



Fra ord til handling:

**Slik vil Rødt
bygge ikke-
kommersielle
boliger**

Slik vil Rødt bygge ikke-kommersielle boliger

Utgitt av Rødts stortingsgruppe, august 2025.

Rødts stortingsgruppe

Postadresse: Stortinget, Postboks 1700 Sentrum, 0026 Oslo

E-post: postmottak.rodt@stortinget.no

Telefon: 23 31 23 95

Rødt

Adresse: Storgata 33, 0184 Oslo

E-post: roedt@roedt.no

Telefon: 22 98 90 50

Innhold

Slik vil Rødt bygge ikke-kommersielle boliger	s. 5
Rødts plan oppsummert	s. 7
1) Tomtene finnes – men vi må bruke dem	s. 8
2) Loven må endres – slik at det blir enkelt	s. 10
3) Lån må gis – på gode vilkår	s. 11
Tidsplan: Så raskt kan det skje	s. 12
13 år med diskusjon om tredje boligsektor	s. 14
Hva skal til for å gå fra ord til handling?	s. 15
Eierlinja er å ta kontrollen tilbake	s. 16
Hva Rødt har foreslått	s. 19
Eksempler fra andre land	s. 21



Foto: Ihne Pedersen

Slik vil Rødt bygge ikke-kommersielle boliger

Folk sitter igjen med mindre å rutte med enn før, etter at banken eller boligeieren har tatt sitt i rente eller husleie. Den norske befolkningen er i verdenstoppen i boliggjeld. Bolig er gått fra å være et hjem til å bli en handelsvare og et spekulasjonsobjekt.

Den markedsbaserte boligpolitikken er ikke i stand til å levere boligene vi trenger til priser folk har råd til. For ungdom, minstepensjonister, lavlønte eller midlertidig ansatte er det nesten umulig å kjøpe seg en egen bolig. Boligbyggingen er akkurat nå på et historisk lavt nivå. Men private utbyggere stanser heller utbygging enn å sette ned prisene. I fjor ble det gitt igangsettelsestillatelse til bare 18.679 nye boliger. Vi må tilbake til 1993 for å finne like lave tall. I 1993 var boligprisene på bunnen. Fem år tidligere hadde boligmarkedet krakket. Prisene falt opp mot 40 prosent.

Siden har prisene, både for eie og leie, steget og steget og steget. I alle fall de største byene og pressområdene. Den største vinneren er de private bankene, som låner ut penger. Men til tross for rekordhøye boligpriser klarer ikke eller vil ikke de private utbyggerne levere boliger som trengs fremover. Det er på tide at vi tar tilbake kontrollen over boligutviklingen.

I 2012 ble begrepet «tredje boligsektor» lansert. Det ble startskuddet for en boligdebatt som har rullet og gått i mer enn et tiår siden. Det er skrevet side opp og side ned med rapporter, kronikker, bøker og avisartikler. Det er knapt noe tema det er arrangert flere politiske møter om.

Men ingenting har skjedd. Særlig ikke når høyresida har styrt, men heller ikke under rødgrønne byråd eller skiftende regjeringer. Nå er tiden kommet for å gjøre ord til handling. Norge trenger en boligpolitikk. Vi må slutte å snakke om en tredje boligsektor og begynne å bygge den. For hele den brede venstresiden er dette et nøkkelspørsmål. Boligmarkedet er en forskjellsmaskin. Vi kan ikke vinne kampen mot Forskjells-Norge uten å løse boligproblemet.

Denne planen er ikke en samlet oversikt over alt Rødt vil. Den inneholder ingen forslag om skattepolitikk, utlånsregler, arveavgift eller byggetekniske forskrifter. Dette er et konkret forslag til hvordan Norge i løpet av det neste tiåret kan bygge en ikke-kommersiell boligsektor, skjermet fra prisutviklingen i det ordinære leie- og eiemarkedet. En slik sektor vil, når den blir *stor nok*, holde igjen boligprisgalloppen for alle typer boliger. Det vil gi vanlige folk et godt alternativ til dagens marked. Det tjener alle på. Bortsett fra kanskje banker og spekulanter.

*Marie Sneve Martinussen,
leder i Rødt*

*Tobias Drevland Lund,
boligpolitisk talsperson i Rødt*

Rødts plan oppsummert

Et realistisk, men samtidig ambisiøst mål, er at 20 prosent av boligene som bygges, om ti år er ikke-kommersielle. Til sammen er det mange nok til å holde igjen prisveksten og endre boligsektoren til det bedre. Men skal vi få det til, må vi starte i dag.

Her er hovedtrekkene i planen:

- Bygge billige og gode boliger med prissetting skjermet fra det kommersielle markedet
- Staten og kommunene må stille med tomtene. Stortinget må endre loven. Husbanken må gi gunstige lån.
- Rett etter valget må arbeidet med nødvendige lovendringer starte. Målet må være at Stortinget kan vedta dem innen sommeren 2026.
- Parallelt må aktuelle tomter kartlegges. Målet må være å komme raskt i gang med større pilotprosjekter med ikke-kommersielle boliger, med løsninger som lar seg skalere.
- I løpet stortingsperioden 2025-2029 må de første boligene stå klare, og byggingen av langt flere være igang.
- Målet er at 20 prosent av boligene som bygges i Norge, innen 2035 er ikke-kommersielle.

Dette trengs for å få det til

Vår påstand er at dette ikke handler om penger, men om politisk vilje. Det er en grunn til at Rødts forslag virker kjente. Vi har faktisk gjort liknende grep før i Norge. I fire tiår etter andre verdenskrig var dette hovedmåten vi bygget boliger i byområdene. Flere av de nordiske landene ligger langt foran Norge i boligpolitikken: I Danmark utgjør såkalte allmennboliger 20 prosent av boligmassen, organisert gjennom boligorganisasjoner og beboerforeninger. Lovverket lar også kommunene stille krav om at 25 prosent av boligmassen skal være allmenne boliger. I Sverige utgjør allmennnyttige boliger, eid og driftet av kommunale selskaper, omtrent 20 prosent av boligmassen, med kontroll på leie-/rentesatser. Landene har ulike tradisjoner og lokale hensyn som spiller inn. Dette viser at det er mulig å legge opp til en boligpolitikk som har store ambisjoner.



Foto: Ihne Pedersen

1) Tomtene finnes – men vi må bruke dem

Den største enkeltkostnaden ved boligbygging i pressområdene er på vei til å bli tomtene. Dette er nytt. I Stor-Oslo selges nå nybygde boliger jevnlig for over det dobbelte av oppføringskostnaden. Priser på over 100.000 kroner pr kvadratmeter er blitt en normal.

Profitten tilfaller de største utbyggerne med svært lang tidshorisont, som har inngått avtaler og hamstret tomter i billigere tider. Den tilfaller tilfeldige historiske tomteeiere, som fra gammelt av eide næringstomter i det som nå er utbyggingsområder. Men den tilfaller også staten og kommunene.

I mange kommuner er staten en betydelig tomteeier. Bane Nor, Statnett, Forsvarsbygg og andre statlige aktører sitter på store tomtereserver, som ikke trengs til egne formål, men som er pekt ut fremtidig boligbygging. Også mange kommuner sitter selv på slike tomtereserver. For eksempel oppgir Bane Nor Eiendom selv at de har mer enn 26.000 boliger under planlegging og bygging, fordelt på 70 ulike prosjekter i en lang rekke kommuner. I dag er normalen at slike tomter enten selges til høystbydende eller det offentlige inngår kompaniskap med private aktører om kommersiell utbygging.

Alternativet er at offentlige eide tomter brukes til å bygge ikke-kommersielle boliger. Tomtene kan festes bort på lange avtaler til ideelle aktører. Slik kan det offentlige beholde eierskapet og dermed verdiene i tomtene. En slik løsning fjerner den største enkeltutgiften ved boligbygging og vil gjøre det mulig å bygge langt rimeligere enn i det ordinære markedet. Det vil samtidig ha dobbel effekt: Også tomteprisene i det kommersielle markedet vil falle, slik at disse boligene blir rimeligere.

Et konkret eksempel ser vi i Oslo. To av de største utbyggingsområdene i årene fremover, med tusenvis av boliger planlagt, er Filipstad og Grønlikaia. Offentlige Hav Eiendom største eier, og offentlige Bane Nor Eiendom er nest største.

2) Loven må endres – slik at det blir enkelt

I dag må vi gå omveier for å bygge ikke-kommersielle boliger. Den eneste muligheten, bortsett fra hvis kommuner leier ut selv, er å opprette boligstiftelser som driver med utleie til gunstige vilkår. Ideelle borettslag har ingen plass i lovverket.

En enkel løsning på dette er at Stortinget vedtar en egen lovhjemmel for ideelle borettslag i Borettslagsloven. Rødt har ikke et fasitsvar på hvordan en slik hjemmel bør utformes. Men nøkkelen er at det åpnes opp for en form for pris- og omsetningskontroll. Den enkelte husstand eier en permanent rett til å bo, samtidig som boligmassen eies kollektivt. Da vil ikke gevinsten tilfalle første eier av boligen. I stedet vil også den andre og den tredje og den fjerde beboeren nyte godt av rimelige priser. Dette er modellen som norske borettslag fulgte frem til liberaliseringen i 1982. Dette er også modellen som for eksempel den danske allmennbolig-sektoren bruker den dag i dag.

Men å planlegge og bygge tusenvis av boliger tar tid. Parallelt bør vi derfor se på andre og raskere løsninger. Plan- og bygningsloven må endres slik at kommuner selv eller ideelle aktører, som eksisterende stiftelser, studentsamskipnader, kan kjøpe en viss andel av boligene i større kommersielle utbygginger til kostpris. Det vil på den ene eller andre måten tilføre rimelige boliger i markedet og slik dempe prisene. Det er også viktig at vi går frem på en måte som sikrer gode og blandede bomiljøer

I starten må kommuner ta en rolle som byggherre og organisator for å komme i gang med byggingen. Samtidig bør de historiske boligbyggerlagene, ikke minst de store landsdekkende Obos og USBL, utfordres. Det aller beste er hvis disse er villige til å opprette egne ideelle sektorer innenfor sine eksisterende organisasjoner.

3) Lån må gis - på gode vilkår

I dag kan det virke utrolig. Men så sent som i 1980 lånte staten, gjennom Husbanken, ut penger til rundt 60 prosent av all boligbygging i Norge. De kommersielle bankene spilte en birolle. For å bygge ikke-kommersielle boliger trenger vi at Husbanken gjenreises som det viktigste boligpolitiske verktøyet, slik det var i hele den lange etterkrigstiden.

Å låne ut penger til boligbygging er ikke en utgift for staten. Pengene betales tilbake. Men det er ikke gitt at tilbakebetalingen trenger å følge flytende markedsrente når den er knyttet til ideelle prosjekter. Det er mulig for staten å gi ekstra lange lån, med 35 eller 40 års nedbetalingstid og med fast rente. Målet må være at Husbanken kan bli et tilbud som ikke bare er for dem som ellers ikke får lån i kommersielle banker, men et reelt offentlig alternativ for vanlige norske bankkunder, med rimeligere rentebetingelser.

Kombinasjonen av gunstige lån og rimelige tomter vil gjøre det mulig for ideelle aktører å over tid utgjøre en stor andel av nyboligmarkedet.

Samtidig vil det sikre stabilitet i bygg- og anleggsbransjen. I dag er denne inne i en krise, hvor spesielt små og mellomstore firmaer går konkurs eller sliter. Ved at ikke-kommersiell boligbygging utgjør en betydelig del av nybyggingen, blir bransjen og dermed arbeidsplassen mindre påvirket av konjunktursvingninger.

Den største vinneren i boligpriskarusellen den siste generasjonen er bankene. Jo mer boligprisene stiger, jo mer penger kan de låne ut. Mens boligprisene er nær firedoblet siden år 2000, så er aksjekursen til DNB mer enn åttedoblet i samme periode.



Foto: Gunnar Ridderstrøm

Tidsplan: Så raskt kan det skje

Rødts standpunkt er at vi må begynne å bygge ut ikke-kommersielle boliger, så fort vi får et stortingsflertall som setter i gang. Når lovendringene er gjort, de store grepene er tatt og byggeaktiviteten påbegynt, vil det være svært krevende å skulle stanse hvis stortingsflertallet skifter. Dette vil være en irreversibel reform for et bedre samfunn, særlig når det gir resultater som vil styrke venstresida.

2025-26: Regjeringen utreder, og Stortinget vedtar nødvendige lovendringer. Samtidig må både statlige aktører og kommunene kartlegge aktuelle tomter.

2026: Reguleringsprosesser settes i gang for større utbygginger. Kommuner oppretter ideelle boligstiftelser. Med støtte fra blant annet etablerte boligbyggerlag, opprettes ideelle prosjekter. Kommuner må selv ta ansvar som byggherre og organisering for å komme i gang. Samtidig begynner kommuner å kjøpe boliger til kostpris av kommersielle utbyggere.

2026-27: Enkelttomter i de store byene hvor vi kan gå rett på detaljregulering og utbygging, tas i bruk til bygging av pilotprosjekter. Målet er å raskt vise at det er mulig, samtidig som man finner løsninger som lar seg skalere.

2028: De første boligene står klare, og de første beboerne flytter inn.

2028-29: Bygging i større skala på offentlige tomter som allerede var under regulering, men som er blitt omprioritert fra kommersiell til ideell utbygging. Samtidig vedtas de første ekte reguleringsplanene for en ikke-kommersiell sektor.

2030: Dette året er for første gang mer enn 10 prosent av alle boliger som bygges, ikke-kommersielle.

2035: 20 prosent av alle boliger som bygges, er ikke-kommersielle. Utbyggingen i sektoren er allerede stor nok til at den i flere år har klart å holde igjen boligprisveksten i pressområdene.

13 år med diskusjon om tredje boligsektor

I 2012 lanserte Roar Eilertsen, daværende leder av De Facto – kunnskapssenter for fagorganiserte, og Marie Sneve Martinussen, daværende nestleder i Rødt, begrepet tredje boligsektor. Fra før har det norske boligmarkedet en markedsbasert eiesektor og en uregulert og markedsbasert leiesektor. De argumenterte for at vi også trenger en tredje sektor, kontrollert og skjermet fra prisutviklingen i det ordinære markedet. Slik kan vanlige folk få et alternativ, mulighet for lavere priser og større valgfrihet ved tilgang på et eget sted å bo, samtidig som vi tar kontroll over boligutviklingen igjen.

Siden har debatten gått. Mest på venstresiden, selv om den også når de store mediene og samfunnet ellers. Årene som er gått, har vist at forslaget i 2012 var godt og framoverskuende. Hadde vi startet da, ville vi vært godt i gang nå. I stedet fortsatte den vanvittige boligprisveksten. Først i eiemarkedet i de største byene og byområdene, siden også i leiemarkedet.

I 2019 hadde et rødgrønt byråd, med samarbeidsavtale med Rødt, styrt Oslo i fire år. Byrådsleder og Ap-politiker Raymond Johansen klinte til i valgkampen. Nå hadde boligprisgalloppen gått langt nok i hovedstaden. Han lovet å starte byggingen av tredje boligsektor. 1000 boliger utenfor markedet i den kommende fireårsperioden, var målet. På sikt skulle 20 prosent av boligene som ble bygget, være med alternative modeller.

Av ulike grunner skjedde det ikke. Det tok lang tid å komme i gang med den nye organisasjonen Oslobolig, som skulle administrere det hele. Etter at de borgerlige vant valget i 2023, er det heller ingen planer om å skalere videre opp. Samtidig er det et annet stort problem: Markedslogikken ble aldri utfordret. Satsningen besto av alternative modeller, som del-eie og leie-til-eie, slik at litt flere skulle få kjøpt bolig innenfor markedet.

Hva skal til for å gå fra ord til handling?

Rødt har programfestet bygging av en ny boligsektor med ikke-kommersielle boliger. Det samme har, på ulike måter, flere partier. På LO-kongressen i 2025 vedtok LO en ambisiøs boligpolitisk uttalelse. Blant annet heter det at Norge trenger “en sektor for allmennboliger som er rimelige, ikke-kommersielle utleieboliger som er tilgjengelig for vanlige folk.”

I det nasjonale programmet til Ap er svaret derimot et annet: Boligproblemene skal løses ved å regulere og dermed bygge mer innenfor markedet. Det skal også satses på Husbanken og alternative finansieringsløsninger, slik at flere får mulighet til å kjøpe i markedet. Det er bra, men ikke nok.

Rødts påstand er at dette ikke vil løse problemene. Vi trenger å ta tilbake kontrollen over boligutviklingen ved å bygge ikke-kommersielle løsninger. Vi må også løse tomteproblemet. Uten rimelige tomter til boliger, er det ikke mulig å bygge rimelige boliger.

De store borgerlige partiene Høyre og Frp kommer aldri til å være interessert i en slik utvikling og er egentlig ganske irrelevante når det kommer til boligpolitikk.

For hele den brede venstresiden, og alle andre som ønsker en annen og bedre boligpolitikk, er spørsmålet dermed enkelt – og utfordrende: Hva skal til for å vinne et politisk flertall for dette? Historisk var Ap partiet som, sammen med LO, i sin tid sto i spissen for å reise borettslagssektoren. Rødts utfordring er klar: Vi har gjort dette før i Norge. Da kan vi selvsagt gjøre det igjen. Bli med på laget!

Eierlinja er å ta kontrollen tilbake

I dag bor 76,5 prosent av husholdningene og 81,5 prosent av innbyggerne i en bolig som de selv eier. Det har vært et politisk mål helt siden 1950-tallet at tallet skal være høyt. Dette kalles som regel eierlinja. Men høyt boligeierskap er ikke et særnorskt fenomen. I europeisk målestokk er Norge faktisk bare noe over gjennomsnittet.

Eierlinja oppsto ikke fordi vi overlot boligbygging til markedet. Eierlinja er ikke at staten skal gjøre minst mulig. Faktisk er det motsatt. Da Norge for første gang laget en helhetlig boligpolitikk i etterkrigstiden, var virkemidlene mange. For å sikre befolkningen gode og rimelige boliger, tok fellesskapet kontroll, framfor å overlate utviklingen til kapitalkreftene.

Staten bidro med lange og rimelige lån gjennom den offentlige Husbanken. Kommuner stilte rimelige eller til og med gratis tomter til rådighet. Boligbyggerne hadde egne, gunstige momsregler. Kommunene betalte alt av infrastruktur.

I byene ble dette først og fremst gjort gjennom borettslag, hvor andelseierne eide borettslaget i fellesskap. Boligprisene ved videresalg var regulert. I distriktene ble det gjort primært gjennom selveide eneboliger med en normal størrelse og standard. Du fikk ikke Husbanklån til store villaer.

Andelen som leier bolig i Norge, er økt over tid, men svakt. I antall er det derimot en kraftig økning, med befolkningsveksten. Det er nå over 1 million som bor i leid bolig, fordelt på 609.000 husholdninger. Litt under halvparten er såkalte langtidsleietakere. Ofte er det snakk om personer som befinner seg på leiemarkedet ufrivillig. Rødt har stilt en rekke forslag for å få kontroll på leiemarkedet og bremse de galopperende prisene. I flere runder gjennom 1980- og 90-tallet ble prisreguleringene i leiemarkedet fjernet. Resultatet ser vi i dag. Husleielovens §4-6 åpner for å ta kontroll



Foto: Anders Beer Wilse, 1939/Oslo museum CC BY SA 3.0

over prisene, men stortingsflertallet har ikke ønsket å ta i bruk denne muligheten. Å regulere leiemarkedet står ikke i motsetning til den såkalte eierlinja. Det er en forutsetning for den.

Spørsmålet er hva som skjer fremover. I pressområdene er det blitt svært krevende for førstegangskjøpere og for aleneboere. Det er også krevende for alle som trenger større bolig når familien vokser. Ifølge Forbrukerrådets undersøkelse «Å leie bolig», opplever 72 prosent av leietakerne at boligprisene stiger raskere enn egen økonomi. Kun 53 prosent mener det er sannsynlig at de en dag vil eie sin egen bolig.

Det må være et mål for samfunnet at arbeidsfolk kan bo der de jobber. Sykepleierindeksen til Eiendom Norge viser at en sykepleier med gjennomsnittsinntekt bare har råd til 2,3 prosent av boligene i Oslo. Men svært mange tjener mindre enn de 680.000 kronene i året som ligger til

grunn. Den alternative Fagarbeiderindeksen, som utarbeides av LO, viser at en helsefagarbeider bare har råd til 6 prosent av boligene i landet som helhet.

Samtidig har 22 prosent av norske husholdninger har ifølge SSB «høy boutgiftsbelastning». Det betyr at de bruker mer enn 40 prosent av disponibel inntekt på boutgifter. Så sent som i 2012 gjaldt dette bare 13 prosent av husholdningene. Norske husholdninger har i mange år ligget i verdenstoppen i gjeld. Det bidrar til at det svir ekstra kraftig når rentene stiger.

Vi trenger også en mer velfungerende boligforsyning i distriktene. Det største problemet i mange distriktskommunene er ofte at det koster mye mer å bygge boliger enn hva markedsverdien blir når boligen er ferdigstilt. Da blir det et tapsprosjekt å bygge boliger. Å opprette et statlig eller ulike offentlige, regionale utbyggingsforetak som står for bygging av boliger i samarbeid med kommuner eller andre ideelle aktører, kan være en løsning. Boligstiftelser kan også bidra til økt tilgang på egnede boliger i distriktskommuner. Tiltak som rente- og momskompensasjon for boligstiftelser bør vurderes for å få økt bygging av leieboliger og reduserte leiepriser. Husbanken bør kunne yte tilskudd til flere distriktskommuner enn i dag, og Husbankens distriktsrettede virkemidler må styrkes. Situasjonen vi står i i dag, både i byene og på bygda, både i leie- og leiemarkedet, er et resultat av at Norge mangler en boligpolitikk. Hvis vi ikke tar kontrollen tilbake, kan den norske eierlinja forvitte. Samtidig skal vi ha løsninger for de som leier – enten dette er midlertidig eller noe de foretrekker på mer permanent basis. Som et godt ikke-kommersielt utleietilbud, et utleietilsyn og bedre rettigheter for leietakere.

Hva Rødt har foreslått

I mai 2024 behandlet Stortinget den store «Bustadmeldinga» til regjeringa. Både der og senere har regjeringa holdt fram to løsninger: Det vil styrke det boligsosiale arbeidet. Enkelt forklart vil de ha flere og bedre virkemidler som gjør det mulig for dem som ellers faller utenfor, å på individuell basis kjøpe seg boliger i markedet. De vil også få opp tempoet på boligbyggingen i det kommersielle markedet ved å fjerne og liberalisere ulike regler.

I stortingsperioden 2021-2025 har et stortingsflertall av Ap, Sp og de fire partiene til høyre avvist alle forslag som handler om å bygge boliger utenfor det ordinære markedet.

Blant forslag som Rødt stilte, men som stortingsflertallet stemte imot, er særlig disse relevante å nevne:

- Stortinget ber regjeringen etablere en egen tilskuddsordning i Husbanken for bygging av ikke-kommersielle boliger i forslaget til statsbudsjett for 2025.
- Stortinget ber regjeringen legge frem en stortingsmelding om hvordan en ikke-kommersiell boligsektor, med pris-, kvalitets- og omsetningskontroll av boliger, kan realiseres.
- Stortinget ber regjeringen, i samarbeid med aktuelle kommuner og ideelle aktører, sette i gang flere store pilotprosjekter for ikke-kommersielle boliger. Modeller og løsninger som lett lar seg skalere, må prioriteres.
- Stortinget ber regjeringen komme tilbake med forslag til hvordan Husbanken kan utvikle en finansieringsordning som skal stimulere ikke-kommersielle aktører.



Foto: Peter Mydske/Stortinget

Rødt har i perioden stilt flere egne helhetlige representantforslag om boligmarkedet og boligpolitikk:

- Representantforslag om å gjenreise en sosial boligpolitikk til beste for folk
(Dokument 8:172 S (2024-2025))
- Representantforslag om demokratisk kontroll med kortidsutleie av bolig
(Dokument 8:6 S (2024-2025))
- Representantforslag om å bedre boligkvalitet og å gjøre flere boliger tilgjengelige for helårsbeboere
(Dokument 8:196 S (2022-2023))
- Representantforslag om boliger for folk, ikke for bolighaier
(Dokument 8:16 S (2022-2023))

Eksempler fra andre land

Slik gjør Danmark det

Det største tiltaket for sosial boligbygging i Norden er de danske allmennboligene. I dag finnes det om lag 560.000 slike allmennboliger i Danmark, som samlet huser omtrent én million mennesker. De utgjør rundt 20 prosent av den samlede boligmassen.

Formålet med dem er todelt: de skal for det første sørge for at det finnes rimelige og gode boliger tilgjengelig, og for det andre at beboerne har demokratisk innflytelse over sine egne boforhold. Slik er de noe annet enn ordinære leieboliger. Allmennboligene er heller ikke behovsprøvde, de er ikke primært et boligsosialt tiltak. Å stå på venteliste koster normalt 190 danske kroner i året. Kontraktene er tidsbestemte, slik at det ikke finnes noen tidsmessig begrensning på hvor lenge du kan bo i allmennbolig.

Den allmenne boligsektoren består av rundt 500 boligorganisasjoner, som igjen organiserer omtrent 7000 økonomisk uavhengige og selvstyrte beboerforeninger. Beboerforeningene er et demokratisk organ, styrt av et representantskap som typisk velges på et årsmøte. Hvis du bor i en dansk allmennbolig, blir husleie ikke tatt ut som privat profitt av en kommersiell utleier, men går til å betale ned på låneutgifter og nødvendig vedlikehold. Med andre ord skal husleien kun dekke kostnadene ved å skaffe, vedlikeholde og drifte boligene. Den sosiale boligbyggingen finansieres av boligavdelingene, noe som innebærer at de ikke er avhengig av statlig tilskudd. Beboerne er selv med på å bestemme nivået på husleia gjennom beboeravdelingene. Selv om det er forskjeller, minner modellen mye om hvordan de norske borettslagene historisk fungerte.

I Danmark har de folkevalgte også tilgang på andre virkemidler for å påvirke hva slags boliger som skal bygges. Tomter i kommunalt eie selges ofte under forutsetning om at boligene som skal bygges der, skal målrettes mot bestemte grupper.

Den danske planloven gir kommunestyrene mulighet for å fastsette krav om at opptil 25 prosent av boligmassen skal være allmenne boliger. I kombinasjon med statlige husleiereguleringer for mange av leieboligene i to største byene, gir Allmennboligene et godt alternativ til markedet for folk flest. Omfanget er stort nok til at det holder igjen prisveksten i hele boligsektoren.

Slik gjør Sverige det

I Sverige utgjør allmenntilgjort boliger omtrent 20 prosent av den totale boligmassen. De allmenntilgjort boligene eies og driftes av omtrent 300 kommunale boligselskaper. Boligselskapene er organisert som aksjeselskaper, og de konkurrerer direkte med private boligselskaper på et integrert leiemarked.

Det svenske leiemarkedet reguleres av et sentralisert system for husleiedannelse. Hyregästforeningen – en medlemsorganisasjon for leietakere – og private og offentlige huseiere forhandler fram rentesatser som gjelder for om lag 90 prosent av det svenske leiemarkedet. Tanken er at de kommunale utleierne kan bidra til å presse ned leieprisene på markedet som helhet.

Den svenske boligpolitikken skiller seg fra den danske ved at boligene forvaltes av kommunen i stedet for av beboerstyrte organisasjoner. Beboerne er i større grad leietagere, men på gunstige vilkår.

I likhet med den danske allmennboligsektoren finnes det ikke et sosialt skille mellom boligsektorene i Sverige. Med andre ord er de allmenntilgjort boligene åpne for alle. Dette ligger også i selve begrepet allmenntilgjort boliger: denne kommunale boligsektoren skal være for alle, og ikke for et lite mindretall. Folk med spesielle behov kan tilbys bolig gjennom det sekundære boligmarkedet, som grovt sett tilsvarer det norske kommunalboligtilbudet.

Slik gjør Finland det

I Finland består omtrent 14 prosent av boligmarkedet av ikke-kommersielle utleieboliger, som leies ut til under gjeldende markedspris. Det finske sosialboligsystemet har mottatt mye positiv internasjonal oppmerksomhet de siste tiårene, blant annet fordi Finland i en årrekke var det eneste europeiske landet som lyktes med å redusere antallet varig hjemløse. Blant tiltakene som ble satt inn for å oppnå dette formålet var å kjøpe opp leiligheter fra det private markedet, bygge nye boligblokker og omgjøre hospitser til boliger for hjemløse.

I Helsinki er det for eksempel omtrent 44.000 slike utleieboliger, som i snitt leies ut 40 prosent under gjeldende markedsprisen ellers. Til sammenligning er det omtrent 12.000 kommunalboliger i Oslo, til tross for at de to byene er på lik størrelse, og i Oslo settes prisene på markedsmessige vilkår – såkalt «gjengs leie». I de største byene i Finland har det vært et politisk mål om at 25 prosent av alle nye boliger skal være slike boliger, med en takt på mellom 7000 og 9000 boliger i året.

Samtidig skiller den finske politikken også seg ut fra den svenske og danske ved å være mer behovsprøvd. Tilgang på boligene skjer gjennom en kø-ordning, hvor sosiale og økonomiske behovsvurderinger spiller inn. Fordi det også er et mål om en viss sosial miks i sosialboligene, er det imidlertid ikke et øvre tak på hvor mye man kan tjene for å ha rett på å bo i en slik bolig.

Flesteparten av de boligene eies og forvaltes på kommunalt nivå, selv om det også finnes boliger som driftes av private non-profit-organisasjoner. Bygging, renovasjon og kjøp finansieres i stor grad gjennom ARA, en institusjon som tilbyr subsidierte lån til organisasjoner som retter seg mot folk med særskilte behov. ARA eier ikke boligene direkte, men har ansvar for å overvåke at boligmassen først og fremst kommer de vanskeligstilte til gode.

