



DET KONGELIGE
KOMMUNAL- OG DISTRIKTSDEPARTEMENT

Statsråden

Stortingets kommunal- og forvaltningskomite
0026 OSLO

Deres ref

Vår ref

Dato

24/1169-2

25. mars 2024

Dokument 8:102 S (2023-2024) Representantforslag fra stortingsrepresentantene Tobias Drevland Lund, Marie Sneve Martinussen og Seher Aydar om å ta tilbake kontrollen over leiemarkedet

Eg viser til brev frå kommunal- og forvaltningskomiteen av 7. mars 2024. Komiteen ber meg om å vurdere *Dokument 8:102 S (2023-2024) Representantforslag fra stortingsrepresentantene Tobias Drevland Lund, Marie Sneve Martinussen og Seher Aydar om å ta tilbake kontrollen over leiemarkedet*.

Regjeringa la fram Meld. St. 13 (2023–2024) *Bustadmeldinga – Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet* 16. mars. I bustadmeldinga slår vi fast betydninga av leigemarknaden og legg fram nye mål og tiltak som skal fornye leigemarknadspolitikken. I behandlinga av meldinga, vil Stortinget få høve til å drøfte utfordringar i bustadmarknaden og sjå moglege verkemiddel i samanheng. Eg ser fram til den debatten. Eg set pris på engasjement om leigemarknaden og bustadpolitikken, og gir mine vurderingar om dei enkelte forslaga nedanfor.

1. Stortinget ber regjeringa ta i bruk bestemmelsen i husleieloven § 4-6 og/eller lov om pristiltak for å sette maksimalt tillatt prisøkning i eksisterende leiekontrakter for bolig lavere enn konsumprisindeksen i 2024 og 2025.

Husleigelova § 4-6 blei vedteke som ein sikringsventil for ekstraordinære situasjonar som naturkatastrofar, krig, krigsfare og liknande. Føresegna er ikkje meint som eit verkemiddel i alminneleg pris- og konjunkturpolitikk. Sjølv om fleire slit med høge husleiger, er vi ikkje i ein slik krisesituasjon som føresegna er meint for å treffe. Husleigelova gir altså ikkje heimel til å innføre pristiltak som stortingsrepresentantane foreslår.

Eg har stor forståing for at det er krevjande med høge leigeprisar, men eg vil i utgangspunktet vere varsam med å innføre tiltak som kan føre til at fleire utleigarar trekkjer seg ut av marknaden og dermed aukar presset i marknaden. Prisregulering er eit inngripande tiltak som kan få utilsikta konsekvensar vi ikkje ønsker, som til døme færre tilgjengelege leigebustader og «pengar under bordet».

Spørsmålet viser også til lov om pristiltak. Eg har bedt om innspel frå næringsministeren som har følgjande merknad:

«Pristiltaksloven gir adgang til å vedta forskjellige former for prisregulering, blant annet maksimalpriser og andre bestemmelser om priser, fortjenester og forretningsvilkår dersom dette er nødvendig for å fremme en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Prisregulering benyttes sjelden, fordi det er et inngripende tiltak som kan ha store utilsiktede konsekvenser. Når markedsmekanismene settes ut av spill kan det medføre behov for tiltak som kan fordele og rasjonere varene eller tjenestene reguleringen gjelder. En prisregulering vil derfor kunne kreve andre tilleggstiltak fra myndighetenes side for å minimere de negative konsekvensene.

Dersom det skal innføres prisregulering i et marked, må det gjøres grundige undersøkelser slik at man er sikker på at tiltaket er nødvendig og forholdsmessig, at problemene er så store at det er grunn til å sette prisme mekanismen ut av spill i markedet og at fordelene ikke oppveies av ulempene som at det blir færre leieobjekter på markedet. Å vedta maksimalt nivå for økning i husleie vil kunne ha store utilsiktede konsekvenser for husleiemarkedet. Det er krevende å fastsette «riktig» tak. Settes taket for lavt til at huseierne kan få dekket kostnadene ved utleie vil dette redusere incentivet til å leie ut bolig. Et slikt tiltak kan derfor føre til at antallet tilgjengelige leieboliger blir færre, og det blir enda vanskeligere å få leie en bolig. Tiltak for å øke boligtilbudet kan føre til at husleieprisene øker mindre enn hva som er tilfellet når det er mangel på utleieobjekter.»

2. Stortinget ber regjeringen utvide Husleielovutvalgets mandat til at utvalget også kan vurdere behovet for å innføre regler om demokratisk kontroll med leieprisene samt behovet for egne ikke-kommersielle segmenter i leiemarkedet.

Husleigelovutvalet leverte sin første delrapport 31. januar 2024. Dei skal levere den endelege rapporten 15. oktober 2024. I mandatet står det at utvalet «står fritt til å sjå på dei fleste sider av dagens lov og vurdere moglege effektar for marknaden av endringsforslag. Det fell likevel utanfor mandatet frå utvalet å vurdere innretninga av leigemarknaden i og for seg, under dette innføring av reglar om offentleg regulering av husleige eller egne prissegment i leigemarknaden. Dagens lov opnar heller ikkje for permanent offentleg regulering av husleige. Avgrensinga ser likevel ikkje bort frå at utvalet kan vurdere reglane om alminneleg leigeprisvern, indeksregulering og tilpassing til gjengs leie.»

Mandatet frå husleigelovutvalet vart fastsett i juni i fjor. Utvalet har ei stor oppgåve i å gå gjennom husleigelova, og eg vil ikkje gå inn og endre mandatet no, eit halvt år før dei skal avlevere utgreiing.

3. Stortinget ber regjeringen kartlegge den faktiske sammensetningen av leiemarkedet ved å innhente informasjon blant annet om hvor stor del av leiemarkedet som utgjøres av boliger eid av firmaer, samt hvordan utviklingen i sammensetning har vært over tid.

Det er om lag 605 000 bustader som blir leigde ut, og det er ulike typar utleigarar i den norske leigemarknaden (Boforholdsregisteret 2023 og SØA-rapport 13-2023). Om lag sju av ti utleigebustader blir leigd ut av privatpersonar. Private profesjonelle utleigeverksemder står for om lag ti prosent av utleigetilbodet. Det kan vere organisasjonar eller selskap som leiger ut bustadeigedom, men det kan òg vere privatpersonar som har investert i fleire utleigebustader. I leigemarknaden er det òg kommunalt disponerte bustader, studentbustader og fleire andre mindre aktørar som leiger ut ulike typar bustader, anten aleine eller i samarbeid med kommunen. Dette kan til dømes vere arbeidsgivarar, ideelle organisasjonar eller stiftingar. Samansetjinga i utleigetilbodet varierer i ulike delar av landet. Vi har ikkje eigne tal for bustader eigd av firma utover dette.

Sjølv om vi veit meir om leigemarknaden i dag enn for berre nokre år sia, satsar regjeringa på å skaffe meir kunnskap gjennom betre statistikk, analysar og forskning. Det er blant anna behov for å vite meir om aktørane på marknaden.

4. Stortinget ber regjeringen utrede og komme tilbake til Stortinget med forslag til hvordan boliger som i dag ikke er noens primærbolig, men i stedet benyttes til korttidsutleie og liknende, kan flyttes over i det ordinære leiemarkedet.

Den norske leigemarknaden er fleksibel, med mange småskalautleigarar som raskt kan trekkje bustader ut av og inn på marknaden. Denne fleksibiliteten er ein styrke, og har vist seg særleg viktig den siste tida med rekordhøg busetjing av flyktningar frå Ukraina.

Nok utleigebustader er ein føresetnad for gode og stabile buforhold og for å halde bukostnadene nede for dei som leiger. Eit tilstrekkeleg tilbod av utleigebustader er derfor eit viktig mål i regjeringas fornya leigemarknadspolitik. Eit godt bustadtilbod i heile landet bidreg òg til å sikre mobilitet i arbeidsmarknaden. Det høge presset på leigemarknaden gjer at det er behov for å auke tilgangen på utleigebustader fleire stader i landet. Den raskaste og mest berekraftige måten å få fleire bustader ut i marknaden på er å ta i bruk tomme bustader og fritidsbustader. For å leggje til rette for at fleire private leiger ut har regjeringa lansert boligdugnaden.no, ei nettside som samlar informasjon om korleis ein skal gå fram for å leige ut ein bustad. Låneramma til Husbanken er òg utvida slik at fleire utleigeprosjekt kan få lån, og regjeringa vil foreslå å endre ordninga for husbanklån til utleigebustader slik at ho blir meir treffsikker. Regjeringa bidreg òg til at det blir bygd fleire rimelege studentbustader.

Som representantane skriv i sitt framlegg, blei eigarseksjonsloven endra i 2020 slik at korttidsutleie i meir enn 90 dagar i året ikkje er tillate. Sameiget kan vedtektsfeste at grensa fravikes og heller blir satt ein stad mellom 60 og 120 dagar. Om ein eigar ikkje tek omsyn til denne avgrensinga og leiger ut fleire dagar enn det som er tillate, kan styret i eigarseksjonssameige krevje at utleia opphøyrer. Grensa på 90 dagar blei fastsette for å balansere omsynet til eigar sin råderett over bustaden opp mot omsynet til naboane og bumiljøet.

5. Stortinget ber regjeringen utrede og komme tilbake til Stortinget med forslag om hvordan leietakere kan få skattefradrag for boutgifter, liknende hvordan boligeiere med lån får skattefradrag for renteutgifter.

Eg har sendt spørsmålet til finansministeren, som har gitt følgende svar:

«Skattelovens utgangspunkt er at det skal gis fradrag for kostnader som er pådratt ved erverv av skattepliktig inntekt, men ikke for private kostnader og andre kostnader som mangler slik tilknytning. Dette tilsier i utgangspunktet at det bør gis fradrag for finansieringskostnaden dersom avkastningen er skattepliktig.

Det skilles likevel ikke i skattereglene mellom gjeldsrentefradrag på ulike typer gjeld. Det vil si at det gis fullt fradrag i alminnelig inntekt for renter på lån som benyttes til kjøp av alle typer boliger, enten det investeres i utleiebolig eller i bolig en selv bor i. Dette er blant annet begrunnet i administrative hensyn og mulighet for tilpasning. Samtidig er det bred politisk enighet om å bevare eierlinjen i norsk boligpolitikk. Boligeiere får fradrag for eventuelle gjeldsrenter, men ikke for andre kostnader ved å bo, herunder kostnader ved å binde egenkapital i bolig. Boutgifter er private kostnader. Dersom det skulle blitt gitt fradrag for boutgifter i sin alminnelighet, vil det undergrave et effektivt skattesystem og kunne gi dobbelt fradrag for kostnader ved en og samme bolig, det vil si både på leietakers og utleiers hånd.

Jeg vil samtidig minne om at det også finnes ordninger, som f.eks. bostøtte, hvor personer med lav inntekt og høye boutgifter kan få statlig støtte.

Brede skattegrunnlag med minst mulig særordninger og unntak er nødvendig for å bevare skattesystemets evne til å finansiere velferdsstaten på en effektiv måte. Jeg mener at en ikke bør gå videre med dette forslaget.»

Med hilsen



Erling Sande