



STORTINGET

Innst. 208 S

(2022–2023)

Innstilling til Stortinget
fra kommunal- og forvaltningskomiteen

Dokument 8:16 S (2022–2023)

Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om Representantforslag fra stortingsrepresentantene Tobias Drevland Lund og Seher Aydar om boliger for folk, ikke for bolighaier

Til Stortinget

Bakgrunn

I dokumentet fremmes følgende forslag:

- «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.
2. Stortinget ber regjeringen utrede muligheten for å innføre pristak på leieboliger i pressområder og komme tilbake til Stortinget på egnet måte.
3. Stortinget ber regjeringen se på modeller for opprettelse av et eget utleietilsyn for boligsektoren 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.
5. Stortinget ber regjeringen 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 leietakerens økonomiske evne legges til grunn for husleiefastsettelsen.

6. Stortinget ber regjeringen styrke leieboeres forkjøpsrett i tilfeller hvor leiegårder selges.
7. Stortinget ber regjeringen utarbeide og legge frem for Stortinget et forslag om å innføre straffebestemmelser i lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder.
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.
9. Stortinget ber regjeringen i samarbeid med kommunene utarbeide og legge frem en nasjonal plan for en storstilt kommunal utbygging av utleieboliger.»

Det vises til dokumentet for nærmere redegjørelse for forslagene.

Komiteens behandling

Komiteen har i brev av 13. oktober 2022 til Kommunal- og distriktsdepartementet ved statsråd Sigbjørn Gjelsvik bedt om en vurdering av forslaget. Statsrådens uttalelse følger av vedlagte brev av 1. november 2022. Komiteen har imøtesett og mottatt skriftlige innspill i saken.

Komiteens merknader

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Rune Støstad, Siri Gåsemyr

Staalesen, Terje Sørvik og lederen Lene Vågslid, fra Høyre, Mudassar Kapur, Anne Kristine Linnestad og Mari Holm Lønseth, fra Senterpartiet, Heidi Greni, Kathrine Kleveland og Haakon Skramstad, fra Fremskrittspartiet, Helge André Njåstad og Erlend Wiborg, fra Sosialistisk Venstreparti, Grete Wold, og fra Rødt, Tobias Drevland Lund, viser til at i denne innstillingen behandles Dokument 8:16 S (2022–2023), som er fremmet av Tobias Drevland Lund og Seher Aydar fra Rødt. Komiteen viser til at forslagsstillerne i Dokument 8:16 S (2022–2023) fremmer ni ulike forslag som omhandler utleiemarkedet og utleieboliger.

Komiteen viser videre til svarbrev fra statsråd Sigbjørn Gjelsvik til komiteen datert 1. november 2022 etter at komiteen ba om en vurdering av representantforlaget.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet, Fremskrittspartiet, Sosialistisk Venstreparti og Rødt, merker seg at statsråden i svarbrevet skriver at regjeringen vil legge fram en stortingsmelding om en helhetlig boligpolitikk, og at denne vil inkludere utleiemarkedet.

Et annet flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet og Senterpartiet, viser til at regjeringen prioriterer boligpolitikk høyt og mener at et trygt og godt sted å bo er et av våre mest grunnleggende behov. Dette flertallet viser til at regjeringen derfor jobber med en boligmelding med en helhetlig boligpolitikk. Dette flertallet ønsker å gi kommunene en styrket rolle i arbeidet med å redusere sosiale og geografiske forskjeller på boligområdet. Det å ivareta ulike behov og forhold i leiemarkedet er viktig.

Dette flertallet viser til departementets vurdering av forslaget, der statsråden skriver at regjeringen vil videreutvikle, evaluere og dele erfaringer fra kjøpsmodeller og leie-til-eie-initiativ med sikte på å skalere opp disse, og se på tilpasninger i boliglovene. Videre viser dette flertallet til at startlån er viktig for å gå fra leie til eie, og allerede i fjorårets budsjett ble Husbankens låneramme for startlån økt med 2 mrd. kroner. Videre vises det til arbeid med å endre forskrift for å legge bedre til rette for nye boligkjøpsmodeller. Regjeringen jobber nå med endringer i boliglovene som har som mål å åpne for mer fleksible eiermodeller i alle typer boligprosjekter og større variasjon i botilbudet. Videre arbeides det med forsøk for utvikling av nye boligkonsepter i distriktskommuner.

Dette flertallet viser til at leiemarkedet fungerer godt for mange, men det er et faktum at leietakere generelt har dårligere boforhold enn selveiere. Leiemarkedet er dessuten mer uforutsigbart. Regjeringen skal nå

sette ned et bredt lovutvalg som skal gå gjennom husleieloven. Utvalget skal foreslå regler som bedre enn i dag ivaretar leietakere og utleieres interesser, sikrer grunnleggende botrygghet og er tilpasset dagens situasjon i leiemarkedet.

Dette flertallet viser til at i departementets vurdering av forslaget påpeker statsråden at han ikke kjenner seg igjen i uttrykket «bolighaier», men derimot mener at de fleste er ansvarlige utleiere og bidrar til gode og trygge bosteder. Det har også den ekstraordinære situasjonen med fordrevne fra Ukraina vist nå.

Dette flertallet viser til at det har vært høy leieprisvekst den siste tiden, men at det er regler i husleieloven for lovlig årlig prisvekst.

Dette flertallet støtter departementet, som fraråder sterkere regulering av leiepriser. Husleien skal også dekke vedlikehold. En streng regulering kan også føre til penger under bordet. Når forslagsstillerne viser til Danmark, kan dette flertallet ikke se at forholdene er sammenlignbare. I Danmark er det rundt 60 prosent som leier av allmennyttige foretak eller profesjonelle utleiere, mens i Norge leier over halvparten av privat utleier.

Når det gjelder forslag om utleietilsyn, vil dette flertallet vise til at kommunene har tilsynsplikt. I innnevrende toårsperiode prioriteres tilsyn med hybler og boenheter i eksisterende bygg. I svarbrevet til komiteen viser departementet til at det vil evaluere om det er behov for mer treffsikre ordninger, i januar 2024, etter denne toårsperioden. Aktørene i leiemarkedet holder for øvrig på å utvikle «Boligmerket» – en merkeordning for utleiesteder og sertifisering av utleiere.

Dette flertallet viser til departementets vurdering om at staten i tillegg har Husleietvistutvalget som styrker rettssikkerheten til både utleier og leietager. Personer som er vanskeligstilt, skal få offentlig hjelp til å skaffe og beholde bosted.

Vedrørende leiegårdsloven og forslag om styrking av leieboers forkjøpsrett der leiegårder skal selges, viser dette flertallet til at statsråden mener at rapporten fra NIBR som det henvises til i svarbrevet, viser behov for oppfølging. Dette vil departementet komme tilbake til.

I brevet fra departementet vises det til at husleieloven er det viktigste verktøyet for å sikre trygge leieforhold, og at statsråden vurderer behovet for revidering av husleieloven. I statsbudsjettet for 2023 ble opprettelsen av et husleielovutvalg vedtatt, og arbeidet er i oppstartsfasen nå.

Komiteens medlemmer fra Høyre mener at det er positivt at det i Norge er en sterk tradisjon for å eie egen bolig. Disse medlemmer mener at det bidrar til at privat eierskap spres mellom flere aktører og til økt sparing. Disse medlemmer viser til at det stadig blir vanskeligere for unge å komme inn på boligmar-

kedet, særlig i pressområdene, og at det derfor er viktig med tiltak som hjelper flere inn på boligmarkedet.

Disse medlemmer viser til at det er viktig med et godt utleiemarked for dem som ønsker å leie eller har behov for å leie bolig. Disse medlemmer viser til at ustabile boforhold og stadig flytting går ut over barna, som ikke får den tryggheten de trenger i livet. Disse medlemmer mener derfor at det skal legges til rette for å ytterligere profesjonalisere utleiemarkedet og at man må se på ulike tiltak for å gjøre utleiemarkedet, bedre. Disse medlemmer mener at boligpolitikken bør ses i sammenheng, og en økt byggetakt er det viktigste grepet mot boligmangel.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Sosialistisk Venstreparti og Rødt merker seg at regjeringen dessverre har senket ambisjonene for sin egen boligpolitikk og utsatt den varslede stortingsmeldingen for en helhetlig boligpolitikk til slutten av innværende stortingsperiode (2024).

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt deler bekymringen for at den varslede boligmeldingen kommer sent. Regjeringens avvikling av tilskudd til utleieboliger og utvanning av boligsosiale tiltak i statsbudsjettet forsterker denne bekymringen. Disse medlemmer mener at styrkeforholdet mellom dem som eier, og dem som leier, må styrkes i favør av leietakerne. Disse medlemmer mener det trengs en kraftfull og sosial boligpolitikk som tar i bruk de nødvendige boligpolitiske virkemidlene som trengs for å sørge for at vanlige folk skal kunne leie gode boliger til en overkommelig pris, samtidig som eierlinja i boligpolitikken skal ligge fast. Leie-til-eie er, som regjeringspartiene påpeker i sin merknad, et verktoy verdt å støtte opp om, men like fullt kan ikke dette enkeltprosjektet erstatte målsettingen om et strengere kontrollert boligmarked både på leie- og eiersiden som en garanti for at folk skal bo tryggest i fremtiden.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet er opptatt av at den andelen som ikke eier egen bolig, skal ha muligheten til å leie. Disse medlemmer mener det blir feil å løse situasjonen med økte utleiepriser med at kommunene skal få flere verktøy for å regulere boligtilbudet, slik forslagene her tar til orde for.

Disse medlemmer vil påpeke at det beste for å unngå økte priser i leiemarkedet er å liberalisere kravene som stilles til utleieenheter/sekundærboliger i eksisterende boliger for å unngå økte kostnader med nye tekniske krav. Disse medlemmer viser til at det generelle skatte- og avgiftsnivået i Norge er høyt, og at dette påvirker innbyggernes privatøkonomi. Lettelser i skatter og avgifter vil gjøre at innbyggerne sitter med mer

igjen av egen inntekt, og vil kunne gjøre det enklere å leie seg en bolig.

Disse medlemmer vil understreke viktigheten av å ha ja-kommuner som er med på legge til rette for at grunneiere kan gjøre bruksendringer av eksisterende eiendom. På den måten vil det kunne komme på plass flere utleieboliger som vil kunne presse ned prisene.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt viser til at dagens markedsbaserte boligpolitikk er en viktig årsak til at forskjellene i samfunnet vokser. Noen arver bolig eller midler eller kommer raskt inn i en godt betalt jobb, slik at de kan kjøpe egen bolig. Andre blir henvist til et leiemarked med usikre leiekontrakter, hvor leia koster like mye i måneden som det ville ha gjort å nedbetale et lån om man var selveier.

Disse medlemmer vil påpeke at forslagsstillerne er positive til eierlinja i norsk boligpolitikk. Likevel er realiteten den at flere og flere tvinges bort fra eierlinja grunnet skyhøye boligpriser. Tall fra Statistisk sentralbyrå fra 22. mars 2022 viser at 962 660 personer leier boligen de bor i, og tallet er økende. Siden 2015 har andelen som leier bolig, økt med ett prosentpoeng, noe som tilsvarer omtrent 90 000 flere leietakere på seks år. Disse medlemmer mener at boligmarkedet har blitt en stor driver for økte forskjeller, og viser til at norsk boligsektor er en av de minst regulerte i Europa. Mennesker med dårlig økonomi leter etter bolig i samme marked som boligspekulanter. Kommunene er reguleringsmyndighet, men står overfor utbyggere uten mulighet til å ta prisregulerende hensyn i reguleringsarbeidet. Det bekymrer disse medlemmer at leietakerne i denne situasjonen blir ufrivillige garantister for bolighaienes superprofitt.

Disse medlemmer viser til de skriftlige innspillene i saken og at samtlige av innspillene melder om støtte til hele eller deler av representantforslaget. Disse medlemmer mener dette understreker viktigheten av å få på plass tiltak for å regulere leiemarkedet bedre og styrke leietakernes rettigheter.

Disse medlemmer viser til forslagets punkt 1 og at JURK, Leieboerforeningen og Rettspolitisk forening peker på viktigheten av å gi kommunene bedre verktøy gjennom plan- og bygningsloven for blant annet å kunne regulere disposisjonsform. Disse medlemmer mener dette understreker at dette forslaget er et viktig verktøy for å styrke kommunenes verktøy lokalt, men i det store for å ta tilbake kontrollen over boligmarkedet.

Disse medlemmer vil på denne bakgrunn fremme følgende forslag:

«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.»

Til representantforslagets punkt 2 vil komiteens medlem fra Rødt vise til at det i andre europeiske land er et mye strengere regulert utleiemarked også når det gjelder prissetting.

I pressområder i Norge er prisene på utleieboliger svært høye. I lov om pristiltak, § 1. Fullmakt til prisregulering, står det at:

«når det er nødvendig for å fremme en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling, kan Kongen fastsette vedtak om maksimalpriser, minstepriser, prisstopp, prisberegninger, rabatter, maksimalavanser, leverings- og betalingsvilkår og andre bestemmelser om priser, fortjenester og forretningsvilkår.»

Husleieloven § 4-6 gir rettslig hjemmel for regjeringen («Kongen») til å fatte beslutning om husleiefrys/-tak. Dette medlem mener det er på sin plass å undersøke mulighetene for å midlertidig benytte seg av dette handlingsrommet i møte med økende leiepriser.

Dette medlem vil på denne bakgrunn fremme følgende forslag:

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

Til representantforslagets punkt 3 viser komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt spesielt til Rettspolitisk forening og Leieboerforeningens beskrivelser av et leiemarked preget av uoversiktlig og useriøse aktører. Det er etter disse medlemmers oppfatning at en opprydning i bransjen er på overtid, og at et utleietilsyn vil kunne bidra til det. I samsvar med høringsvarene fra Jussformidlingen og Rettspolitisk forening ser disse medlemmer det som selvfølgelig at utredningen av alternative modeller for et slikt tilsyn vil innrette tilsynet på en måte som både ivaretar privatliv, den enkeltes rettssikkerhet og egnede sanksjonsmuligheter.

Disse medlemmer vil påpeke viktigheten av å ikke bare ha et sted å bo, men at folk trenger et godt sted å bo. Mange leietakere bor i leiligheter som er i dårlig stand, og der leieboerne er plaget med mugg, råte og betydelige mangler ved leiligheten de bor i. Styrkeforholdet mellom utleier og leietakere må styrkes i favør av leietakerne. Derfor mener disse medlemmer det er på sin plass å opprette et eget utleietilsyn som blant annet på forespørsel fra leietakere kan se om utleieleiligheten lever opp til fastsatte krav, og kan kontrollere og bistå ved spørsmål om blant annet leiekontrakter. Disse medlemmer vil videre vise til at det er en god norsk tradisjon å ha ulike tilsyn, og at det derfor er på sin

plass at også den voksende utleiesektoren får et eget tilsyn.

Disse medlemmer vil på denne bakgrunn fremme følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen se på modeller for opprettelse av et eget utleietilsyn for boligsektoren og komme tilbake til Stortinget på egnet måte.»

Til representantforslagets punkt 4 vil komiteens medlem fra Rødt vise til at det er mange folk i Norge nå som står i en priskrise som rammer de som har minst, hardest. Matprisene stiger, og begrepet matfattigdom har igjen dukket opp som et begrep for å beskrive husholdningene som sliter med å skaffe tilstrekkelig mat på bordet. En av tolv husstander sa i en NRK-sak fra 28. september 2022 at de enten står over måltider, oppsøker matstasjoner eller kontakter Nav for å få hjelp til å betale for mat.

I tillegg vil dette medlem påpeke at de økte strømprisene også rammer økonomien til mange folk. På toppen av dette kommer økte leieutgifter som gjør store innhogg i lommebøkene til landets leietakere. Etter dagens lovverk er det nemlig fullt lov og vanlig å oppjustere leia en gang i året i tråd med veksten i konsumprisindeksen, KPI. Da får man mange ulike utslag der flere leietakere i den dyrtida landet er inne i nå, må ut med ytterligere flere tusen kroner i året i leiekostnader. Dette medlem mener det kan gjøres noe med dette, men det krever politisk vilje. 6. oktober 2022 ble det vedtatt husleiefrys i Skottland for både offentlige og private utleieenheter. I Danmark har Folketinget vedtatt et tak på husleieprisvekst på maksimalt 4 prosent i to år. Dette medlem foreslår derfor å se på muligheten for å innføre et tak på husleieprisvekst også i Norge, i lys av den ekstraordinære og vanskelige økonomiske situasjonen mange mennesker befinner seg i.

Dette medlem vil på denne bakgrunn fremme følgende forslag:

«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.»

Dette medlem registrerer at komiteens representanter fra Fremskrittspartiet tilsynelatende peker på å lempe på krav til boligkvalitet og at kommunens rolle burde være såkalte ja-kommuner overfor grunneiere som svar på de høye og stigende leieprisene. Dette medlem registrerer videre at flere av høringsvarene, som forslagsstillerne, mener at regulering av husleiepris gjennom utredning av pristak og tak på husleieøkning ville være mer formålstjenlige løsninger.

Til representantforslagets punkt 5 vil dette medlem vise til uttalelsen fra Norsk forbund for utviklings-

hemmedes støtte til forslagspunktet om avvikling av gjengs leie. Dette medlem støtter fullt ut NFUs betraktninger om at det bør legges økonomisk evne til grunn for husleiefastsettelsen, og merker seg videre forbundets beskrivelser av særlige utfordringer i omsorgsboliger. Dette medlem vil påpeke at all den tid det finnes kommunale boliger, må hensikten være nettopp å tilby en rimeligere pris enn hva leietakere ellers hadde blitt henvist til på det private utleiemarkedet. Dette medlem mener derfor det må tenkes nytt rundt husleiefastsettelse i kommunale boliger.

Dette medlem vil på denne bakgrunn fremme følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen fremme forslag om nødvendige lovendringer hvor ordningen med gjengs leie som fastsettelse for leiepriser på kommunale utleieboliger og omsorgsboliger avvikes og erstattes av en ordning der leietakerens økonomiske evne legges til grunn for husleiefastsettelsen.»

Til representantforslagets punkt 6 og 7 vil komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt påpeke at kompetansen og praksis med hensyn til forkjøpsrett for leietakere i leiegårder ved salg er svært varierende fra kommune til kommune. Et viktig skritt for å sikre leieboernes rettigheter ved salg ville kunne være å løfte kommunenes samlede kompetanse på lovbestemmelsen. I kombinasjon med innføring av reelle sanksjonsmuligheter ved brudd på bestemmelsen ville både leietakere, kommunene og gårdeiere ha et bedre utgangspunkt for å ivareta leietakernes rettigheter. Disse medlemmer viser for øvrig til uttalelsen fra Rettspolitisk forening som godt beskriver svakhetene ved dagens ordning.

Disse medlemmer vil på denne bakgrunn fremme følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen styrke leieboeres forkjøpsrett i tilfeller hvor leiegårder selges.»

«Stortinget ber regjeringen utarbeide og legge frem for Stortinget et forslag om å innføre straffebestemmelser i lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder.»

Til representantforslagets punkt 8 vil komiteens medlem fra Rødt vise til Sosialistisk Venstrepartis gledelige gjennomslag for en gjennomgang av husleieloven og imøteser dette arbeidet med stor interesse. Dette medlem vil understreke at en slik gjennomgang må skje med henblikk på å sikre langsiktige boforhold, økt oppsigelsesvern, minstekrav til bokvalitet, overkommelige husleiepriser, medvirkning og beboerdemokrati. Dette medlem oppfatter at dette i stor grad er ivaretatt i formuleringen fra budsjettforliket. Dette medlem er derimot bekymret for hvorvidt

formuleringen ivaretar de spesifikke utfordringene på leiemarkedet for enkelte grupper beboere i kommunale boliger, som belyses godt i NFUs høringssvar.

Dette medlem vil på denne bakgrunn fremme følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen påse at gjennomgangen av husleieloven ivaretar rettighetene og utfordringsbildet til beboere i kommunale boliger og omsorgsboliger.»

Til representantforslagets punkt 9 vil komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt vise til at det er et behov for flere kommunale utleieboliger i flere kommuner i Norge. De ulike kommunene vil ha ulike behov med tanke på varierende demografi og geografi. Likevel mener disse medlemmer at en nasjonal plan, utarbeidet i samarbeid med landets kommuner for å tilrettelegge for byggingen av flere kommunale utleieboliger i hele landet, hadde vært et godt politisk grep.

Disse medlemmer vil på denne bakgrunn fremme følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen i samarbeid med kommunene utarbeide og legge frem en nasjonal plan for en storstilt kommunal utbygging av utleieboliger.»

Forslag fra mindretall

Forslag fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt:

Forslag 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.

Forslag 2

Stortinget ber regjeringen se på modeller for opprettelse av et eget utleietilsyn for boligsektoren og komme tilbake til Stortinget på egnet måte.

Forslag 3

Stortinget ber regjeringen styrke leieboeres forkjøpsrett i tilfeller hvor leiegårder selges.

Forslag 4

Stortinget ber regjeringen utarbeide og legge frem for Stortinget et forslag om å innføre straffebestemmelser i lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder.

Forslag 5

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

Forslag fra Rødt:*Forslag 6*

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

Forslag 7

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.

Forslag 8

Stortinget ber regjeringen fremme forslag om nødvendige lovendringer hvor ordningen med gjengs leie som fastsettelse for leiepriser på kommunale utleieboliger og omsorgsboliger avvikles og erstattes av en ord-

ning der leietakerens økonomiske evne legges til grunn for husleiefastsettelsen.

Forslag 9

Stortinget ber regjeringen påse at gjennomgangen av husleieloven ivaretar rettighetene og utfordringsbildet til beboere i kommunale boliger og omsorgsboliger.

Komiteens tilråding

Komiteens tilråding fremmes av medlemmene i komiteen fra Arbeiderpartiet, Høyre, Senterpartiet og Fremskrittspartiet.

Komiteen har for øvrig ingen merknader, viser til representantforslaget og rår Stortinget til å gjøre følgende

vedtak:

Dokument 8:16 S (2022–2023) – Representantforslag fra stortingsrepresentantene Tobias Drevland Lund og Seher Aydar om boliger for folk, ikke for bolighaier – vedtas ikke.

Oslo, i kommunal- og forvaltningskomiteen, den 21. februar 2023

Lene Vågslid

leder

Mudassar Kapur

ordfører



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 regjeringa 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

