



STORTINGET

Innst. 326 S

(2024–2025)

Innstilling til Stortinget
fra kommunal- og forvaltningskomiteen

Dokument 8:178 S (2024–2025)

Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om Representantforslag fra stortingsrepresentantene Kirsti Bergstø, Marian Hussein, Torgeir Knag Fylkesnes, Andreas Sjalg Unneland, Grete Wold og Birgit Oline Kjerstad om et tryggere leiemarked

Til Stortinget

Bakgrunn

I dokumentet fremmes følgende forslag:

1. Stortinget ber regjeringen i forslaget til statsbudsjett for 2026 opprette en egen tilskuddsordning med tilhørende låneramme i Husbanken for bygging av ikke-kommersielle boliger etter modell for leieboersamvirke, hvor intensjonen er å bygge rimelige leieboliger med langsiktige boforhold.
2. Stortinget ber regjeringen vurdere og komme med forslag til hvordan økt nedbetalingstid for lån i Husbanken kan brukes spesifikt for å lette likviditeten og redusere husleien i prosjekt med ikke-kommersielle boliger, i forbindelse med fremleggelse av statsbudsjettet for 2026.
3. Stortinget ber regjeringen sammen med Husbanken vurdere om det er mulig å utvikle modeller for bygging av ikke-kommersielle leieboliger der egeninnsats kan brukes for å få ned bokostnadene.
4. Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å innføre et forbud mot bindingstid i husleieavtaler, slik at leietakernes rett til å si opp leieavtalen blir ufor-

kelig, ved at det verken kan avtales noen former for bindingstid for leietakere, eller at leietakeren kun kan si opp hvis bestemte grunner foreligger.

5. Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å øke minstetiden for kontraktslengden på tidsbestemte husleieavtaler fra tre til fem år.
6. Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å innføre en rett for leietakere til å kreve forlengelse av tidsbestemte husleieavtaler når leieavtalen løper ut, hvor et avslag på dette må være skriftlig og begrunnet.»

Det vises til dokumentet for nærmere redegjørelse for forslagene.

Komiteens behandling

Komiteen har i brev av 11. april 2025 til Kommunal- og distriktsdepartementet ved statsråd Kjersti Stenseng bedt om en vurdering av forslaget. Statsrådets uttalelse følger av vedlagte brev av 5. mai 2025.

Som ledd i komiteens behandling av proposisjonen ble det åpnet for skriftlige innspill. Komiteen mottok syv innspill. Innspillene er sammen med sakens dokumenter tilgjengelige på sakssiden på stortinget.no.

Komiteens merknader

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Lise Christoffersen, lederen Sverre Myrli, Siri Gåsemyr Staalesen og Terje Sørvik, fra Høyre, Mudassar Kapur og Anne Kristine Linnestad, fra Senterpartiet, Heidi Greni og Kathrine Kleveland, fra

Fremskrittspartiet, Per-Willy Amundsen og Erlend Wiborg, fra Sosialistisk Venstreparti, Birgit Oline Kjerstad, og fra Rødt, Tobias Drevland Lund, viser til Representantforslag 178 S (2024–2025) fra stortingsrepresentantene Kirsti Bergstø, Marian Hussein, Torgeir Knag Fylkesnes, Andreas Sjalg Unneland, Grete Wold og Birgit Oline Kjerstad om et tryggere leiemarked. Komiteen viser til at det fremmes seks forslag.

Komiteen viser videre til at det har blitt gjennomført en skriftlig høring, og at det har kommet inn syv høringssvar. Komiteen har mottatt en uttalelse fra statsråd Kjersti Stenseng, datert 5. mai 2025.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet Høyre, Senterpartiet og Fremskrittspartiet, viser til at tall fra SSB for 2024 viser at litt over 18 pst. av alle innbyggere bor i leid bolig. Andelen husstander som bor i en leid bolig, har økt med ett prosentpoeng fra 2015 til 2024. Det er mange årsaker til at man ønsker eller har behov for å leie bolig. For eksempel kan det være fint med fleksibilitet når man er student, i etableringsfasen eller i en periode hvor det er uheldig å eie egen bolig. Det å leie bolig skal alltid være et alternativ som er forutsigbart, både for utleier og leietaker.

Et annet flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet og Høyre, viser til at det er behov for at husleieloven blir mer forbrukervennlig, og at man er åpen for å utrede tiltak som frivillig godkjenningssordning for utleier, og legger til rette for mer profesjonalisering av utleiemarkedet for å sikre et godt tilbud.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet viser til at leiemarkedet skal være trygt og forutsigbart. Leiemarkedet har i mange år fått for lite oppmerksomhet, til tross for at én million innbyggere leier boligen sin. I 2024 vedtok Stortinget Bustadmeldinga, hvor leiemarkedet er fremhevet som ett av fire innsatsområder i boligpolitikken. Stortingsmeldingen introduserer en fornyet leiemarkedspolitik med klare mål: å sikre trygge og stabile leieforhold, et tilstrekkelig utleietilbud, solid kunnskapsgrunnlag om leiemarkedet og en bærekraftig kommunal utleiesektor.

Disse medlemmer viser til at husleieloven spiller en viktig rolle for husholdningenes botrygghet og forutsigbarhet på leiemarkedet. I NOU 2024: 19 Ny boligleie lov har husleielovutvalget levert en grundig utredning som gir et godt grunnlag for å fornye husleieloven. Utredningen viser også at det er delte meninger i utvalget om hvor mye det er mulig å styrke leietakeres rettigheter uten at det går på bekostning av insentivene til å leie ut, og dermed mengden leieboliger. Husleielovutvalget har foreslått flere lovendringer som kan styrke leieres botrygghet og kontroll over egen bosi-

tuasjon. Blant annet foreslår utvalget å gi leieren en ufravikelig rett til å si opp leieavtalen når som helst, å øke minstetiden for tidsbestemte leieavtaler fra tre til fem år og å gi leieren rett til å kreve forlengelse av visse leieavtaler. Kommunaldepartementet jobber nå med en lovproposisjon til Stortinget som ser helhetlig på forslagene fra utvalget. I dette arbeidet må det søkes rett balanse mellom rettigheter og plikter til både leiere og utleiere. Både de som leier og de som leier ut skal oppleve at loven legger til rette for trygghet og forutsigbarhet på kort og lang sikt. Loven skal ivareta både dem som har et akutt og kortvarig boligbehov, og dem som bor og leier hele livet. Som utvalget selv skriver, skal loven stå seg over lang tid og sette rammer som fungerer i tider med høy etterspørsel etter leieboliger, men også i tider der tilbudet overgår etterspørselen og leieprisveksten er lav.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt viser til Husbankens rapport «Statusvurdering av leiemarkedet 2024», som har et mål om å gi et balansert og helhetlig bilde av leiemarkedet i Norge. Denne rapporten viser til økt etterspørsel, lavt tilbud og økonomisk sårbarhet hos leietakerne, samtidig med lav lønnsomhet i langtidsutleie og økende konkurranse fra lønnsom korttidsutleie i store byer og på attraktive reiselivsdestinasjoner. Disse medlemmer viser også til Huseiernes bokostnadsindeks, som viser at det har blitt dyrere å eie bolig fordi rentene, kommunale avgifter og de generelle kostnadene med vedlikehold og drift av eiendom har økt. Disse medlemmer viser til aggressiv markedsføring av korttidsutleie på sosiale medier og at leiligheter med god beliggenhet som før var utleid for 7 000 kroner per måned, kan dra inn det tredoble dersom de er leid ut på korttidskontrakter. Det er i seg selv ikke negativt at flere sekundærboliger blir solgt, men det er viktig at det som kommer på markedet ikke blir omgjort til korttidsutleie og hotell drift i stedet for boliger for mennesker som trenger et hjem.

Disse medlemmer mener disse forholdene gjør det enda viktigere å få på plass bedre reguleringer av leiemarkedet og andre tiltak som kan bedre forholdene for de som av ulike årsaker leier bolig. Disse medlemmer mener at å fjerne eiendomsskatten og gjennomføre verdsettelsesrabatten bare vil gjøre korttidsleie enda mer lønnsomt og derfor ikke løse problemene med færre utleieboliger for folk som skal bo og arbeide på stedet.

Disse medlemmer viser til at eierlinja har stått svært sterkt i norsk boligpolitikk under skiftende regjeringer helt siden midten av forrige århundre. Disse medlemmer mener også at det er et gode å kunne eie sin egen bolig, men det er stadig flere som ikke har råd til å kjøpe sin egen bolig, og mange unge bor nå lenger i

leid bolig før de har råd til å kjøpe – hvis de noen gang får råd til det. Siden finanskrisen i 2008 har andelen som leier bolig, økt jevnt og trutt, trolig fordi boligprisene i noen deler av landet har steget mer enn lønnsveksten, særlig i sentrum av de større byene. Dette har gjort det stadig vanskeligere å kjøpe sin egen bolig og det har skapt et stadig større økonomisk skille mellom de som eier, og de som leier bolig. I overkant av 1 million mennesker, 24 pst., bor nå i leid bolig i Norge.

Disse medlemmer viser til at renteøkning og dyrtid har redusert den økonomiske tryggheten i husholdningene betydelig de siste tre årene, og det er de med de laveste inntektene og som leier bolig som er rammet hardest av dyrtiden, og som blir presset ut i randsonen av boligmarkedet. Disse medlemmer viser til at det å ikke ha en trygg bosituasjon går ut over både helse og oppvekstmiljø for barn. Det er uverdigg at norske husholdninger stadig må flytte rundt i jakten på en bolig de har råd til. Om dette får pågå videre, vil det ha store direkte og indirekte negative følger for mennesker og kostnader for samfunnet, da det er godt dokumentert at det har negative konsekvenser for både psykisk helse, utvikling og muligheter å måtte flytte ofte. Derfor mener disse medlemmer at det haster med både å få i gang bygging av ikke-kommersielle utleieboliger, å styrke leietakernes rettigheter gjennom ny husleielov og å gi kommunene verktøy for å begrense «turistifiseringen» av helårsboliger i det som kommunen har regulert som boligområder. Disse medlemmer viser til høringsvarene fra LO, Leieboerforeningen, Aleaneforeldreforeningen, Norsk Forbund for Utviklingshemmede og Jussbuss, som alle støtter tiltak som kan være med på å ivareta botryggheten og stabiliteten for leietakerne i Norge. Disse medlemmer viser til at ordningen med studentboliger har fungert godt, og mener denne modellen burde kunne overføres også til det øvrige leiemarkedet for å løse problemet lavinntekts-husholdninger har med å finne en trygg bolig å bo i. Disse medlemmer viser til Husbankens Statusvurderingen av Leiemarkedet 2024, der det står:

«Leiemarkedet er preget av ubalanse mellom tilbud og etterspørsel, som øker presset på sårbare grupper og høyere leiepriser. Geografiske forskjeller gir ulike utfordringer med press på storbyene og aldrende befolkning i distriktene. Det forventes fortsatt press i leiemarkedet framover og at det vil med gjeldende rammevilkår bli utfordrende å etablere flere utleieboliger og oppgradere eksisterende boligmasse.»

Disse medlemmer mener dette viser at det ikke er nok med forenklinger i byggesaker for å få bygd flere utleieboliger, og at markedet alene ikke har løsningen. Mens Danmark har 20 pst. ikke-kommersielle boliger, har Norge bare 4 pst. kommunale boliger, og de senere årene har mange kommuner solgt ut fordi de ikke har hatt råd til å vedlikeholde disse. Kommunene har slik

gjort seg mer avhengige av private utleiere. Disse medlemmer mener derfor det haster å få på plass politiske virkemidler og økonomisk stimuli for å løse økende behov for rimelige leieboliger. En ikke-kommersiell leiesektor trengs i tillegg til de mange små private utleierne som leier ut deler av sin egen bolig, og som dekker en fleksibilitet som også trengs, men som ikke er godt nok for langtidsleierne. Med andre ord så må rammebetingelsene endres for å få løst ubalansen i leiemarkedet.

Disse medlemmer fremmer derfor følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen i forslaget til statsbudsjett for 2026 opprette en egen tilskuddsordning med tilhørende låneramme i Husbanken for bygging av ikke-kommersielle boliger etter modell av leieboersamvirke, hvor intensjonen er å bygge rimelige leieboliger med langsiktige boforhold.»

Disse medlemmer viser til at bokostnadene har økt og at det er viktig å gjøre tiltak som kan redusere husleien for de som skal leie. For å redusere de månedlige kostnadene til nedbetaling av lån i en ikke-kommersiell boligsektor, må alt som kan bedre likviditeten, testes ut for å få i gang byggingen eller renovering av boliger. Selv om midlene til boligkvalitet har økt i Husbanken, trengs det flere grep. Et godt bygg kan stå i flere hundre år, selv om det trengs jevnlig vedlikehold. Disse medlemmer mener derfor at det kan forsvares å øke nedbetalingstiden på lån til bygging eller renovering av ikke-kommersielle utleieboliger for å kunne senke den månedlige husleien.

Disse medlemmer fremmer derfor følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen vurdere og komme med forslag til hvordan økt nedbetalingstid for lån i Husbanken kan brukes spesifikt for å lette likviditeten og redusere husleien i prosjekt med ikke-kommersielle boliger, i forbindelse med fremleggelse av statsbudsjettet for 2026.»

Disse medlemmer viser til at en viss egeninnsats opp gjennom historien har vært en viktig faktor for at nordmenn har kunnet ha råd til å eie sin egen bolig. I en situasjon der materialkostnadene er blitt høye, må man lete etter alle muligheter som kan hjelpe til med å få ned kostnadene ved nybygg og renovering av bygg. Å legge til rette for medvirkning og egeninnsats i samvirkeorganiserte boligmodeller vil kunne imøtekomme det som Forbrukerrådet fant som et stort behov hos leietakerne i rapporten «Å leie bolig». Denne rapporten viser at mange som leier, ønsker å ha frihet til å bidra selv til å skape sitt eget hjem. En av kommunene som var med i konkurransen om å vinne Boligprisen under Hus-

bankens konferanse Boligpulsen i 2025, hadde utviklet et konsept der egeninnsats var implementert som en faktor for å kunne gjøre boliger rimeligere for den enkelte.

Disse medlemmer fremmer derfor følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen sammen med Husbanken vurdere om det er mulig å utvikle modeller for bygging av ikke-kommersielle leieboliger der egeninnsats kan brukes for å få ned bokostnadene.»

Disse medlemmer viser til Husbankens statusrapport for leiemarkedet 2024, som slår fast at fra 2015 til 2023 har antallet leietakere økt dobbelt så mye som befolkningsveksten. Samtidig har kostnadsveksten gjort at det ikke er lønnsomhet i å bygge utleieboliger, og profesjonelle utleiere trekker seg i økende grad ut på grunn av lav lønnsomhet. Det høye antallet flyktninger fra Ukraina har økt etterspørselen etter leieboliger. Disse medlemmer viser til at det er flere leietakere som rapporterer om dårlige boforhold og lite trygghet i leieforholdet, og dette gjelder særlig personer som leier senere i livet, og barnefamilier. Forbrukerrådets rapport «Å leie bolig, leietakernes erfaringer» og FAFOs rapport «Hjelp med midlertidig botilbud fra Nav», lansert 8. mai 2025, konkluderer med at dyrtid og økt press i boligmarkedet fører til at flere presses ut i boligmarkedets randsone, og antallet som ber Nav om hjelp med midlertidig botilbud, øker.

Disse medlemmer mener at Norge mangler en god politikk for alle som ikke har økonomiske ressurser til å kunne få lån til egen bolig, og at regjeringen er altfor passiv med å ta tak i utfordringene som leietakerne møter i et presset leiemarked. Disse medlemmer viser til at Bustadmeldinga hadde lite konkret politikk for leietakere. Husbankens statusrapport for leiemarkedet for 2024 slår fast at det

«framover er ventet at flere leietakere vil være aleneboende, eldre eller lavinntektsgrupper, med lavere økonomisk handlingsrom».

Taperne i dyrtiden er leietakerne som ikke kan sende regningen videre, og resultatet er flere husløse og at de med dårligst råd oftere må flytte enn andre, og gjerne fordi utleier vil ha inn andre leietakere med større betalingsevne. Derfor trengs det, i tillegg til å utvikle en ikke-kommersiell leiesektor, å fornye husleieloven.

Disse medlemmer viser til at Sosialistisk Venstreparti i budsjettforhandlingene med Arbeiderpartiet og Senterpartiet høsten 2021 fikk forhandlet fram at det skulle settes ned et husleieutvalg som skulle legge fram anbefalinger for ny husleielov. Mandatet til husleielovutvalget var å legge fram to rapporter for at regjeringen skulle kunne rekke å legge fram de mest nødvendige lov-

endringene til ny husleielov før stortingsvalget 2025. I april 2025 ble det klart at det trass i lovnader og avtale om fremleggelse av en lovproposisjon ikke ville bli framlagt noe av det husleielovutvalget var enige om var nødvendige lovendringer for å beskytte leietakerne bedre. Det er mange eksempler på husleieavtaler med bindingstid for leietakere ut over rimelige oppsigelsesfrister. Ting skjer i folks liv som gjør det nødvendig å flytte på et annet tidspunkt enn tenkt. Dette kan være samlivsbrudd, sykdom, oppsigelse og jobbskifte m.m., og det oppleves som urimelig å kanskje ha en bindingstid som fører til at man kanskje må drive framleie eller betale dobbelt fordi man ikke får avsluttet husleieavtalen før bindingstiden er ute. Husleielovutvalget foreslo derfor at denne adgangen til å ha bindingstid i husleieavtaler burde fjernes.

Derfor fremmer disse medlemmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å innføre et forbud mot bindingstid i husleieavtaler, slik at leietakernes rett til å si opp leieavtalen blir ufravikelig, ved at det verken kan avtales noen former for bindingstid for leietakere, eller at leietakeren kun kan si opp hvis bestemte grunner foreligger.»

Disse medlemmer viser til at en husleielov alltid vil måtte inneholde regler som balanserer leietakers og utleiers retter og plikter, og inneha regler for hva som skal skje om det er alvorlig mislighold i kontrakter. Private utleiere som leier ut deler av egen bolig, vil for eksempel måtte ha mulighet å si opp leieboere når de trenger sin egen bolig. Men det er leietakere som opplever å bli oppsagt uten at det egentlig er gode grunner. Kanskje vil utleier bare ha en ny «leie-budrunde», eller gå over til korttidsutleie for å øke inntjeningen ut over den årlige tillatte justeringen som er nedfelt i dagens husleielov. Disse medlemmer viser til Forskning.no og artikkelen om sammenhengen mellom gjeld og dårlig psykisk helse, publisert 5. oktober 2021. Artikkelen bygger på en rekke internasjonale studier blant annet fra Storbritannia, og artikler skrevet av psykologiprofessor Arne Holte. Forskningen viser at u håndtert gjeld og psykisk uhelse henger gjensidig sammen.

Norsk Psykologforening skriver i en kommentar til det nylig framlagte revidert nasjonalbudsjett (RNB) at psykisk uhelse sto for hele 73 pst. av økningen i sykefraværet i 2024 og det er særlig i aldersgruppen under 40 år at problemene øker. Disse medlemmer mener denne forskningen er med på å sannsynliggjøre at en mye bedre finansiert boligpolitikk og oppbygging av en ikke-kommersiell leiesektor vil kunne ha enorm positiv samfunnsøkonomisk effekt. Dette viser at å leve med usikkerhet om hvorvidt man kan få fortsette å bo der man trives, og der barna har sitt nærmiljø, er en sosial og psy-

kisk belastning. Derfor foreslo husleielovutvalget å øke den generelle minstetiden for kontraktslengde fra tre til fem år og innføre en rett for leietaker til å kunne forlenge tidsbestemte avtaler og kreve at eventuelle avslag måtte være skriftlig begrunnet. Alt dette for å sikre mer stabilitet i leieforhold, slik at man unngår ufrivillige flyttinger og stadig oppbrudd fra et bomiljø.

Disse medlemmer fremmer derfor følgende forslag, i tråd med husleielovutvalgets anbefalinger:

«Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å øke minstetiden for kontraktslengden på tidsbestemte husleieavtaler fra tre til fem år.»

«Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å innføre en rett for leietakere til å kreve forlengelse av tidsbestemte husleieavtaler når leieavtalen løper ut, hvor et avslag på dette må være skriftlig og begrunnet.»

Disse medlemmer viser til at stortingsflertallet ved flere anledninger har bedt regjeringen fremlegge en husleielov i inneværende stortingsperiode. Disse medlemmer viser til flertallsmerknadene i Innst. 16 S (2024–2025), der det står:

«Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Rødt, viser til omtalen av vedtak 88 (2022–2023) i Meld. St. 4 (2024–2025), hvor regjeringen ikke legger opp til at en ny lov skal behandles i inneværende stortingsperiode, slik anmodningsvedtaket krever. Flertallet forutsetter at en ny lov behandles i inneværende periode.»

Disse medlemmer mener det er en forspilt mulighet at et rødgrønt flertall på Stortinget ikke evner å bli enig om nødvendige forbedringer for landets én million leietakere. Disse medlemmer viser til at et klart flertall av de som leier, er de som har dårligst råd. Enslige forsørgere, aleneboere og innvandrere er overrepresentert. Folk med dårlig råd er kraftig overrepresentert. I februar 2025 påpekte SSB:

«Det er en klar sammenheng mellom inntekt og boligeierskap. Blant den fjerdedelen av husholdningene med lavest inntekt leier 53,2 prosent, mens 6,5 prosent av husholdningene med høyest inntekt leier.»

Disse medlemmer mener at på en rekke områder kan en ny husleielov gjøre hverdagen bedre for leietakere. Det gjelder fortrinnsrett til ny kontrakt, som er viktig for å gi bedre forutsigbarhet for leietakere både med og uten barn. Det kan være at retten til å si opp leiekontrakter utvetydig slås fast, eller at minstetiden for leieavtaler økes fra tre til fem år. Disse medlemmer vil minne om at den eksisterende husleieloven ble til i en annen tid, og den er overmoden for fornyelse. Disse medlemmer viser til at Leieboerforeningen, Jussbuss, Aleneforelderforeningen, Norsk Forbund for Utviklingshemmede (NFU) og LO alle har levert skriftlige innspill

hvor de ber om en ny og forbedret husleielov for leietakere. Disse medlemmer mener at flere tiår med et deregulert leiemarked har vist at det er riktig og nødvendig å styrke leietakernes rettigheter, og at det haster å få på plass en ny husleielov.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet viser til at flere forslag som ligger i dette representantforslaget vil føre til at færre ønsker å leie ut boligen sin. Dette vil på sikt føre til ytterligere økning i leieprisene på grunn av få boliger på leiemarkedet. Disse medlemmer viser videre til at de høye leieprisene skyldes at regjeringen har fjernet den skattemessige verdsettelsesrabatten på sekundærboliger. Dette har gjort det mindre lønnsomt å leie ut boliger, med den følge at boligtilbudet til leietakere er redusert, og prisene har økt. Disse medlemmer viser til at Fremskrittspartiet i sitt alternative budsjett for 2025 har foreslått å gjeninnføre en verdsettelsesrabatt på sekundærboliger på 20 pst. i 2025.

Forslag fra mindretall

Forslag fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt:

Forslag 1

Stortinget ber regjeringen i forslaget til statsbudsjett for 2026 opprette en egen tilskuddsordning med tilhørende låneramme i Husbanken for bygging av ikke-kommersielle boliger etter modell av leieboersamvirke, hvor intensjonen er å bygge rimelige leieboliger med langsiktige boforhold.

Forslag 2

Stortinget ber regjeringen vurdere og komme med forslag til hvordan økt nedbetalingstid for lån i Husbanken kan brukes spesifikt for å lette likviditeten og redusere husleien i prosjekt med ikke-kommersielle boliger, i forbindelse med fremleggelse av statsbudsjettet for 2026.

Forslag 3

Stortinget ber regjeringen sammen med Husbanken vurdere om det er mulig å utvikle modeller for bygging av ikke-kommersielle leieboliger der egeninnsats kan brukes for å få ned bokostnadene.

Forslag 4

Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å innføre et forbud mot bindingstid i husleieavtaler, slik at leietakernes rett til å si opp leieavtalen blir ufravikelig, ved at det verken kan avtales noen former for bindingstid for leietakere, eller at leietakeren kun kan si opp hvis bestemte grunner foreligger.

Forslag 5

Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å øke minstetiden for kontraktslengden på tidsbestemte husleieavtaler fra tre til fem år.

Forslag 6

Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å innføre en rett for leietakere til å kreve forlengelse av tidsbestemte husleieavtaler når leieavtalen løper ut, hvor et avslag på dette må være skriftlig og begrunnet.

Komiteens tilråding

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

Komiteen har for øvrig ingen merknader, viser til dokumentet og rå Stortinget til å gjøre følgende

v e d t a k :

Dokument 8:178 S (2024–2025) – Representantforslag fra stortingsrepresentantene Kirsti Bergstø, Marian Hussein, Torgeir Knag Fylkesnes, Andreas Sjalg Unneland, Grete Wold og Birgit Oline Kjerstad om et tryggere leiemarked – vedtas ikke.

Oslo, i kommunal- og forvaltningskomiteen, den 20. mai 2025

Sverre Myrli

leder

Mudassar Kapur

ordfører



Stortingets kommunal- og forvaltningskomite

0026 OSLO

Deres ref

Vår ref

Dato

25/1656-4

5. mai 2025

Dokument 8: 178 S (2024-2025) - Representantforslag fra stortingsrepresentantene Kirsti Bergstø, Marian Hussein, Torgeir Knag Fylkesnes, Andreas Sjalg Unneland, Grete Wold og Birgit Oline Kjerstad om et tryggere leiemarked

Jeg viser til brev av 11. april 2025 fra Kommunal- og forvaltningskomiteen. Jeg er invitert til å vurdere Dokument 8:178 S (2024–2025) «Representantforslag fra stortingsrepresentantene Kirsti Bergstø, Marian Hussein, Torgeir Knag Fylkesnes, Andreas Sjalg Unneland, Grete Wold og Birgit Oline Kjerstad om et tryggere leiemarked».

Jeg er i likhet med forslagsstillerne opptatt av at leiemarkedet skal være trygt og forutsigbart. Leiemarkedet har i mange år fått for lite oppmerksomhet, til tross for at én million innbyggere leier boligen sin. I 2024 la regjeringen frem bustadmeldinga, hvor leiemarkedet er fremhevet som ett av fire innsatsområder i boligpolitikken. Stortingsmeldingen introduserer en fornyet leiemarkedspolitikk med klare mål: å sikre trygge og stabile leieforhold, et tilstrekkelig utleietilbud, solid kunnskapsgrunnlag om leiemarkedet, og en bærekraftig kommunal utleiesektor.

Regjeringen jobber på flere fronter for å bedre situasjonen i leiemarkedet. Vi ønsker å få fart på boligbyggingen igjen. Dette vil også kunne dempe prisene i leiemarkedet etter hvert. Husbankens låneramme er rekordhøy, og bostøtten er styrket flere ganger, både i 2024 og 2025. Vi gir også mer i tilskudd til studentboliger, noe som vil styrke leietilbudet. I tillegg jobber vi med å fornye husleieloven.

Noe av det viktigste regjeringen har gjort for å få fart på boligbyggingen igjen, er å føre en ansvarlig økonomisk politikk. Dette vil vi fortsette å gjøre, for å bidra til lav inflasjon og en stabil renteutvikling. Vi må derfor prioritere gode formål strengt, også i de kommende

statsbudsjettene. I en tid med stramme budsjetter er vi nødt til å gjøre prioriteringer, også på boligområdet.

1. Stortinget ber regjeringen i forslaget til statsbudsjett for 2026 opprette en egen tilskuddsordning med tilhørende låneramme i Husbanken for bygging av ikke-kommersielle boliger etter modell for leieboersamvirke, hvor intensjonen er å bygge rimelige leieboliger med langsiktige boforhold.

Et tilstrekkelig tilbud av leieboliger er en forutsetning for gode og stabile boforhold og for å holde bokostnadene nede for dem som leier. Ikke-kommersielle utleiery som stiftelser, ideelle, kommuner og studentsamskipnader utgjør en viktig del av tilbudet. Flere kommuner har de seneste årene prøvd ut alternative modeller for å utvikle boligtilbud for en bredere målgruppe enn de som normalt får tilbud om en kommunalt disponert bolig. Regjeringen har bedt Husbanken om å støtte opp om alternative boligmodeller som kommuner og andre aktører etablerer, blant annet gjennom tilskudd til boligtiltak. Leieboerforeningen har fått midler fra Husbanken til å videreutvikle samvirkemodellen, og har laget en veileder for kommuner, private organisasjoner og beboergrupper som ønsker å pilotere leieboersamvirke. Jeg merker meg forslaget om en tilskuddsordning, men vil likevel minne om at med stramme budsjetter er vi nødt til å gjøre prioriteringer, også på boligområdet.

2. Stortinget ber regjeringen vurdere og komme med forslag til hvordan økt nedbetalingstid for lån i Husbanken kan brukes spesifikt for å lette likviditeten og redusere husleien i prosjekt med ikke-kommersielle boliger, i forbindelse med fremleggelse av statsbudsjettet for 2026.

Husbanken har allerede fleksibilitet i sine låneordninger for å lette likviditeten i boligprosjekter. Muligheten for lengre nedbetalingstid er ett av virkemidlene som kan bidra til lavere månedlige bokostnader og sikre mer forutsigbare utgifter over tid. Husbanken tilbyr i dag lån med ordinær nedbetalingstid på inntil 30 år. I enkelte tilfeller kan nedbetalingstiden utvides til inntil 50 år for lån til utleieboliger for vanskeligstilte og lån til studentboliger. Dette kan bidra til lavere månedlige lånekostnader.

3. Stortinget ber regjeringen sammen med Husbanken vurdere om det er mulig å utvikle modeller for bygging av ikke-kommersielle leieboliger der egeninnsats kan brukes for å få ned bokostnadene.

Det finnes noen eksempler på leieboliger som er bygget med egeninnsats i Norge, men ikke mange. Modeller og standardkonsepter kan gjøre det enklere å få til i praksis. Aktører som ønsker å utvikle slike konsepter, kan søke Husbanken om tilskudd til boligtiltak.

4. Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å innføre et forbud mot bindingstid i husleieavtaler, slik at leietakernes rett til å si opp leieavtalen blir ufravikelig, ved at det verken kan avtales noen former for bindingstid for leietakere, eller at leietakeren kun kan si opp hvis bestemte grunner foreligger.

5. Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å øke minstetiden for kontraktslengden på tidsbestemte husleieavtaler fra tre til fem år.

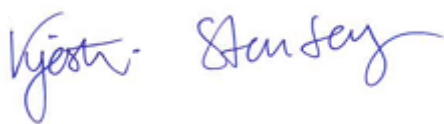
6. Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å innføre en rett for leietakere til å kreve forlengelse av tidsbestemte husleieavtaler når leieavtalen løper ut, hvor et avslag på dette må være skriftlig og begrunnet.

Husleieloven spiller en viktig rolle for husholdningenes botrygghet og forutsigbarhet på leiemarkedet. Regjeringen har sagt at vi ønsker å fornye loven. Vi skal gjøre endringer som bedrer leiernes botrygghet.

I NOU 2024:19 Ny boligleielov har husleielovutvalget levert en grundig utredning som gir oss et godt grunnlag for å fornye husleieloven. Utredningen viser også at det er delte meninger i utvalget om hvor mye det er mulig å øke leieres rettigheter uten at det går på bekostning av insentivene til å leie ut, og dermed størrelsen på tilbudet av leieboliger. Dette kommer til uttrykk gjennom flere dissenser i utvalgets forslag. Også innspillene vi fikk i høringen, viser at det er delte meninger om utvalgets forslag.

Husleielovutvalget har foreslått flere lovendringer som kan styrke leieres botrygghet og kontroll over egen bosituasjon. Blant annet foreslår utvalget å gi leieren en ufravikelig rett til å si opp leieavtalen når som helst, å øke minstetiden for tidsbestemte leieavtaler fra tre til fem år og å gi leieren rett til å kreve forlengelse av visse leieavtaler. Vi jobber nå med en lovproposisjon til Stortinget hvor vi ser helhetlig på forslagene fra utvalget, blant annet de tre nevnte. I dette arbeidet må vi finne den rette balansen mellom rettigheter og plikter til både leiere og utleiery. Både de som leier og de som leier ut, skal oppleve at loven legger til rette for trygghet og forutsigbarhet på kort og lang sikt. Loven skal ivareta både dem med et akutt og kortvarig boligbehov og dem som bor til leie hele livet. Som utvalget selv skriver, skal loven stå seg over lang tid og sette rammer som fungerer i tider med høy etterspørsel etter leieboliger, men også i tider der tilbudet overgår etterspørselen og leieprisveksten er lav.

Med hilsen



Kjersti Stenseng

