i Arbeiderpartiet mener

129. «Bolig og fordeling». I: NOU 2011: 15. *Rom for alle*.

130. NOU 2002: 2. *Boligmarkedene og boligpolitikken*.

131. Planet Money (2013). «Episode 493: What's A Bubble? (Nobel Edition)».

etter hvert at bærekraften er i ferd med å briste. «Prisene har løpt løpsk», uttalte finanspolitisk talsmann Torgeir Michaelsen i januar 2012.¹³² Jens Stoltenberg uttrykte samme år bekymring for boligprisene og nordmenns gjeldsnivå.¹³³

Realitetsorienteringen fikk stortingsgruppa til å sette ned et eget utvalg som skulle se på boligpolitikken i 2012. Det var ledet av stortingsrepresentant og boligpolitisk talsmann Håkon Haugli. Utvalget foreslo økt satsing på studentboliger og kommunale boliger, noe som ble gjennomført. Videre ble bostøtten styrket noe. Utvalget tok også opp viktige utfordringer forbundet med forholdet mellom det kommunale og det statlige ansvaret.¹³⁴

Det viktigste med det boligpolitiske utvalget var selve tiltaket: Utvalget fikk rom til å tenke nytt om Arbeiderpartiets politiske utvikling utover de formelle beslutningsstrukturene. Det var et vellykket eksempel på en takhøyde for friere tenkning, som med fordel kan adopteres på andre politikkområder.

Men selv om utvalget skulle tenke fritt, ble ikke subsidiepolitikken diskutert. En mulig forklaring på det er problembeskrivelsen. I Arbeiderpartiets partiprogram og boligutvalgets rapport blir problemene tilskrevet finanskrisen.¹³⁵ Krisen førte til en reduksjon i boligbyggingen, mens sterk befolkningsvekst fører til økt etterspørsel. Da følger det at løsningen må være å bygge flere boliger.

Vi trenger utvilsomt flere boliger i pressområdene slik boligutvalget anbefaler. Men utfordringene oppsto ikke med

132. NRK.no (2012a). «Innrømmer feilslått boligpolitikk».

133. Dagens Næringsliv (2012a). «Norske husholdninger har veldig høy gjeld».

134. Arbeiderpartiet (2012). «Boligbygging – et politisk ansvar».

135. Arbeiderpartiet (2013a). *Vi tar Norge videre. Arbeiderpartiets partiprogram 2013–2017*, side 63.

finanskrisen. Siden midten av 1990-tallet har norske husholdningers økning i gjeld vært dobbelt så høy som inntektsøkningen hvert eneste år.¹³⁶ Utviklingen er ingen hemmelighet. I flere regjeringsoppnevnte utvalg har den vært påpekt. Igjen og igjen. Problemet er ikke bare boligbygging, men også måten vi finansierer boligkjøpene våre på.

En annen mulig forklaring på at subsidiepolitikken ikke blir diskutert, er at problemet med høy gjeldsgrad ikke forstås som et politisk problem. Da Jens Stoltenberg kommenterte det høye gjeldsnivået, foreslo han ingen politiske tiltak. I stedet kom han med råd til den enkelte: «Hver enkelt må være varsom og tenke nøye gjennom hva man tar opp i lån.»¹³⁷

Den enkelte har selvfølgelig et ansvar for å ta hånd om egen økonomi. Men når demografiske, økonomiske og psykologiske faktorer trekker i samme retning, blir det for enkelt å peke på den enkelte.¹³⁸ Vi skal huske på at individualiseringen av ansvaret la stein til byrden for Alf Egil Johansen før han i 1992 sto med familiens bokføring i plastposer på Laksevåg lensmannskontor.

FUNDAMENTET I TILVÆRELSEN

Å ha et trygt hjem er et nødvendig gode. Men mer enn det, det er selve grunnmuren, bokstavelig talt, for at vi skal kunne leve vårt liv som vi vil. Som enhver hjemmeboende tenåring med kjæresten på besøk vet, setter hjemmet også premissene for de andre delene av livet vi ønsker å leve.

136. «Boligmarkedet og husholdningens gjeld». I: Meld. St. 12 (2012–2013).

137. Dagens Næringsliv (2012b). «Stoltenbergs gode grunner til at vi ikke går på en boligsmell».

138. Frank, Robert H. (2011). *The Darwin Economy: Liberty, Competition and the Common Good*.

Det er ikke overraskende at bolig tradisjonelt har vært et kjerneområde for Arbeiderpartiet. Etter andre verdenskrig ble det raskt slått fast et mål om «å skaffe gode og tilstrekkelig rommelige boliger for alle».¹³⁹ Eiersubsidiene ble innført, og eierlinjen ble Arbeiderpartiets politikk. Det var imidlertid ikke nok. Eiendom skulle også være et sted som var fritt fra markedet. Finansminister Trygve Bratteli uttrykte seg klart i en stortingsdebatt i 1951: Ingen skulle profitere på å eie andre menneskers hjem. Generelt skulle man ikke tjene penger på bolig. Heller ikke de som solgte andeler i borettslag, skulle profitere.¹⁴⁰

Politikken hadde stor effekt. Norge er et av de landene i Vest-Europa med høyest andel som eier egen bolig, og vi har en av de høyeste boligstandardene i verden. Fra krigen og fram til 1970 ble det bygget 650 000 nye boliger i Norge, tilnærmet like mange boliger som det var totalt før krigen.¹⁴¹ Professor Francis Sejersted beskriver boligpolitikken som «en av sosialdemokratiets største suksesser».¹⁴²

Selv etter Kåre Willoch og Høyres liberalisering av boligmarkedet på 1980-tallet, da bolig ble en markedsvare som alle andre, har eierskap til bolig vært et mål for Arbeiderpartiet. Det er ikke uten grunn.

Når boligen er trygg, kan man inngå i andre bindende forpliktelser og bruke ressurser på øvrige ting som gir glede i livet. Det er vanskelig å tenke seg samliv, arbeid eller fritidssysler uten en sikker bosituasjon. En trygg bolig er helt nødvendig for å være fri til å leve det livet man ønsker.

139. H.M. Kongen (1945). «Arbeid for alle. De politiske partienes felles program».

140. Annaniassen, Erling (2006). *Én skandinavisk boligmodell? Historien om et sosialdemokratisk eierland og et sosialdemokratisk leieboerland*.

141. Sejersted, Francis (2005). *Sosialdemokratiets tidsalder*, side 289-90.

142. Sejersted, Francis (2005). Side 288.

Å leie bolig kan gi et trygt hjem, men sikkerheten i eierskap kan gi en ytterligere følelse av at stedet utelukkende er ens eget. Å eie bolig gir makt over eget liv. I hjemmet er man sin egen sjef, man setter egne grenser og gjør det man ønsker. Man bestemmer selv.

En høy andel eiere virker også positivt på lokalmiljøet. Når folk eier egen bolig, blir de mer interessert i å holde boligen og nærområdet ved like. Det skyldes at tidshorisonnten øker, og at en velstelt bolig og et godt nærmiljø øker verdien på boligen ved et eventuelt videresalg.¹⁴³

I dag eier fire av fem egen bolig, og fire av fem bor i eneboliger, rekkehus eller terrasserte boliger. Arbeiderpartiet mener med god grunn at «norsk boligpolitikk har vært vellykket», som det står i partiprogrammet.¹⁴⁴ Norge er bokstavelig talt et av verdens beste land å bo i. Vi troner på toppen sammen med Danmark i antall rom per person.¹⁴⁵ Så lenge prisene stiger, sitter vi ikke bare på en trygg bolig. Den er også et av de mest lukrative stedene å plassere pengene våre.

Hvis boligen derimot blir en uoverkommelig utgiftsbyrde, får vi mindre frihet. Derfor har Arbeiderpartiet nedfelt i sitt partiprogram at folk skal kunne skaffe seg et trygt sted å bo til «overkommelig pris».¹⁴⁶ Om prisene blir for høye, blir det vanskelig å skaffe seg bolig på egen hånd, og da øker den nye generasjonens avhengighet av foreldrene for

143. Bowles, Samuel og Herbert Gintis (1998). «Efficient redistribution: new rules for markets, states and communities».

144. Arbeiderpartiet (2013a). *Vi tar Norge videre. Arbeiderpartiets partiprogram 2013–2017*, side 63.

145. Holt-Jensen, Arild (2013). *Bolig for alle?*

146. Arbeiderpartiet (2013a). *Vi tar Norge videre. Arbeiderpartiets partiprogram 2013–2017*, side 63.

å kunne skaffe seg et sted å bo. Man blir avhengig både av foreldrenes inntektsevne og deres vilje til å gi støtte.

En undersøkelse gjennomført i november 2013 viste at fire av ti foreldre hjelper barna enten ved å stille sikkerhet i boligen, eller ved å utvide sitt eget lån slik at de kan bruke det til å betale barnas egenandel.¹⁴⁷

Høye priser gjør også at man må ta opp tilsvarende høye boliglån. Når gjelden blir svært høy i forhold til inntekten, gjør vi oss sårbare overfor arbeidsgiver og tilfeldige svingninger i markedet. Ett av fire unge par i etableringsfasen har lån som er tre ganger større enn inntekten, mens omtrent 170 000 husholdninger har en gjeld som er fem ganger større.¹⁴⁸

Høye låneutgifter gjør at vi står svakere i en forhandlingsposisjon med arbeidsgiver. Vi har for mye å tape om vi skulle miste jobben. Arbeidsgiver har dermed større makt til å få oss til å jobbe mer enn vi ønsker, eller til å ta vakter som ikke er gunstige.

Hvis prisene stiger, får markedet et sterkere grep rundt livet vårt. Har man presset seg til det ytterste for å ta opp boliglån, kan det hende at man ikke tåler å gå arbeidsledig om økonomien skulle gå inn i en nedgangsperiode eller renten skulle øke, slik Alf Egil Johansen opplevde. Som på andre områder er det de som er i den mest sårbare situasjonen på arbeidsmarkedet og har lavest inntektsevne, som i størst grad får makten over eget liv svekket.

147. Finans Norge (2013a). «Fire av ti får bolighjelp fra foreldrene».

148. Boye, Ebba (2013). *Før det smeller. Politiske tiltak mot ekstreme boligpriser*; Solberg, Terje (2012). *Når boligboblen brister. Lærdommer fra boligboomen og krakket i Irland*.

OMVENDT ROBIN HOOD

Må vi godta høye priser og gjeldsgrad og økt risiko for boligkrakk for å oppnå de resultatene vi kan vise til i dag? Finnes det ikke bedre alternativer?

Når du skal bruke dine sårt oppsparte penger, er du nødt til å spørre deg hva du ellers kunne brukt pengene til. Kjøper du en hytte på fjellet, har du ikke råd til ferieturene til Syden. Du må velge det som gir mest valuta for pengene. Økonomene kaller det *alternativkostnaden*: Det man taper på ikke å bruke pengene på best mulig måte. Det samme gjelder når vi vurderer hvordan offentlige midler skal brukes. Vi må spørre om 55 milliarder kroner i boligsubsidier er den beste måten å oppnå de sosialdemokratiske målene på.

En fordel med eiersubsidier er at de gir flere mulighet til å kjøpe bolig. Det regjeringsoppnevnte fordelingsutvalget, som leverte sin utredning i 2009, regnet ut at en familie som ville hatt råd til å kjøpe seg en bolig til 2 millioner i fravær av eiersubsidiene, kunne plusse på 1,85 millioner når subsidiene ble regnet inn. Støtten gjør det enklere for den brede middelklassen å kjøpe bolig.

Subsidiene har imidlertid negative fordelingskonsekvenser. Boligmeldingen, som kom i 2013, slår fast at «den samla skattefavoriseringa av bustader er først og fremst til gagn for høginntektsgruppene».¹⁴⁹ Det er de som kan ta opp de største lånene, som får mest subsidier fordi rentefradraget gis som en andel av rentekostnadene. Siden lånet avhenger av inntekt og andre formuesobjekter, er det de rikeste som mottar mest subsidier fra staten.

149. «Skatt på bustad og annan fast eiendom». I: Meld. St. 17 (2012–2013).

Rentefradraget subsidierer ikke lenger bare bolig. Med økende velstand og enkel tilgang på kreditt er det blitt stadig mer populært å ta opp såkalte rammelån. Nå utgjør de rundt 25 prosent av alle nye boliglån. Rammelånet er fleksibelt, gis på bakgrunn av verdien av ens faste eiendommer og kan brukes på hva man vil.¹⁵⁰ Siden lånesubsidiene er knyttet til lånets størrelse, er subsidiene nå med på å finansiere hytter, biler, ferier og utleieboliger. Det som før var en garantist for at flere kunne kjøpe bolig, er blitt en subsidiering av de rike.

En familie med gode inntekter kan finansiere alle renteutgiftene på en bolig til flerfoldige millioner ved å leie ut litt kjellerplass. Huset stiger i verdi, og familien bor i realiteten gratis. En alenemor med en halv million i inntekt vil klare leieutgifter på rundt 12 000, men slite med å få banklån. Hun får ikke en krone fra fellesskapet. For henne er «boligmarkedet en fest du leser om i avisene», slik samfunnsdebattanten Kjetil Rolness omtaler det.¹⁵¹

Resultatet er en omvendt Robin Hood-politikk hvor man tar fra de fattige og fra dem som leier, og gir til de rike og til dem som eier. Urettferdigheten forplanter seg nedover i generasjonene. De færreste unge har nok egenkapital til å få tilstrekkelig lån i banken. Det er derfor blitt vanligere at foreldre som nyter godt av eiersubsidiene, hjelper barna inn i boligmarkedet.¹⁵²

Barn uten foreldre med samme mulighet eller vilje står svakere på boligmarkedet. Det reduserer makten deres over eget liv. Framfor at politikken hjelper alle unge til å

150. Øie, Anders (2013). «Alt du trenger å vite om rammelån».

151. Rolness, Kjetil (2013). «Velkommen til vår nye slum».

152. Finans Norge (2013a). «Fire av ti får bolighjelp fra foreldrene».

skaffe seg trygg bolig, brukes knappe ressurser til å hjelpe noen foreldre til å hjelpe sine barn.

Det som en gang var et virkemiddel for å hjelpe de store massene til å kjøpe egen bolig, er i dag blitt en subsidiering av sydenreiser, biler og båter for de velbemidlede. Er det god sosialdemokratisk boligpolitikk?

FEIGE POLITIKERE

«Regjeringen presset bankene til renteøkning», var ordene som møtte hovedstadens kollektivtrafikanter før stortingsvalget i 2013. Enda et valgår kjørte Peter Batta og Huseiernes Landsforbund en usmakelig kampanje på busser, trikker og baner. Budskapet i kampanjen var like enkelt som galt: Finansministeren hadde tvunget bankene til å heve rentene. Batta måtte senere gå tilbake på påstanden, men da hadde kampanjen gått sin seiersgang.¹⁵³

Batta representerer en andel av Norges huseiere på en effektiv, men uærlig måte. Hvert valg kommer en ny skremselskampanje med tydelig støtte til de borgerlige partiene. Huseiernes Landsforbund har 200 000 medlemmer og ønsker lave renter, ingen eiendomsskatt, eiersubsidier og få reguleringer. Midlene for å få det til er løgn og tendensiøse reklamekampanjer.

Da Oslo Arbeiderparti foreslo å innføre eiendomsskatt i 2003, informerte Huseiernes Landsforbund alle Oslos 250 000 husstander om at skatten ville koste dem over 10 000 kroner årlig. Sannheten var nærmere 1000 kroner.¹⁵⁴

Årsaken til at Batta bruker millioner på knallharde reklamekampanjer, er at det virker. Da Oslo Arbeiderparti

153. Aftenposten (2013b). «Fjerner feilaktig rentekampanje».

154. Osloby (2011). «Oslo Ap. varsler rettssak mot Huseierforbundet».

før valget i 2007 vurderte eiendomsskatt i Oslo, var det velgertaktiske hensyn som fikk råde. Få av dem som var imot eiendomsskatt, argumentere prinsipielt eller ut ifra hva som var god politikk. Mange var redd for at det å være for eiendomsskatt i valgkampen ville gi et nytt valgnederlag. Rune Gerhardsen formulerte det slik: «Det ble så mye støy og skremsler sist at jeg var lite lysten på å kjøre fram eiendomsskatten enda en gang.»¹⁵⁵

I 2011 gikk partiet så langt som å underskrive en kontrakt med Batta og Huseiernes Landsforbund. Byrådsleder-kandidat Libe Rieber-Mohn garanterte at «med meg som byrådsleder i denne byen blir det ikke eiendomsskatt».¹⁵⁶ På partiets nettsider fortalte hun om gleden over at: «Huseiernes Landsforbund har tillit til vår garanti og nå har avlyst sin kampanje hvor de uttrykte bekymring for at det ble innført eiendomsskatt i Oslo med et nytt byråd.»¹⁵⁷

Den samme frykten ser vi nasjonalt. Da boligutfordringen skulle utredes under den rødgrønne regjeringen, var bestillingen klar: Utvalget skulle ikke vurdere skatt på bolig. Stortingsgruppas boligutvalg nevnte heller ikke skatt med et ord. Det var nok ikke fordi rentefradraget og særbeskatningen av bolig, som koster 55 milliarder årlig, ikke antas å ha konsekvenser for boligsituasjonen.

Åslaug Haga, tidligere senterpartileder og kommunalminister, kommer med samme forklaring i boka *Rødgrønn – slik jeg ser det* (2012), som handler om tiden i den rødgrønne regjeringen: «De som er etablert i boligmarkedet, [har] egeninteresse av at verdistigningen er høy og

155. NRK.no (2007). «AP dropper eiendomsskatten».

156. Arbeiderpartiet (2011). «Ingen eiendomsskatt i Oslo».

157. Arbeiderpartiet (2011).

skatteleggingen av boligen er lav. Slik blir det såkalt politisk umulig å gjøre noe.»¹⁵⁸

Dette holder rett og slett ikke. Hvis Arbeiderpartiet ikke tør å gjøre det som er rett fordi de er redde for å gjøre noe som er upopulært hos velgerne, er partiet ferdig med å være en skapende kraft i det norske samfunnet. Å være et politisk parti handler om å være lydhør for det folket mener. Men det innebærer også å ta lederskap og ansvar. Å innføre røykeloven i 1988, handlingsregelen i 2001 og pensjonsreformen i 2011 var ingen automatiske velgervinnere. Det var likevel nødvendige beslutninger.

Arbeiderpartiet kan ikke først og fremst være opptatt av å speile velgernes meninger. Velgerne bruker både dagens situasjon og partiets egen politikk som rettesnor for hva de mener i ulike saker.

Folk stemmer ikke på Arbeiderpartiet fordi de allerede er for progressiv skatt og offentlig helsevesen. De er for progressiv skatt og offentlig helsevesen også fordi de stemmer Arbeiderpartiet. Flere studier viser at partitilhørighet ofte kommer forut for folks standpunkter. I valgkamper lærer folk sitt partis standpunkter og overtar dem deretter selv.¹⁵⁹ Det betyr at om partiet endrer standpunkt i en sak, kan det godt hende at velgerne følge etter.

En studie på velgere i tre europeiske land støtter troen på at ideologien har stor betydning. Studien viste at partier som klarte å påvirke egne velgere, hadde tre kjennetegn:

158. Haga, Åslaug (2012). *Rødgrønn: Slik jeg ser det*.

159. Tilley, James og Sara B. Hobolt (2011). «Is the government to blame? An experimental test of how partisanship shapes perceptions of performance and responsibility».

De hadde lange tradisjoner, var i opposisjon og hadde en klar ideologi.¹⁶⁰ Arbeiderpartiet mangler bare ideologien.

Det er de overordnede målene som må styre politikken, ikke det enkelte standpunktets popularitet. Hvis Arbeiderpartiet klarer å kommunisere hvilke mål og verdier de styrer etter, og hvorfor en ny boligpolitikk er nødvendig, er det grunn til å tro at velgerne vil slutte opp om denne.

EN SOSIALDEMOKRATISK BOLIGPOLITIKK

En ny boligpolitikk må fortsette fellesskapsvendingen man startet på i 2005. Det er nødvendig å redusere boligprisene og gjelden som norske husholdninger sitter på. Målet må være at alle kan bo trygt i egen bolig uavhengig av foreldrenes inntekt. Det aller viktigste grepet må være å redusere presset på boligprisene ved å endre eiersubsidiene.

I dag gis rentefradraget som en fast andel av lånet, uavhengig av lånets størrelse. Med et dobbelt så stort lån får man dobbelt så store subsidier. Et alternativ er å fjerne rentefradraget på den delen av lånet som overstiger for eksempel én million kroner. Et annet er å redusere rentefradraget gradvis hver 100 000 kroner over én million og la det forsvinne helt ved to millioner. Partiets ungdomsorganisasjon AUF har tidligere foreslått noe liknende.

Den økte inntekten til staten kan brukes til å øke størrelsen på rentefradraget for den første millionen. Da vil subsidiene i større grad hjelpe dem med lave inntekter til å få boliglån, samtidig som man kutter i subsidiene til dem som har mest.

160. Brader, Ted m. fl. (2013). «Which Parties Can Lead Opinion? Experimental Evidence on Partisan Cue Taking in Multiparty Democracies».

En slik løsning innebærer imidlertid at vi fortsatt subsidierer dem som eier sammenliknet med dem som leier, og dem med god råd like mye som dem med dårlig råd. Den vil heller ikke legge en stor nok demper på folks vilje til å ta opp for store boliglån.

En reduksjon i rentefradraget må kombineres med en nasjonal eiendomsskatt og en mer realistisk beregning av formue. Hvis likningsverdien økes, vil man ha mindre grunn til å investere i bolig framfor næring, og de som har store verdier i bolig, vil betale mer. De fleste vil også bli interessert i å holde boligprisene lave slik at formuen ikke blir så høy at formuesskatten slår inn. I dag har velgerne mye å tjene på at verdien på boligen stiger. Det gjør at politikerne er lite villige til å ta nødvendige grep. Hvis velgerne i stedet tjente på lave boligpriser, ville det bli et annet politisk press for en boligpolitikk som er mer bærekraftig på sikt.

Å øke likningsverdien er likevel en sårbar løsning. For at grepet skal ha gode konsekvenser, må formuesskatten forbli som den er. I og med at formuesskatten kan bremse veksten i antallet arbeidsplasser, står den lagelig til for hugg. Både tidligere LO-leder Roar Flåthen og næringsminister Trond Giske luftet i 2012 tanken om å fjerne skatten.¹⁶¹ Både Høyre og Fremskrittspartiet, som siden 2013 sitter i regjering, har lenge ønsket å fjerne den.

En nasjonal eiendomsskatt, som både Giske og Flåthen ønsket som erstatning for formuesskatten, er et egnet virkemiddel. En eiendomsskatt har flere fordeler. Det er vanskelig, om ikke umulig, å unnsnippe skatten. Man kan flytte formuen ut av landet, men ikke boligen. Færre vil derfor forsøke å slippe formuesskatten ved å plassere pengene i

161. Dagens Næringsliv (2011). «Flåthen åpner for å fjerne formuesskatten».

bolig. Derfor er det ikke overraskende at 11 av 12 spurte samfunnsøkonomer ønsker seg eiendomsskatt.¹⁶²

En eiendomsskatt kan imidlertid være upopulær. BI-forsker Ole Gjems-Onstad har studert boligskattene i flere land og fant at «det blir uro når folk skattes mer enn én prosent av markedsverdien av boligen sin».¹⁶³ Derfor bør eiendomsskatten slå inn relativt høyt og ramme dem med dyrest bolig mest. For eksempel kan man innføre en grense på én million, hvor skatten kun gjelder over denne verdien. Det vil gjøre skatten mer populær og sikre at den ikke svekker målet om at så mange som mulig skal kunne kjøpe bolig.

Eiendomsskatten bør muligens øke proporsjonalt med verdien på boligen. Da vil de med dyre boliger betale mer, også som andel av boligens verdi, enn de med billige boliger. Det vil gjøre det mindre lukrativt å investere i dyre boliger. Det vil ikke bare redusere prispresset i boligmarkedet, men også gjøre det mer lukrativt å investere i næringsliv, innovasjon og arbeidsplasser, noe som kommer hele samfunnet til gode. En slik eiendomsskatt vil også kunne skape et politisk press for å holde boligprisene nede, siden den øker i takt med boligverdien.

Noen vil innvende at det er urimelig at en enslig pensjonert enke skal betale skatt på boligen. Men hvis man er gammel og har store verdier i bolig, kan man ta opp et mer enn tilstrekkelig lån til å dekke utgiftene livet ut. De eneste som rammes, er arvingene. Det bør ikke være et stort offer for et sosialdemokratisk parti. Arv er noe man ikke har gjort noe for å fortjene, og den viktigste årsaken til økonomiske forskjeller i Norge i dag.

162. Dagens Næringsliv (2012c). «Økonomene vil ha høyere boligskatt».

163. Aftenposten (2012a). «Nordmenn betaler lite boligskatt».

Til sammen vil en ny boligpolitikk bidra til å redusere presset i boligmarkedet, gi høyere økonomisk vekst og sikre en jevnere fordeling av boliger.

Midlene man sparer på å redusere eiersubsidiene, kan brukes på ulike måter. De kan for eksempel brukes til å fjerne dokumentavgiften, slik et offentlig utvalg foreslo i 2007.¹⁶⁴ Dokumentavgiften utgjør 2,5 prosent av kjøpesummen og ble innført utelukkende for å skaffe staten inntekter, noe som tilsvarte 6,4 milliarder i 2012. Problemet er at avgiften gjør det dyrere å flytte. Eiendomsmegleren koster dyrt, men i tillegg skal man betale skatt på flytting. Når folk blir sittende lenger på boliger de ellers ville flyttet fra, blir det vanskeligere for alle andre å finne et hus som er riktig for dem. Dokumentavgiften kan også redusere mobiliteten i arbeidsmarkedet fordi man kanskje må flytte for å kunne takke ja til en ny og bedre jobb. Systemet kan altså hindre nødvendige boligskifter i en tid hvor tempoet og omskifteligheten bare øker.

Det er ikke rart at dokumentavgiften er en av de minst populære avgiftene. Mens kun 38 prosent av rødgrønne velgere mener at skatten på egen bolig er for høy, mener 68 prosent det samme om dokumentavgiften.¹⁶⁵

ET PROFESJONELT LEIEMARKED

Selv om det er fint at folk eier sitt eget sted, er det verken mulig eller ønskelig for alle å eie. Mens 96 prosent i de øverste inntektsgruppene eier egen bolig, gjør kun én av tre i den fattigste tidelen det.¹⁶⁶ Leietakere har klart

164. NOU 2007: 8. *En vurdering av særavgiftene*.

165. Skattebetalerforeninger (2013). «Norges mest mislikte avgifter».

166. «Bolig og fordeling». I: NOU 2011: 15. *Rom for alle*.

høyere boutgifter enn eiere. Sju prosent av befolkningen bruker over halve inntekten sin på å bo. Flertallet av dem leier. Den forskjellen vil ikke utraderes med en endring i eiersubsidiene. Derfor må man legge til rette for mer profesjonell utleie.

Den ideologiske linjen til Arbeiderpartiet på 1950-tallet ødela alle muligheter for å ta profitt på utleie. Foruten studentsamskipnadene, som leier ut hybler, finnes det få profesjonelle utleiere. 71 prosent av alle utleide boliger er sokkelleiligheter eller ekstraboliger.¹⁶⁷ Sammenliknet med de andre nordiske landene har vi et lite velfungerende leiemarked.

Det er nødvendig med flere tilbydere i utleiesektoren. Utgiftene man sparer på en reduksjon i rentefradraget, kan kanaliseres inn i enten offentlig eller privat eide utleieleiligheter, slik de har i våre naboland. Tiltakene vil i liten grad påvirke eierlinja i norsk politikk. De vil derimot bidra til at vi oppnår de sosialdemokratiske målene om å gi flere en trygg bolig uten å bli for avhengig av verken markedet eller familien.

IKKE BARE DEN ENKELTES ANSVAR

Jens Stoltenberg sa at «hver enkelt må være varsom og tenke nøye gjennom hva man tar opp i lån».¹⁶⁸ Men skal vi kjøle ned boligboblen og få en fornuftig boligpolitikk som gir folk mest mulig makt over eget liv, er det ikke nok å skyve ansvaret over på den enkelte. I dag har vi en boligpolitikk som bidrar til å blåse opp prisene og gjelden, noe

167. Holt-Jensen, Arild (2013). *Bolig for alle?*

168. Dagens Næringsliv (2012a). «Norske husholdninger har veldig høy gjeld».

som gjør den enkelte mer sårbar enn det som ellers ville vært tilfelle. Vi må lære av erfaringene til Alf Egil Johansen.

En journalist fra Bergens Tidende var sammen med Johansen på Laksevåg lensmannskontor. Til journalisten fortalte Johansen om veien fra å være et «maktesløst og handlingslammet» offer til å bli aktiv i Gjeldsofferaksjonen (GOA). GOA fikk Johansen til å «se seg som et offer for store økonomiske omveltninger i samfunnet, ikke bare som en mann som falt for eget grep».¹⁶⁹

Johansens historie likner på arbeiderbevegelsens. På slutten av 1800-tallet sto den enkelte arbeider alene mot arbeidsgiveren og markedets vilkårlige svingninger. Med Arbeiderpartiet og dannelsen av LO i 1899 kunne den enkelte se at ens private skjebne i stor grad skyldtes strukturelle trekk som man selv kunne gjøre lite for å endre.

Framfor å være redd for folkemeningen er Arbeiderpartiet nødt til å stå støtt på målene sine og velge de mest effektive midlene, slik partiet har gjort i så mange andre sammenhenger. Vi trenger en boligpolitikk som er i tråd med partiets sosialdemokratiske ideologi. En politikk hvor fellesskapet tar ansvar for å frigjøre den enkelte. Da er boligen et vesentlig fundament. Den gir folk trygghet til å leve livet sitt etter eget ønske.

169. Bergens Tidende (1992). «Bli med på den tunge veien».