



DET KONGELIGE  
KOMMUNAL- OG DISTRIKTSDEPARTEMENT

Statsråden

Stortingets kommunal- og forvaltningskomite  
0026 OSLO

Deres ref

Vår ref

Dato

22/6725-2

1. november 2022

## **Svar på dokument 8:16 S (2022-2023) Representantforslag fra Tobias Drevland Lund og Seher Ayder om boliger for folk, ikke for bolighaier**

Eg viser til brev av 12. oktober 2022 frå Kommunal- og forvaltningskomiteen, der eg blir bedd om å vurdere Dokument 8:16 S (2022-2023) Representantforslag frå stortingsrepresentantane Tobias Drevland Lund og Seher Aydar om «boliger for folk, ikke for bolighaier».

Ein trygg og god stad å bu er eit av våre mest grunnleggande behov. I Hurdalsplattforma seier regjeringspartia at vi vil føre ein aktiv bustadpolitikk. Vi vil legge fram ei melding til Stortinget om ein heilskapleg bustadpolitikk, der kommunane vil få ei styrka rolle i arbeidet med å redusere sosiale og geografiske forskjellar i bustadmarknaden. I dette arbeidet vil både bustadetablering for ulike grupper av befolkninga og forholda i leigemarknaden vere viktige tema.

### **Om behovet for ein ikkje-kommersiell sektor**

*1. Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å endre plan- og bygningsloven slik at kommunene kan kreve en viss andel ikke-kommersielle boliger, med pris- og omsetningskontroll, i reguleringsplaner.*

Regjeringa vil at fleire skal få moglegheit til å eige bustaden sin. Å eige bustaden sin, gir som regel stabile og trygge buforhold. Dei fleste klarer å kjøpe ein bustad på eigehand, men det kan vere krevjande å vere førstegangskjøpar i dagens bustadmarknad, spesielt i dei større byane. Særleg gjeld dette om ein ikkje har foreldre som kan hjelpe til med eigenkapital. I Hurdalsplattforma seier regjeringspartia at vi vil legge til rette for at kommunane, i samarbeid med blant anna bustadbyggelaga, kan bygge bustader til folk med lite

eigenkapital. Regjeringa vil vidareutvikle, evaluere og dele erfaringar frå kjøpsmodellar og leige-til-eige-initiativ, med sikte på å skalere dei opp.

For dei som har varige økonomiske finansieringsproblem, er startlånet eit viktig bidrag. Allereie i statsbudsjettet for 2022 auka vi Husbankens låneramme med to milliardar kroner, slik at fleire kan gå frå leige til eige ved hjelp av startlån.

Den norske eigarlinja har vore ei suksesshistorie som det er brei politisk einigheit om. Vi kjenner òg til fleire utfordringar med ikkje-kommersielle sektorar i andre land. Det er for eksempel vanskeleg å målrette subsidiane til dei som treng det mest.

### **Om forslaget til prisregulering i leigemarknaden**

*2. Stortinget ber regjeringen utrede muligheten for å innføre pristak på leieboliger i pressområder og komme tilbake til Stortinget på egnet måte.*

*4. Stortinget ber regjeringen se på muligheten for å innføre et tak på årlig husleieprisvekst etter modell fra Danmark og komme tilbake til Stortinget så raskt som mulig.*

Leigemarknaden vil vere eit viktig tema i den komande bustadmeldinga. For mange fungerer leigemarknaden godt. Det er ein fleksibel marknad, kor bustader kan leggest ut og trekkast inn etter behov. Det ser vi blant anna no som kommunane buset mange menneske på flukt frå Ukraina. Vi veit likevel at leigarar generelt har dårlegare buforhold enn eigarar. Mange leigarar opplever òg busituasjonen som uføreseieleg.

Eg meiner at vi må jobbe saman med aktørane i leigemarknaden for å auke tilbodet av gode leigebustader og betre forholda for leigarar. Eg deler ikkje forslagsstillarane sine syn, når dei karakteriserer utleigarar i Noreg som «bustadhaiar». Dei fleste av dei som leigar ut ein større eller mindre del av eigedomane sine, er ansvarsfulle og bidreg til at alle skal kunne ha ein trygg og god stad å bu. Majoriteten av dei som leigar ut er privatpersonar, men dei seinaste åra har det òg kome til fleire store, private utleigarar som tilbyr gode bustader og føreseielege leigeforhold.

I haust har det vore høgare leigeprisvekst enn vanleg. Forslagsstillarane ønsker å innføre eit pristak for husleige, og strengare regulering av leigeprisane. Vi har reglar i husleigelova for kor mykje utleigarar kan auke leiga kvart år. Utleigarar og leigarar kan ikkje avtale ei leige som er urimeleg høg, og husleiga kan berre aukast i samsvar med konsumprisindeksen, eller ved tilpassing til «gjengs leige».

Eg vil verken tilrå pristak eller ei sterkare regulering av leigeprisane. Når rentene stig, kostar det meir både å eige og å leige ut ein bustad. Husleiga skal dekke utleigar sine utgifter, og det er rimeleg at det er utleigar som sett leiga. Prisregulering gjer det dessutan vanskeleg å setje av nok midlar til å halde bustadene ved like. Eg er redd for at vi ville få eit b-lag med dårleg vedlikehaldne bustader. Streng prisregulering kan òg føre til pengar under bordet.

Forslagsstillarane viser til modellar for prisregulering frå Danmark. I Noreg leiger over halvparten av leigarane av privatpersonar, medan 20 prosent leiger av kommunen eller eit selskap. Det gjer at vi bør vere ekstra varsame med å regulere leigeprisane i Noreg. Til samanlikning er vel 60 prosent av danske leigebustader eigde av allmennyttige føretak eller selskap. Berre 19 prosent er eigd av privatpersonar i Danmark.

Dersom det er få leigebustader i marknaden, legg det press på leigeprisane. Eg ønskjer fleire langsiktige, profesjonelle utleigarar på banen. Eg kjem til å jobbe saman med både utleigarar, leigarar og andre aktørar på leigemarknaden for å finne gode tiltak.

### **Om forslaget om eit utleigetilsyn**

*3. Stortinget ber regjeringa se på modellar for opprettelse av et eget utleietilsyn for boligsektoren og komme tilbake til Stortinget på egnet måte.*

Forslagsstillarane vil òg at regjeringa skal sjå på «modellar for opprettelse av et eget utleietilsyn for boligsektoren». Etter plan- og bygningslova har kommunane plikt og ansvar for å føre tilsyn med at lova blir følgt. Kvart andre år vedtar departementet område som kommunane i ei periode på to år skal ha særleg fokus på i sine tilsyn. Frå 1. januar 2022 til 1. januar 2024 skal kommunane prioritere å føre tilsyn med at etablering av hyblar og bueingar i eksisterande bygg er søkte om og godkjente. Ved utgangen av perioden skal kommunane rapportere tilbake om funna deira. Dette vil kunne gje oss eit grunnlag for å ta stilling til kor stort problemet med ulovlege hyblar og bueingar er. Slik informasjon meiner eg er nødvendig for å kunne vurdere om det er behov for endringar, for i så fall kunne foreslå treffsikre endringar.

Eg vil òg trekke fram ei ordning som aktørane i leigemarknaden held på å utvikle, «Boligmerket». Det er ei merkeordning for utleigebustader og for sertifisering av utleigarar. Ordninga skal bidra til at leigarar får betre buforhold og bumiljø gjennom ein meir oversiktleg leigemarknad og betre kvalitet på bustadene.

Staten har i tillegg eit eiga tvisteløysningsorgan, Husleigetvistutvalet, som skal styrke rettstryggleiken til leigarar og utleigarar. Dei kan handsame alle typar tvistar om leige av bustad etter husleigelova. Husleigetvistutvalet gir òg informasjon og rettleiing om husleigelova, og svarer på spørsmål frå utleigarar og leigarar. Frå 1. september 2021 vart Husleigetvistutvalet utvida til heile landet.

### **Om kommunale bustader**

*5. Stortinget ber regjeringa fremme forslag om nødvendige lovendringer hvor ordningen med gjengs leie som fastsettelse for leiepriser på kommunale utleieboliger og omsorgsboliger avvikles og ertsattes av en ordning der leietakerens økonomiske evne legges til grunn for husleiefastsettelsen.*

*9. Stortinget ber regjeringa i samarbeid med kommunene utarbeide og legge frem en nasjonal plan for en storstilt kommunal utbygging av utleieboliger.*

Personar som er vanskelegstilte på bustadmarknaden, skal få hjelpa dei treng til å skaffe seg og halde på bustaden sin. For dei som ikkje klarer seg på eige hand i bustadmarknaden, er kommunalt disponerte utleigebustader eit viktig tilbod.

Forslagsstillarane ber «regjeringa i samarbeid med kommunane utarbeide og legge frem en nasjonal plan for en storstilt kommunal utbygging av utleieboliger». Planar for utvikling av det kommunale bustadtilbodet må skje ut frå kunnskap om lokale forhold og behov. Eg meiner derfor at det er riktig at det er kommunane som har ansvar for å planlegge og utvikle den lokale bustadmarknaden og sitt kommunale bustadtilbod, slik det er i dag. Regjeringa la i juni 2022 fram eit forslag til ei ny lov som gjer ansvaret kommunane har på det bustadsosiale feltet tydeleg, jf. Prop. 132 L (2021-2022). Her har vi foreslått å styrke ansvaret til kommunane om å ha oversikt over bustadbehova og ta bustadsosiale omsyn i planlegginga.

Staten støttar kommunane i arbeidet med å skaffe bustader til vanskelegstilte. Husbanken gir kommunane råd og rettleiing om korleis dei kan utvikle og forvalte det kommunale bustadtilbodet best mogleg. Husbanken gir òg lån til utleigebustader, som kvart år bidrar til at kommunar får tilgang til fleire utleigebustader til sine bustadsøkarar gjennom tilvisingsavtaler. Lånet bidrar òg til fleire private utleigebustader og ein meir profesjonalisert leigemarknad.

Forslagsstillarane ber òg regjeringa fremme forslag om «nødvendige lovendringer hvor ordningen med gjengs leie som fastsettelse for leiepriser på kommunale utleieboliger og omsorgsboliger avvikles og erstattes av en ordning der leigaren si økonomiske evne legges til grunn for husleiefastsettelsen». Det er kommunane som skal forvalte bustadene og halde dei ved like. Då meiner eg dei òg bør setje husleigenivået.

Bebuarar i kommunal bustad som har låg inntekt og høge buutgifter, kan i dag søke om bustøtte frå Husbanken. Det kan òg dei som leiger i den private marknaden og bustadeigarar. Denne innretninga betyr at hjelpa treffer dei som treng det mest, uansett kven som eig bustaden. Nokre kommune har i tillegg egne bustøtteordningar.

### **Om leigegardslova**

*6. Stortinget ber regjeringa styrke leieboeres forkjopsrett i tilfeller hvor leiegårder selges.*

*7. Stortinget ber regjeringa utarbeide og legge frem for Stortinget et forslag om å innføre straffebestemmelser i lov om kommunal forkjopsrett til leiegårder.*

Ein måte å gå frå ein leigd til ein eigd bustad på er å kjøpe leigebustaden sin. Lov om kommunal forkjopsrett til leigegard (leigegardslova) frå 1977 har som hovudformål å bidra til at dei som leiger bustad, i staden kan bli eigarar. Dette kan skje ved at kommunen utøver forkjopsrett på vegne av leigarane når leigegarden blir selt. Kommunar kan òg utøve forkjopsrett på egne vegne eller på vegne av studentsamskipnad.

I rapporten «[Hvordan fungerer leiegårdsloven i praksis?](#)» konkluderer NIBR med at leigegardsloven fungerer dårleg som bustadpolitisk verkemiddel. Eg meiner rapporten byggjer

opp under behovet for ein heilskapleg gjennomgang av lova. Eg vil difor kome tilbake til Stortinget med ei nærare vurdering av rapporten og oppfølging.

Eg vil samstundes leggje til at det er alvorleg dersom aktørar ikkje melder ifrå til kommunen om overdraging som omfattast av lova. Det at lova ikkje har reglar om straff, inneber ikkje at lova ikkje kan handhevast. Det har vi sett eksempel på i samband med saka i Oslo, kor ein stor eigedomsaktør ikkje hadde meldt inn meldepliktige overdragingar. Der vedtok Oslo kommune i ettertid å gjere gjeldande forkjöp for fleire av eigedomane.

### **Om behovet for å revidere husleigelova**

*8. Stortinget ber regjeringen gjennomgå husleieloven med henblikk på å sikre langsiktige boforhold, økt oppsigelsesvern, minstekrav til bokvalitet, overkommelige husleiepriser, medvirkning og beboerdemokrati, samt styrke rettighetene til beboere i kommunale boliger, og komme tilbake til Stortinget på egnet måte.*

Eg er einig med forslagsstillarane i at det er viktig med ein god og trygg stad å bu. Det er ikkje greitt å høyre historier om leigarar som bur i dårlege bustader med mugg, eller utleigarar som tar seg inn i leigebustader utan avtale. Dette vil ofte vere brot på husleigelova.

Husleigelova er eit av dei viktigaste verktøya for å sikre trygge leigeforhold. Eit sentralt formål med lova er at den skal bidra til å gi leigarar stor grad av butryggleik. Samtidig skal lova bidra til ein velfungerande leigemarknad. For at leigemarknaden skal fungere, må det vere ein god balanse mellom interessene til leigarar og utleigarar. Forslagsstillarane ønsker at regjeringa skal revidere husleigelova. Eg ser ikkje bort frå at det kan vere nødvendig med større eller mindre lovendingar, men det er viktig at vi kjenner problema godt for å vite kva som er riktig løysing. Dette er noko departementet no vurderer.

Med hilsen



Sigbjørn Gjelsvik