

Et løft for boligpolitikken i Bergen

Boligpolitikk er fordelingspolitikk. Det handler om mer enn å eie egen bolig. Det handler først og fremst om muligheten til å ha et godt hjem, som FN definerer som en menneskerett. Det norske boligmarkedet blir stadig vanskeligere for dem som vil leie og dem som vil eie, og bidrar sterkt til å øke forskjellene i samfunnet. Med andre ord er det et behov for å ta politiske grep.

I Bergen ser vi nå konsekvensene av dagens boligpolitikk: økende leiepriser, større konkurranse om færre boliger og en eksplosjon i korttidsutleie. En stor utfordring er også at investorer kjøper opp boliger for å dele dem opp i hybler (hyblifisering), og her kommer vi selvsagt ikke utenom å nevne aktører som Airbnb etc. som kjøper opp boliger for å leie dem ut (først og fremst) til turister. Denne formen for næringsvirksomhet i boliger som burde være hjem for bergensere, mener vi er et godt eksempel på en boligpolitikk som må endres på. Dette driver prisene opp og gjør at unge og lavinntektsgrupper ikke får kjøpt bolig eller får et trygt sted å leie.

Problemene med boligmarkedet i Bergen skyldes ikke bare mangel på boliger, men et boligmarked som i økende grad styres av privat kapital, spekulasjon og kommersielle interesser. Når bolig behandles som et investeringsobjekt og ikke et grunnleggende velferdsgode, presses prisene opp raskere enn folks inntekter. Markedet alene evner ikke å sikre rimelige boliger av god kvalitet for alle. Derfor må det offentlige ta en langt mer aktiv rolle i boligpolitikken, styrke reguleringen av markedet og bygge opp en sterk offentlig- og tredje boligsektor, slik at boligpolitikken er til gode for folk, ikke til profitt for investorer.

For å være konkret: Eiendom Norges sykepleierindeks viser at en sykepleier i Bergen, som vil kjøpe bolig alene, kun har finansiering til å kjøpe 1 av 5 boliger, selv basert på en gjennomsnittsinntekt på 712 560 kroner. Enda grellere er det at LOs fagarbeiderindeks viser at en enslig fagarbeider bare har råd til én av 100 boliger. Parallelt har Bergen hatt blant landets høyeste boligprisvekst i både i 2024 og i 2025. Ved første kvartal i 2024 var økningen på 6%, mens i 2025 økte den til å bli 7,9%. Det er all grunn til å tro at denne utviklingen vil forverres dersom vi fortsetter som nå, med en boligsektor som i overveiende grad er basert på kommersielle aktører og med svak regulering av markedet. Bergen kommune bør gjøre formingsveiledere, arkitekturveiledere eller andre dokumentasjonskrav juridisk bindende å følge i reguleringsplaner eller byggesaker.

Kommunen må kunne lage egne reguleringsplaner for boligmarkedet i større grad enn i dag. Bergen kommune bør gjøre formingsveiledere, arkitekturveiledere eller andre dokumentasjonskrav juridisk bindende å følge i reguleringsplaner eller byggesaker. Kommunen kan lage egne reguleringsplaner der det settes krav om prissetting av eieboliger og sikre at det frigjøres utleieboliger til en utleiepris som alle kan håndtere. Kommunen må også kunne sette krav til private utbyggere i reguleringsarbeidet om at en bestemt prosent av et nybygg skal selges til en bestemt makspris og inneholde utleieboliger som er regulert på pris. Videre mener vi at kommunen bør innføre den tredje boligsektoren. Med slike virkemidler kan vi skape

en annen boligpolitikk. Fordi vi trenger en boligpolitikk med mål om å skape gode hjem, og for å dempe en utvikling der bolig først og fremst blir sett på som et investeringsobjekt.

Situasjonen i leiemarkedet er ikke bedre. Tall fra 2024 viser at det er 29 % som leier bolig i Bergen. Dette er alt fra familier, studenter, enslige, folk som har bodd her hele livet, og mennesker som er i ferd med å etablere seg i voksenlivet. Situasjonen for leietakere er blitt ytterligere forverret de siste årene ved at flere store leiegårder i Bergen har blitt solgt på måter som forhindrer muligheten til å benytte den kommunale forkjøpsretten og leietakeres mulighet til å bli boende i sine hjem. Samtidig stod 4500 studenter i juli 2025 i studentboligkø, og ca. 400 personer venter på en kommunal bolig. Situasjonen for leietakere er blitt ytterligere forverret de siste ved at flere store leiegårder i Bergen har blitt solgt på måter som forhindrer muligheten til å benytte den kommunale forkjøpsretten og leietakeres mulighet til å bli boende i sine hjem. Når folk med "vanlige" inntekter presses ut av byen er det på høy tid å ta politiske grep for å sikre et tilgjengelig og rettferdig boligtilbud i Bergen.

I en studie fra 2023 (Favilukis, Mabile og Van Nieuwerburgh) framkommer det at et økt innslag av regulerte utleieboliger gir betydelig velferdsgevinst, særlig for husholdninger med lav inntekt. I mange land er leiemarkedet sterkere regulert enn i Norge. Leiestabilisering (rent stabilization) kan brukes for å sikre at en andel boliger forblir rimelige over tid, og dermed også bidra til forutsigbarhet for leietakere.

Bergen SV mener at Bergen kommune må ta grep nå for å sikre en bærekraftig boligpolitikk for byen. Vi trenger en boligpolitikk som gir trygghet, mindre press i leiemarkedet, tilgjengelighet i den kommunale boligmassen og en politikk som gjør at flere kan komme inn på eiermarkedet.

Bergen SV vil at

- det skal utarbeides en boligpolitisk plan for Bergen kommune som tar for seg boligpolitikken på leiemarkedet og med sikte på å sikre regulering av rimelige boliger (boliger med høy kvalitet og som skal være tilgjengelige for alle).
- reguleringen av korttidsutleiemarkedet i Bergen styrkes og at det slås ned på bruk av korttidsutleie som reelt er hotellvirksomhet og næringsvirksomhet.
- Bergen kommune skal ha en plan for å bygge 1000 rimelige leiligheter i samarbeid med ideelle aktører og boligstiftelser.
- Bergen kommune skal ha flere «leie til eie»-prosjekter for boligsøkere.
- det skal innføres modeller for delt eierskap der kommunen kan stille som garantist og medeier for personer som kan betjene boliglån, men mangler egenkapital.
- det tas grep om hyblifisering i Bergen og boligkontoret styrkes slik at en kan slå ned på ulovligheter.
- Bergen kommune styrkes via Plan- og bygningsetaten med mål om å i større grad føre tilsyn med og slå ned på ulovlig utleievirksomhet, og andre ulovlighetssaker som berører boligmarkedet både innen leie og eie.
- det innføres boplikt i Bergen.

- det stilles krav til private utbyggere om også å bygge og selge et bestemt antall boliger til en fastsatt makspris.
- det stilles krav til store kommersielle utleieaktører om å leie ut et bestemt antall leiligheter til en fastsatt makspris.
- styrke den kommunale forkjøpsretten slik at den omfatter flere boligtyper, inkludert enkeltboliger, og redusere kravene til at leietakerne er i stand til å overta eierskapet til boligene.
- styrke leietakeres rett til å bli boende når boligen de bor i blir solgt til en ny eier.
- Bergen kommune skal ta initiativ for å innføre forbud mot utenlandsk eierskap av boliger.
- Styrke den kommunale forkjøpsretten slik at den omfatter flere boligtyper, inkludert enkeltboliger, og redusere kravene til at leietakerne er i stand til å overta eierskapet til boligene.
- Styrke leietakeres rett til å bli boende når boligen de bor i blir solgt til en ny eier.
- Bergen kommune skal ta initiativ for å innføre forbud mot utenlandsk eierskap av boliger.

Kildeoversikt

Leiemarkedsundersøkelsen

<https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/boligpriser-ogboligprisindekser/statistikk/leiemarkedsundersokelsen>

Favilukis, J., Mabile, P. & Van Nieuwerburgh, S. (2023).

“Affordable Housing and City Dynamics.” *Review of Economic Studies*, 90(1), 293–330.

<https://academic.oup.com/restud/article-abstract/90/1/293/6581722?redirectedFrom=fulltext>

Eiendom Norge (2025).

Sykepleierindeksen 1. halvår 2025.

<https://eiendommnorge.no/getfile.php/1320095-1754653147/Bilder/Nyheter/2025/sykepleierindeks-1halv25.pdf>

Bergens Tidende (2024/2025).

“Utleiemarkedet er presset. Sean konkurrerte mot over hundre andre.”

<https://www.bt.no/nyheter/okonomi/i/AvmmOA/utleiemarkedet-er-under-pess-faerreboliger->

flere-leietakere

NRK: Leieprissjokk: Nesten 20.000 kroner i måneden for Oslo-leilighet (2025)

https://www.nrk.no/norge/leieprissjokk_-nesten-20.000-kroner-i-maneden-for-oslo-leilighet-

1.17717532

Uttalelsen er vedtatt av Bergen SV's årsmøte i 2026.