



STORTINGET

Innst. 328 S

(2024–2025)

Innstilling til Stortinget
fra kommunal- og forvaltningskomiteen

Dokument 8:172 S (2024–2025)

Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om Representantforslag fra stortingsrepresentantene Tobias Drevland Lund, Seher Aydar og Geir Jørgensen om å gjenreise en sosial boligpolitikk til det beste for folk

Til Stortinget

Bakgrunn

I dokumentet fremmes følgende forslag:

- Stortinget ber regjeringen utrede hvordan ikke-kommersiell boligbygging kan defineres, i tråd med vedtak nr. 93 (2023–2024), og komme tilbake til Stortinget på egnet måte.
- Stortinget ber regjeringen utrede og fremme forslag til juridiske virkemidler som kan legge til rette for at en viss andel av bebyggelsen skal kunne forbeholdes utvikling i regi av ikke-kommersielle boligbyggelag og leieboersamvirker.
- Stortinget ber regjeringen fremme forslag til en regel som vil gi kommuner anledning til å stille krav til utbygger om at en viss andel av boligene i et utbyggingsprosjekt reserveres til kommunale boliger, og at kommunen får adgang til enten å kjøpe eller leie leilighetene til under markedspris.
- Stortinget ber regjeringen fremme forslag til endringer i plan- og bygningsloven § 17-3 slik at kommuner kan stille krav til utbygger om at et visst antall av boligene som legges ut for salg, skal kunne kjøpes til under markedspris av kommunene og/eller ikke-kommersielle boligbyggelag og stiftelser.
- Stortinget ber regjeringen etablere en egen tilskuddsordning under Husbanken for finansiering av ikke-kommersielle boliger.
- Stortinget ber regjeringen utvide mandatet til Husbanken slik at finansiering av ikke-kommersielle boliger blir en av hovedoppgavene til Husbanken. Husbankens låneramme må trappes opp for å gjen speile det utvidede mandatet.
- Stortinget ber regjeringen i samarbeid med aktuelle kommuner, boligbyggelag og ideelle aktører, sette i gang flere store pilotprosjekter for å legge til rette for at det bygges en betydelig andel ikke-kommersielle boliger i Norge. Modeller og løsninger som lett lar seg skalere, må prioriteres.
- Stortinget ber regjeringen styrke planleggingskapasiteten til kommunene og sikre at den reelle arealplanleggingen er i kommunene sine hender og ikke er prissatt private utbyggere.
- Stortinget ber regjeringen innføre gjennomføringskrav som vilkår for behandlingen av detaljreguleringer og vurdere å innføre tidsavgrenset gyldighet for byggetillatelse for å sørge for at tomter som er klare for utbygging av boliger, blir bebygde innen rimelig tid.
- Stortinget ber regjeringen utrede og komme tilbake til Stortinget med forslag til hvordan statens tomtearealer, inkludert arealer til store statlige eiendomsbesittere som Bane NOR Eiendom, Statnett, Forsvarsbygg og Statsbygg, kan brukes til å bygge ikke-kommersielle boliger.
- Stortinget ber regjeringen gjennomgå porteføljen til alle departementer, direktorater og heleide og delvis statlig eide foretak for å få en samlet oversikt over tomtearealer som kan brukes til eller omreguleres til boligformål, hvorav utbygging av ikke-

kommersielle boliger skal prioriteres, og regjeringen bes komme tilbake til Stortinget på egnet måte.

12. Stortinget ber regjeringen gi et tydeligere samfunnsmandat til statlige foretak som er tomteeiere, og se på hvordan sosial boligbygging kan innarbeides i mandatene.
13. Stortinget ber regjeringen legge til rette for bygging av flere rimelige studentboliger gjennom Husbankens tilskuddsordning.
14. Stortinget ber regjeringen fremme forslag som kan gi kommuner en hjemfallsrett når statlig eide tomter ikke lenger brukes til formålet de ble ervervet for.
15. Stortinget ber regjeringen i samarbeid med for eksempel Kommunalbanken eller andre relevante aktører opprette en søkbar pott som kommunene kan søke på for å finansiere oppkjøp av tomter for utvikling av ikke-kommersielle boligområder og stimulering av sosial boligbygging.
16. Stortinget ber regjeringen utrede hvordan Husbankens mulighetsrom i distriktskommuner kan styrkes, og komme tilbake til Stortinget med tiltak som kan igangsettes raskt.
17. Stortinget ber regjeringen utrede handlingsrommet for rentekompensasjon ved kommunale boliginvesteringer for distriktskommuner.
18. Stortinget ber regjeringen utrede opprettelsen av et statlig utbyggingsforetak som kan bygge boliger i samarbeid med kommuner og statlige aktører på regionalt nivå.
19. Stortinget ber regjeringen utrede muligheten for rente- og momskompensasjon for boliger bygget av boligstiftelser til personer også utenfor omsorgssektoren.
20. Stortinget ber regjeringen utrede et eget distriktstilskudd under Husbanken som skal gå til privatpersoner eller boligbyggelag som vil bygge ut nye boliger i distriktskommuner.
21. Stortinget ber regjeringen utrede og komme tilbake til Stortinget med forslag til hvordan prisdannelsen i leiemarkedet i pressområder bedre kan underlegges demokratisk kontroll og sikre lavere leiepriser for leietakerne.
22. Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag til hvordan ordningen med gjengs leie som grunnlag for leieprisen på kommunale boliger og omsorgsboliger kan avvikles.
23. Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med en egen stortingsmelding om leiemarkedet.
24. Stortinget ber regjeringen i forslaget til statsbudsjett for 2026 gjeninnføre tilskuddet til å installere heis i eksisterende bygningsmasse.
25. Stortinget ber regjeringen utrede ulike boligpolitiske tiltak, både straktiltak som raskt kan igangsettes, og

langsiktige tiltak som kan virke prisdempende på boligleiemarkedet.

26. Stortinget ber regjeringen opprette et eget utleietilsyn for boligleiemarkedet etter modell fra andre statlige tilsyn, med sanksjonsmuligheter overfor utleiere som bryter lover og forskrifter.
27. Stortinget ber regjeringen utrede muligheten for å kjøpe opp store, kommersielle utleieaktører på boligmarkedet, slik at de på sikt kan overtas av det offentlige eller omdannes til ideelle foretak.
28. Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med et lovforslag som lovfester retten til bolig.
29. Stortinget ber regjeringen følge opp nullvisjonen om bostedsløshet og sikre at nullvisjonen gjelder for alle som oppholder seg i Norge.
30. Stortinget ber regjeringen forsterke innsatsen mot bostedsløshet, blant annet gjennom å styrke økonomiske ordninger for kommunene, forvaltet av Husbanken.»

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. Statsrådens uttalelse følger av vedlagte brev av 6. mai 2025.

Som ledd i komiteens behandling av representantforslaget ble det åpnet for skriftlige innspill. Komiteen mottok fem 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 Dokument 8:172 S (2024–2025), Representantforslag fra stortingsrepresentantene Tobias Drevland Lund, Seher Aydar og Geir Jørgensen om å gjenreise en sosial boligpolitikk til det beste for folk. Komiteen viser til at det fremmes 30 forslag.

Komiteen viser videre til at det har blitt gjennomført en skriftlig høring, og at det har kommet inn fem høringssvar.

Komiteen har mottatt en uttalelse fra statsråd Kjersti Stenseng, datert 6. mai 2025.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet er i likhet med forslagsstillerne opptatt av å føre en sosial boligpolitikk som sikrer alle et godt sted å bo, med forutsigbarhet og trygghet. I 2024 behandlet Stortinget Meld. St. 13 (2023–2024) Bustadmeldinga, som presenterer fire innsatsområder i boligpolitikken: Flere skal ha mulighet til å eie egen bolig, leiemarkedet skal være trygt og forutsigbart, vi skal ta vare på de boligene vi har og bygge de vi trenger, og det må gjøres en forsterket innsats for de som ikke selv klarer å skaffe seg eller beholde en egnet bolig. Disse medlemmer vil fremheve at det å skaffe seg en bolig først og fremst er noe hver og en har ansvar for selv. Gjennom boligpolitikken skal det legges til rette for et velfungerende boligmarked med gode offentlige rammevilkår, slik at færrest mulig blir vanskeligstilt på boligmarkedet.

Disse medlemmer viser til at det for at flere skal få en god og trygg bostuasjon, må føres en ansvarlig økonomisk politikk for å redusere prisveksten og stoppe rentetøkningen. Det er videre en prioritet å sørge for at det blir bygget boliger som flere har råd til. Husbankens låneramme er styrket, og det er blitt enklere og derfor raskere å realisere boligprosjekter. I tillegg er bostøtten styrket flere ganger, både i 2024 og 2025. Disse medlemmer vil også fremheve at det gis tilskudd til studentboliger, noe som vil styrke leietilbudet. I tillegg er arbeidet med å fornye husleieloven i gang.

Disse medlemmer viser til at Kommunal- og distriktsdepartementet 15. august 2024 sendte forslag til endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften på alminnelig høring. I høringen ble det blant annet foreslått at kommunene i arealplan skal kunne gi planbestemmelser i utbyggingsområder om flere ikke-kommersielle boligtyper, som studentboliger og kommunale utleieboliger. Forslaget om studentboliger som eget arealformål er vedtatt i ny kart- og planforskrift som trer i kraft 1. juli 2025. Departementet jobber videre med oppfølgingen av de øvrige forslagene i høringen og kommer tilbake til saken så snart som mulig.

Disse medlemmer viser til flere igangsatte tiltak for å styrke kommunenes kapasitet og kompetanse innen planlegging. Plansystemet skal effektiviseres, digitaliseres og standardiseres. Kommunal- og distriktsdepartementet veileder kommuner, fylkeskommuner og andre deltakere i planprosesser, blant annet gjennom digitale landsdekende kanaler som planlegging.no. En del av det digitale veiledningstilbudet er en startpakke for nye planleggere som skal veilede i rollen som kommunal planlegger. Kommunene oppfordres til å vurdere interkommunalt samar-

beid for å sikre tilstrekkelig kompetanse på planområdet. Kommunene kan dessuten bruke det juridiske fagmiljøet hos statsforvalterne for å få råd i vanskelige saker.

Disse medlemmer viser til at det er fremmet et lovforslag for Stortinget om raskere tilrettelegging og gjennomføring av utbygging i områder i byer og tettsteder som skal fortettes eller transformeres, jf. Prop. 115 L (2024–2025). I lovforslaget legges det fram en ny ordning for grunneierfinansiering av infrastruktur. Lovforslaget kan bidra til at utviklingsområder for boligbygging kan gjøres byggeklare raskere enn i dag. Med en ny ordning for grunneierfinansiering av infrastruktur vil lovforslaget gi utbyggerne mer forutsigbare rammer, slik at de vet hva et byggeprosjekt vil koste fra start. Den nye ordningen for grunneierfinansiering legger også til rette for at kommunene kan forskuttere for infrastruktur og senere få kostnadene tilbakebetalt fra utbyggerne når de søker om å få bygge.

Disse medlemmer viser til at regjeringen for å sikre studentene flere rimelige boliger, siden 2022 har sørget for tilskudd til bygging av totalt 8 184 nye studentboliger og bedre økonomiske rammer ved å øke kostnadsrammen og tilskuddssatsene for bygging. Det har hatt effekt, og det er nå rekordhøy byggeaktivitet med 5 000 studentboliger under bygging. Hovedvekten av de nye tilskuddene har gått til studentboliger i de største studiebyene, der behovet er størst. Det bidrar også til å redusere presset på det private leiemarkedet. I 2025 ble antall tilsagn om tilskudd til bygging av studentboliger økt fra 1 650 til 3 050 studentboliger, og tilskuddssatsen ble økt til 40 pst. av kostnadsrammen for hele landet. Alle 3 050 tilsagnene er nå fordelt. Fra og med 1. juli 2025 blir også studentboliger et eget arealformål i ny kart- og planforskrift. Det kan gjøre det lettere for samskipnadene å få tilgang til tomter.

Disse medlemmer viser til at husleieloven spiller en viktig rolle for husholdningenes botrygghet og forutsigbarhet på leiemarkedet. Loven skal fornyes, og disse medlemmer vil gjøre endringer som bedrer leiernes botrygghet. I NOU 2024:19 Ny boligleielov har husleilovutvalget levert en grundig utredning som gir disse medlemmer et godt grunnlag for å fornye husleieloven.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Senterpartiet og Fremskrittspartiet, viser til at det er en sterk tradisjon for å eie egen bolig i Norge, og selveierdemokratiet er en av bærebjelkene i det norske samfunnet. Det bidrar til et mangfoldig privat eierskap, til økt sparing og til gode bomiljø. Å eie egen bolig gir større økonomisk trygghet og forutsigbarhet for familiene og kan dermed ha positiv effekt på barns oppvekst. Omtrent 80 pst. av innbyggerne eier sin egen bolig, og tall viser at 90 pst. eier sin egen bolig i løpet av livet.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Fremskrittspartiet viser til at boligmarkedet i Norge er sammensatt, men hovedårsaken til at boligprisene har steget mye over lang tid, er at det bygges for få boliger, og at det er for få boliger til salgs. Disse medlemmer mener at et viktig virkemiddel for kommunene er å klare måltall for boligbygging i sin kommune for å møte boligbehovet i kommunen. Forenklinger i plan- og bygningsloven og i reguleringsprosesser, raskere saksbehandling, modernisering av teknisk forskrift samt digitalisering og bruk av kunstig intelligens er andre tiltak som kan bidra til at det bygges flere boliger, og at byggekostnadene reduseres.

Disse medlemmer viser til at regjeringen Solberg gjennomførte det største forenklingsarbeidet med plan- og bygningsloven i moderne tid. Noen av endringene som ble gjennomført, var blant annet at færre tiltak ble søknadspliktige. I 2015 endret regjeringen Solberg reglene, slik at folk kan bygge garasjer, leegger og boder uten å søke, innenfor visse grenser. Disse medlemmer mener at dette var viktig for at folk skulle få mer frihet til å gjøre endringer på egen eiendom uten å søke kommunen. Det bidrar til at man slipper å betale byggesaksgebyr, og at kommunen ikke trenger å bruke ressurser på mindre byggesaker. Det ble også foretatt forenklinger i byggteknisk forskrift.

Komiteens medlemmer fra Høyre viser til forslag og merknader i Dokument 8:263 S (2022–2023) og Innst. 106 S (2023–2024), der Høyre la fram ti forslag til ny boligpolitikk, og til Høyres merknader og forslag ved behandlingen av Meld. St. 13 (2023–2024) Bustadmeldinga – Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet, jf. Innst. 327 S (2023–2024).

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet viser til at mye av økningen i boligprisene skyldes at det ikke bygges nok boliger, spesielt i de store byene. Disse medlemmer mener derfor at det er viktig å sette inn tiltak som bidrar til økt boligbygging. Disse medlemmer viser derfor til Fremskrittspartiets representantforslag om en bedre politikk for å eie bolig og få bolig- og byggebransjen i gang, Dokument 8:183 S (2024–2025). Disse medlemmer mener at flere av Rødt sine forslag vil føre til mindre boligutbygging og økt byråkrati. Disse medlemmer er opptatt av at alle aktører må få muligheten til å bygge boliger, ikke bare noen få. Disse medlemmer mener at man istedenfor å basere en boligpolitikk på ideologi heller burde la alle krefter som ønsker å få til økt boligutbygging, slippe til, enten det er ideelle eller private. Disse medlemmer vil påpeke at det bolignæringen trenger nå, er politiske tiltak som vil kunne bidra til å få prosjekter i gang og få til økt boligutbygging. 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 støtter ingen av forslagene som ligger i representantforslaget fra Rødt, og viser videre til Fremskrittspartiet sine forslag i Dokument 8:183 S (2024–2025).

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti viser til at det først var etter budsjettforhandlinger med Sosialistisk Venstreparti på Stortinget at det i denne stortingsperioden kom på plass større utlånsrammer til Husbanken, bedre bostøtte, satsing på studentboliger med økt tilskuddsramme samt et eget reguleringsformål for studentboliger. Sosialistisk Venstreparti forhandlet inn at det skulle settes ned et husleielovutvalg høsten 2022, og budsjettavtalene både fra 2022 og 2024 slo fast at det skulle leveres en lovproposisjon om ny husleielov i denne stortingsperioden. Denne avtalen har ikke regjeringen holdt, og dette medlem viser til at Sosialistisk Venstreparti derfor har fremmet et representantforslag i Dokument 8:178 S (2024–2025) Om et tryggere leiemarked, som ligger til behandling i Stortinget. Dette medlem viser til at Sosialistisk Venstreparti har fremmet en rekke boligforslag i perioden i tillegg til partiets boligpolitiske gjennomslag i budsjettforhandlingene. Dette medlem viser til Sosialistisk Venstrepartis forslag og merknader sammen med Rødt i behandlingen av Meld. St. 13 (2023–2024) Bustadmeldinga, jf. Innst. 327 S (2023–2024), og Sosialistisk Venstrepartis representantforslag i Dokument 8:85 S (2024–2025), jf. Innst. 211 S (2024–2025) Om å bygge for å bo og Dokument 8:30 S (2024–2025), jf. Innst. 164 S (2024–2025) Om å ta alle boliger i bruk.

Dette medlem er glad for at regjeringen nå ett år etter avtalt tidsfrist følger opp budsjettavtalens verbalforslag fra desember 2023 om å sende på høring et forslag om hvordan kommunene etter plan- og bygningsloven kan stille krav om en viss andel kommunale boliger i reguleringsplaner. Dette medlem viser til at en rekke land det er naturlig å sammenligne seg med, for eksempel, Danmark, Frankrike og Sveits, har slike eller lignende reguleringer der det blir stilt krav til antall kommunale boliger i byggeprosjekt.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt viser til Dokument 8:172 S (2024–2025). Disse medlemmer mener at den markedsbaserte boligpolitikken i Norge skaper og forsterker økonomiske forskjeller og har gjort problemene enser på boligmarkedet, enda større de siste tiårene. For ungdom, minstepensjonister, lavlønnte eller midlertidig ansatte er det nesten umulig å kjøpe seg en egen bolig,

særlig i pressområdene. I distriktskommuner er det derimot et stort problem at markedsprisen på boliger kan være mye lavere enn kostnadene ved å bygge nytt eller renovere en brukt bolig. Samtidig har boliger blitt et lukrativt spekulasjonsobjekt for dem som har mye penger. Disse medlemmer er av den oppfatning at boligpolitikken må innrettes slik at alle har tilgang til et godt sted å bo, uansett hvor de bor, og om de eier eller leier. Disse medlemmer mener at det å ha tilgang til en trygg bolig ikke først og fremst skal være en vare på et marked, men en rettighet. Det er bakgrunnen for at disse medlemmer og de øvrige forslagsstillerne har foreslått flere politiske grep i dette representantforslaget for å gjenreise en sosial boligpolitikk til det beste for folk i hele landet.

En boligpolitikk der arbeidsfolk har råd til å bo i byene

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt viser til at SSB 4. mars 2025 kom med nye tall som viser at boutgiftene for husholdninger i alt har økt med 35 pst. siden 2011, når man tar høyde for inflasjon og at utgiftene til bolig utgjør en stadig økende del av norske husholdningers inntekt. Utgiftene har økt mest for eiere, men har også gått opp for leietakere. I pressområdene og de store byene forblir boligdrømmen en drøm for stadig flere. Norske Boligbyggelags Landsforbund kom i mars 2024 med sin Førstehjemindeks, en oversikt som kartlegger kjøpeevnen til førstegangskjøpere i Norge. Den viste at i 2023 hadde single førstegangskjøpere bare råd til å kjøpe 14,2 pst. av de solgte boligene i Norge. I Oslo er tallet helt nede på 3,1 pst. Eiendom Norge gir med jevnlig mellomrom ut sykepleierindeksen. Tall fra sykepleierindeksen 22. januar 2025 viser at i Oslo kunne en singel sykepleier kjøpe to av 100 boliger i 2024. I Bergen kunne sykepleieren kjøpe 28 av 100 boliger.

LOs boligindeks på sin side viser hvilke muligheter folk med typiske LO-yrker har til å kjøpe bolig. LOs boligindeks viser at fra 2015 til 2025 har det vært et dramatisk fall i andelen boliger vanlige arbeidsfolk har råd til å kjøpe, fordi boligprisene har vokst fortere enn lønningene. LOs boligindeks viser også at forskjellen mellom kommuner fortsatt er stor, og at kjøpekraften er uendret i de mest sentrale kommunene, mens den fortsatt synker i de fleste store byene. «Det betyr at veldig mange yrkesgrupper ikke har råd til å bo der arbeidsplassene er», sier Fagforbundets leder Mette Nord.

Disse medlemmer mener det med tydelighet viser at mange mennesker med vanlige inntekter ikke lenger har råd til å bo der jobbene er. Det har også gjort at arbeidstakere i samfunnskritiske yrker, som er avgjørende for at samfunnet går rundt, har svært begrensede muligheter for å kjøpe egen bolig i nærheten av der de

jobber. Med en vedvarende høyere boligprisvekst enn lønnsvekst må husholdninger ta opp svært høy gjeld for å kunne kjøpe en egen bolig. Resultatet er at norske husholdninger er blant de mest forgjeldede i verden. Når en stadig større andel av befolkningen, som for eksempel unge uten tilgang på arv, enslige i alminnelige jobber med betalingsevne, men uten egenkapital og uføre og trygdede, blir stengt ute av boligmarkedet fordi inngangsbilletten er for dyr, så er det nødvendig å tenke nytt rundt boligpolitikken. Disse medlemmer mener at arbeidsfolk må ha råd til å bo der mange av arbeidsplassene er.

Gjenreise Husbanken som det viktigste boligpolitiske verktøyet

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt viser til at flere melder om at boligbyggingen er på det laveste nivået siden 1946. Likheten mellom 1946 og i dag er at det også nå er behov for en aktiv boligpolitikk og en sterk husbank. Husbanken var selve bærebjelken i den sosiale boligpolitikken som ble ført i tiårene etter krigen, som den gangen finansierte størsteparten av boligene som ble bygget i Norge frem til 1990-tallet, og som i sin tur ga vanlige folk med vanlige inntekter mulighet til å kjøpe seg et eget sted å bo. I tiden en er inne i nå, med økte priser på boligmarkedet samtidig som det er nedgang i boligbyggingen, vil det være god motkonjunkturpolitikk å styrke Husbankens låneramme. Det vil føre til at offentlige og private utbyggere får finansiert mer boligbygging og får i gang hjulene i byggebransjen igjen, i tillegg til at det vil bli stilt flere boliger til disposisjon for folk. Regjeringen har styrket Husbanken, men den er langt ifra gjenreist til sin fordums storhet. Ifølge Husbankens årsrapport fra 2023 lånefinansierte Husbanken om lag 14 pst. av nye boliger i Norge i 2023. Andelen i 2022 var om lag ni pst. Disse medlemmer mener målet på sikt må være at Husbanken kan bli et tilbud som ikke bare er for dem som ellers ikke får lån i kommersielle banker, men et reelt offentlig alternativ for vanlige norske bankkunder, med rimeligere rentebetingelser som ikke er ment å finansiere store bonuser til banksjefene og utbytte til eierne, men som skal være til det beste for folk flest. Husbanken må derfor gjenreises som et verktøy for en mer sosial boligpolitikk.

Disse medlemmer viser til at norske husholdninger er blant de mest forgjeldede i verden, og at mye av gjelden er knyttet til kostnadene med å bo.

Utbygging av en allmenn boligsektor i Norge

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt viser til at den sittende regje-

ringen i sin 200-dagersplan har lansert målet om å bygge 130 000 nye boliger innen 2030. Nå fremkommer det i ettertid at dette målet handler om tillatelser til bygging av 130 000 boliger og ikke ferdigstilling. Disse medlemmer mener likevel det er helt nødvendig at en stor andel av disse 130 000 boligene er pilotprosjekter med utbygging av ulike former for ikke-kommersielle boliger, boliger som er utenfor det ordinære markedet. Markedet har ikke klart å sikre gode og rimelige boliger til alle, og tiden er overmoden for å se på løsninger som utfordrer dogmet om tilbud og etterspørsel. Det er det eneste som kan trekke ned prisene for alle, både på eie- og leiemarkedet. Ved behandlingen av Meld. St. 13 (2023–2024), Bustadmeldinga – Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet, var en av Leieboerforeningens hovedinnvendinger at stortingsmeldingen nevnte ikke-kommersielle og allmenne boliger, men at regjeringen ikke fremmet noen konkrete forslag til tiltak for å stimulere til utviklingen av en slik ikke-kommersiell boligsektor i Norge. I boligmeldingen står det blant annet om Danmark:

«Allmennbustader i Danmark utgjør om lag 20 prosent av bustadmassen. Bustadane er ikkje-kommersielle og husleiga skal berre dekkje bygging og drift av bustadene. Kommunane kan sjølv bestemme kven som skal tildelast ein bustad. Såkalla allmenne bustadorganisasjonar byggjer bustadene, og kommunen har tilsyn med at dei byggjer i tråd med lovverket. Allmennbustadlova styrer bygging av bustadene. Finansiering er samansett. I 2015 blei planlova endra slik at kommunane kan stille krav om at opptil 25 prosent av bustadene i eit nytt lokalplanområde skal vere bustader omfatta av allmennbustadlova.»

LO skrev følgende i sitt skriftlige innspill til kommunal- og forvaltningskomiteen ved behandlingen av Bustadmeldinga:

«LO mener det er helt nødvendig at det satses på ikke-kommersiell boligutbygging dersom vi skal klare å skape et mer rettferdig og trygt boligmarked på lengre sikt. Flere land har lange tradisjoner for en sosial leie-sektor med egne finansielle og juridiske rammer. Vi skal ikke lenger enn til Danmark for å finne en betraktelig større andel av ikke-kommersielle og på sikt selvfinansierte alternativer. Boligene er prisregulerte, demokratisk organiserte, gir leietakere trygghet gjennom livstidskontrakter. Slike reguleringer gir forutsigbarhet og tilhørighet hos beboerne.»

Disse medlemmer viser til at det i Skottland er planlagt å bruke 16 mrd. pund på å bygge 100 000 rimelige leieboliger innen 2030. Disse medlemmer mener det er på tide at det også i Norge etableres en ny boligsektor med pris- og omsetningskontrollerte boliger, etter modell fra Danmark med allmenne boliger. For å få fart på utbyggingen av en allmenn boligsektor må plan- og bygningsloven § 17-3 endres slik at kommuner kan stille krav til utbygger om at et visst antall av bolige-

ne som legges ut for salg, skal kunne kjøpes til under markedspris av kommunene og/eller gå til ikke-kommersielle boligbyggelag og stiftelser. Disse medlemmer mener også modellen med leieboersamvirker som Leieboerforeningen har utarbeidet, bør ses på som én av flere modeller til etterfølgelse for å få en mye større andel boliger utenfor det ordinære eie- og leiemarkedet. Husbanken må få en ledende rolle i finansieringen av utbyggingen av denne allmenne boligsektoren. Tilgangen på tomter som kan brukes, og eventuell pris på disse, vil være et nøkkelspørsmål for alle typer boligbygging fremover, og forslagsstillerne påpeker at staten er en betydelig tomtebesitter i pressområdene, ikke minst gjennom selskaper som Bane NOR Eiendom. Sistnevnte selskap er på vei til å bli en av landets aller største boligutviklere, men utelukkende på kommersielle vilkår. I Oslo eier Bane NOR Eiendom for eksempel halve Filippstad, det neste store byutviklingsområdet. Kommunale Oslo Havn eier resten. Da er det ikke et problem å kreve at en andel av boligene skal være rimelige og utenfor markedet. Forslagsstillerne mener at tomtepris og fortjeneste er viktige forklaringer på de høye prisene i pressområder. Man bør derfor også se på å innføre krav til hvor lenge en utbygger kan sitte på verdifulle tomter før utbyggingen av boliger finner sted.

Komiteens medlemmer fra Senterpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Rødt fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen legge til rette for bygging av flere rimelige studentboliger gjennom Husbankens tilskuddsordning.»

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen utrede og fremme forslag til juridiske virkemidler som kan legge til rette for at en viss andel av bebyggelsen skal kunne forbeholdes utvikling i regi av ikke-kommersielle boligbyggelag og leieboersamvirker.»

«Stortinget ber regjeringen fremme forslag til endringer i plan- og bygningsloven § 17-3 slik at kommuner kan stille krav til utbygger om at et visst antall av boligene som legges ut for salg, skal kunne kjøpes til under markedspris av kommunene og/eller ikke-kommersielle boligbyggelag og stiftelser.»

«Stortinget ber regjeringen etablere en egen tilskuddsordning under Husbanken for finansieringen av ikke-kommersielle boliger.»

«Stortinget ber regjeringen utvide mandatet til Husbanken slik at finansiering av ikke-kommersielle

boliger blir en av hovedoppgavene til Husbanken. Husbankens låneramme må trappes opp for å gjenspeile det utvidede mandatet.»

«Stortinget ber regjeringen i samarbeid med aktuelle kommuner, boligbyggelag og ideelle aktører sette i gang flere store pilotprosjekter for å legge til rette for at det bygges en betydelig andel ikke-kommersielle boliger i Norge. Modeller og løsninger som lett lar seg skalere, må prioriteres.»

«Stortinget ber regjeringen innføre gjennomføringskrav som vilkår for behandlingen av detaljreguleringer og vurdere å innføre tidsavgrenset gyldighet for byggetillatelser for å sørge for at tomter som er klare for utbygging av boliger, blir bebygd innen rimelig tid.»

«Stortinget ber regjeringen utrede og komme tilbake til Stortinget med forslag til hvordan statens tomtearealer, inkludert arealer til store statlige eiendomsbesittere som Bane NOR Eiendom, Statnett, Forsvarsbygg og Statsbygg, kan brukes til å bygge ikke-kommersielle boliger.»

«Stortinget ber regjeringen gjennomgå porteføljen til alle departementer, direktorater og heleide og delvis statlig eide foretak for å få en samlet oversikt over tomtearealer som kan brukes til eller omreguleres til boligformål, hvorav utbygging av ikke-kommersielle boliger skal prioriteres, og regjeringen bes komme tilbake til Stortinget på egnet måte.»

«Stortinget ber regjeringen gi et tydeligere samfunnsmandat til statlige foretak som er tomteeiere, og se på hvordan sosial boligbygging kan innarbeides i mandatene.»

«Stortinget ber regjeringen fremme forslag som kan gi kommuner en hjemfallsrett når statlig eide tomter ikke lenger brukes til formålet de ble ervervet for.»

«Stortinget ber regjeringen i samarbeid med for eksempel Kommunalbanken eller andre relevante aktører opprette en søkbar pott som kommunene kan søke på for å finansiere oppkjøp av tomter for utvikling av ikke-kommersielle boligområder og stimulering av sosial boligbygging.»

Komiteens medlem fra Rødt fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen utrede hvordan ikke-kommersiell boligbygging kan defineres, i tråd med vedtak nr. 93 (2023–2024), og komme tilbake til Stortinget på egnet måte.»

«Stortinget ber regjeringen fremme forslag til en regel som vil gi kommuner anledning til å stille krav til utbygger

om at en viss andel av boligene i et utbyggingsprosjekt reserveres til kommunale boliger, og at kommunen får adgang til enten å kjøpe eller leie leilighetene til under markedspris.»

«Stortinget ber regjeringen styrke planleggingskapasiteten til kommunene og sikre at den reelle arealplanleggingen er i kommunene sine hender og ikke er priggitt private utbyggere.»

En boligpolitikk for folk i distriktene

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt viser til at regjeringen i Meld. St. 27 (2022–2023) Eit godt liv i heile Noreg – distriktspolitikken for framtida, skrev følgende:

«Regjeringa har som mål at folketalet samla sett skal auke i distriktskommunar på sentralitetsnivå 4, 5 og 6.»

Disse medlemmer støtter denne målsettingen, men skal dette skje, må det tas kraftige grep i boligpolitikken i distriktene. Markedsmekanismer fungerer heller ikke godt nok i mange distriktskommuner. Mangel på egnede boliger bidrar til rekrutteringsutfordringer både i privat og kommunal sektor. Tiltak for å øke tilgangen på boliger er en vesentlig faktor for å styrke utviklingen og verdiskapingen i Distrikts-Norge. Det er betydelige geografiske forskjeller i inntekt og formue mellom de mest og minst sentrale kommunene. Lavere inntekt og formue blant innbyggere i distriktskommuner bidrar også til redusert tilgang på egnede boliger. En viktig årsak til boligmangel i distriktene er at byggekostnadene ofte er høyere enn sluttverdien på en nybygd bolig. Det bidrar til at entreprenører heller velger å bygge fritidsboliger i distriktskommuner eller å bygge i eksisterende pressområder fordi det gir større bedriftsøkonomisk lønnsomhet og lavere risiko. Privatpersoner er på sin side forsiktige med å ta økonomisk risiko og finansiere bygging av boliger når de risikerer å tape penger på det. Manglende tilgang på lån bidrar også til mindre nybygging og rehabilitering av eksisterende boligmasse. Å styrke Husbanken er viktig for å få en mer vel fungerende boligforsyning i landets distriktskommuner. Å opprette et statlig utbyggingsforetak som står for bygging av boliger i samarbeid med kommuner eller andre statlige aktører, kan være en løsning. Boligstiftelser kan også bidra til økt tilgang på egnede boliger i distriktskommuner. Tiltak som rente- og momskompensasjon for boligstiftelser bør vurderes for å få økt bygging av leieboliger og reduserte leiepriser. Husbanken bør kunne yte tilskudd til flere distriktskommuner enn i dag, og Husbankens distriktsrettede virkemidler må styrkes. En suksesshistorie om Husbanken i Distrikts-Norge kunne vi lese i Nationen 8. september 2024. Nationen skriver her om en småbarnsfamilie som flyttet fra

sentrale strøk, men som gjennom Skurdalen bu- og bygdelaug i Hol kommune fikk kjøpt et nytt hus i et privat byggefelt. I 2024 kunne inntil én mrd. kroner av Husbankens låneramme prioriteres til lån til boligkvalitet i distriktskommuner i sentralitetsklasse 5 og 6 i SSBs sentralitetsindeks. Dette er et av flere verktøy som disse medlemmer mener bør tas i bruk, utvides og styrkes for å bygge nye boliger i distriktene, noe som ville gjøre det mer attraktivt å bosette seg i de mindre sentrale kommunene.

Komiteens medlemmer fra Senterpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Rødt fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen utrede hvordan Husbankens mulighetsrom i distriktskommuner kan styrkes, og komme tilbake til Stortinget med tiltak som kan igangsettes raskt.»

«Stortinget ber regjeringen utrede handlingsrommet for rentekompensasjon ved kommunale boliginvesteringer for distriktskommuner.»

«Stortinget ber regjeringen utrede et eget distrikts-tilskudd under Husbanken som skal gå til privatpersoner eller boligbyggelag som vil bygge ut nye boliger i distriktskommuner.»

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen utrede opprettelsen av et statlig utbyggingsforetak som kan bygge boliger i samarbeid med kommuner og statlige aktører på regionalt nivå.»

«Stortinget ber regjeringen utrede muligheten for rente- og momskompensasjon for boliger bygget av boligstiftelser til personer også utenfor omsorgssektoren.»

Et leiemarked for vanlige folk

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt samt de øvrige 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 SSB viser at i 2024 hadde antall nordmenn som leier boligen de bor i, bikket én million. Det var en økning på omtrent 130 000 leietakere siden 2015. I Meld. St. 13 (2023–2024), Bustadmeldinga – Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet, kan man lese at litt under halvparten av landets leietakere er langtidsleietakere. Langtidsleietakere er personer over 30 år som har leid bolig i over fem år, og dette tallet er økende de siste årene. I boligmeldingen står det at av langtidsleietakerne i 2021 var om lag

38 pst. regnet som vedvarende vanskeligstilte på boligmarkedet. For å styrke eierlinja og sørge for at flere eier sin egen bolig, må det tas politiske grep på leiemarkedet, og de galopperende leieprisene må bremses. I flere runder ble de siste prisreguleringene av leiemarkedet fjernet, og resultatet ser man i dag. Når inflasjonen er høy, blir husleiene automatisk oppjustert tilsvarende, og taperne er leietakerne.

Offentlige eller kooperative utleieselskaper må tilby et alternativ. I dagens kommunale boliger må husleiene frigjøres fra såkalt gjengs leie i markedet og heller settes slik at beboerne er i stand til å betjene dem på egen hånd. I stedet for å hente ut overskudd fra kommunale boliger må man la inntektene gå til rehabilitering. I dagens frie marked får de med dårligst råd i stedet de dårligste boligene. Folk trenger ikke bare et sted å bo, de trenger et godt sted å bo uavhengig om de eier eller leier. 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 foreslår disse medlemmer å opprette et eget utleietilsyn som blant annet på forespørsel fra leietakere kan se om utleieleiligheten lever opp til fastsatte krav, og som kan kontrollere og bistå ved spørsmål om leiekontrakter med mer. Disse medlemmer mener det er på høy tid med en politikk som tar tilbake kontrollen over leiemarkedet fra bolighaiene. Da trengs det en 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.

Disse medlemmer viser videre til det skriftlige høringsinnspillet fra Leieboerforeningen, som støtter de fleste av forslagene i representantforslaget. Leieboerforeningen skriver:

«I Leieboerforeningen sitter vi tett på krisen i leiemarkedet. Vi får enormt mange nye medlemmer og står i fare for å måtte stenge for nye medlemmer omtrent ukentlig, etter at foreningen måtte stenge i hele tre uker i november i fjor. Vi har en økning i antall oppsigelses- og utkastelsessaker i foreningen, og mange av våre medlemmer opplever nå å miste sine hjem, med alle konsekvensene det har for leieboeres fysiske og psykiske helse, nettverk og tilhørighet, og økonomi.»

Videre skrivere Leieboerforeningen i sitt skriftlige innspill:

«Leiesektoren er i krise, og selv om det å leie ut ikke lenger gir like god inntjening som tidligere – spesielt for utleiere som er nye i bransjen og som har høye boliglån, er det ingen tvil om at det er leieboerne som rammes hardest av krisen. Mye av problemet handler om måten leiemarkedet er bygd opp. Omtrent 70 prosent av alle utleiere er privatpersoner som leier ut del av egen bolig, eller sekundærbolig(er). I tillegg finnes det en liten andel kommersielle/profesjonelle utleiere, samt kom-

munale boliger, studentboliger og ikke-kommersielle utleieboliger som boligstiftelser og foreninger. Kommunale, student- og ikke-kommersielle utleieboliger har det til felles at de ikke er avhengige av inntjening på samme måte som private- og kommersielle utlei-ere. En stor utleiesektor som er avhengig av stor inntjening, enten det er organisert som et større utleieforetak, en småskalautleier eller en privatperson som leier ut del av egen bolig på ett-årige leiekontrakter for å betjene eget boliglån, har alle dette til felles – disse aktørene driver ikke med boligutleie for å løse et samfunnsoppdrag. Vi trenger alle utleierne som finnes, men Leieboerforeningen stiller spørsmål ved om det er trygt og stabilt for samfunnet og for leieboerne at det store flertallet av utlei-ere er avhengige av at det å leie ut bolig skal gi god avkastning. Derfor mener Leieboerforeningen at det er på høy tid å stimulere en ikke-kommersiell utleiesektor, og mange flere kommunale boliger enn tidligere.»

Disse medlemmer viser til at også Aleneforeldreforeningen støtter representantforslaget, og at tall fra SSB viser at over halvparten av enslige forsørgere ikke eier egen bolig og er henvist til et stadig vanskeligere leiemarked. Disse medlemmer viser til at også Norsk Forbund for Utviklingshemmede (NFU) er positive til flere av forslagene som fremmes i representantforslaget. NFU skriver blant annet:

«NFU er positive til tiltak som omhandler utvikling av en ikke-kommersiell boligsektor. Mange mennesker med utviklingshemming har begrensede økonomiske ressurser og begrensede muligheter for økonomisk mobilitet, og faller utenfor det ordinære boligmarkedet. Med en allmenn boligsektor med stabile og regulerte leieforhold, vil man kunne sikre bedre boforhold, trygghet og stabilitet.»

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen utrede og komme tilbake til Stortinget med forslag til hvordan prisdannelsen i leiemarkedet i pressområder bedre kan underlegges demokratisk kontroll og sikre lavere leiepriser for leietakerne.»

«Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag til hvordan ordningen med gjengs leie som grunnlag for leieprisen på kommunale boliger og omsorgsboliger kan avvikles.»

«Stortinget ber regjeringen i forslaget til statsbudsjett for 2026 gjeninnføre tilskuddet til å installere heis i eksisterende bygningssmasse.»

«Stortinget ber regjeringen utrede ulike boligpolitiske tiltak, både strakstiltak som raskt kan igangsettes, og langsiktige tiltak som kan virke prisdempende på boligleiemarkedet.»

«Stortinget ber regjeringen opprette et eget utleietilsyn for boligleiemarkedet etter modell fra andre statlige tilsyn, med sanksjonsmuligheter overfor utlei-ere som bryter lover og forskrifter.»

«Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med et lovforslag som lovfester retten til bolig.»

«Stortinget ber regjeringen følge opp nullvisjonen om bostedsløshet og sikre at nullvisjonen gjelder for alle som oppholder seg i Norge.»

«Stortinget ber regjeringen forsterke innsatsen mot bostedsløshet, blant annet gjennom å styrke økonomiske ordninger.»

Komiteens medlem fra Rødt fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med en egen stortingsmelding om leiemarkedet.»

«Stortinget ber regjeringen utrede muligheten for å kjøpe opp store, kommersielle utleieaktører på boligmarkedet, slik at de på sikt kan overtas av det offentlige eller omdannes til ideelle foretak.»

Forslag fra mindretall

Forslag fra Senterpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Rødt:

Forslag 1

Stortinget ber regjeringen legge til rette for bygging av flere rimelige studentboliger gjennom Husbankens tilskuddsordning.

Forslag 2

Stortinget ber regjeringen utrede hvordan Husbankens mulighetsrom i distriktskommuner kan styrkes, og komme tilbake til Stortinget med tiltak som kan igangsettes raskt.

Forslag 3

Stortinget ber regjeringen utrede handlingsrommet for rentekompensasjon ved kommunale boliginvesteringer for distriktskommuner.

Forslag 4

Stortinget ber regjeringen utrede et eget distriktstilskudd under Husbanken som skal gå til privatpersoner eller boligbyggelag som vil bygge ut nye boliger i distriktskommuner.

Forslag fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt:

Forslag 5

Stortinget ber regjeringen utrede og fremme forslag til juridiske virkemidler som kan legge til rette for at en viss andel av bebyggelsen skal kunne forbeholdes utvikling i regi av ikke-kommersielle boligbyggelag og leieboersamvirker.

Forslag 6

Stortinget ber regjeringen fremme forslag til endringer i plan- og bygningsloven § 17-3 slik at kommuner kan stille krav til utbygger om at et visst antall av boligene som legges ut for salg, skal kunne kjøpes til under markedspris av kommunene og/eller ikke-kommersielle boligbyggelag og stiftelser.

Forslag 7

Stortinget ber regjeringen etablere en egen tilskuddsordning under Husbanken for finansieringen av ikke-kommersielle boliger.

Forslag 8

Stortinget ber regjeringen utvide mandatet til Husbanken slik at finansiering av ikke-kommersielle boliger blir en av hovedoppgavene til Husbanken. Husbankens låneramme må trappes opp for å gjenspeile det utvidede mandatet.

Forslag 9

Stortinget ber regjeringen i samarbeid med aktuelle kommuner, boligbyggelag og ideelle aktører sette i gang flere store pilotprosjekter for å legge til rette for at det bygges en betydelig andel ikke-kommersielle boliger i Norge. Modeller og løsninger som lett lar seg skalere, må prioriteres.

Forslag 10

Stortinget ber regjeringen innføre gjennomføringskrav som vilkår for behandlingen av detaljreguleringer og vurdere å innføre tidsavgrenset gyldighet for byggetillatelse for å sørge for at tomter som er klare for utbygging av boliger, blir bebygd innen rimelig tid.

Forslag 11

Stortinget ber regjeringen utrede og komme tilbake til Stortinget med forslag til hvordan statens tomtearealer, inkludert arealer til store statlige eiendomsbesittere som Bane NOR Eiendom, Statnett, Forsvarsbygg og Statsbygg, kan brukes til å bygge ikke-kommersielle boliger.

Forslag 12

Stortinget ber regjeringen gjennomgå porteføljen til alle departementer, direktorater og heleide og delvis statlig eide foretak for å få en samlet oversikt over tomtearealer som kan brukes til eller omreguleres til boligformål, hvorav utbygging av ikke-kommersielle boliger skal prioriteres, og regjeringen bes komme tilbake til Stortinget på egnet måte.

Forslag 13

Stortinget ber regjeringen gi et tydeligere samfunnsmandat til statlige foretak som er tomteeiere, og se

på hvordan sosial boligbygging kan innarbeides i mandatene.

Forslag 14

Stortinget ber regjeringen fremme forslag som kan gi kommuner en hjemfallsrett når statlig eide tomter ikke lenger brukes til formålet de ble ervervet for.

Forslag 15

Stortinget ber regjeringen i samarbeid med for eksempel Kommunalbanken eller andre relevante aktører opprette en søkbar pott som kommunene kan søke på for å finansiere oppkjøp av tomter for utvikling av ikke-kommersielle boligområder og stimulering av sosial boligbygging.

Forslag 16

Stortinget ber regjeringen utrede opprettelsen av et statlig utbyggingsforetak som kan bygge boliger i samarbeid med kommuner og statlige aktører på regionalt nivå.

Forslag 17

Stortinget ber regjeringen utrede muligheten for rente- og momskompensasjon for boliger bygget av boligstiftelser til personer også utenfor omsorgssektoren.

Forslag 18

Stortinget ber regjeringen utrede og komme tilbake til Stortinget med forslag til hvordan prisdannelsen i leiemarkedet i pressområder bedre kan underlegges demokratisk kontroll og sikre lavere leiepriser for leietakerne.

Forslag 19

Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag til hvordan ordningen med gjengs leie som grunnlag for leieprisen på kommunale boliger og omsorgsboliger kan avvikles.

Forslag 20

Stortinget ber regjeringen i forslaget til statsbudsjett for 2026 gjeninnføre tilskuddet til å installere heis i eksisterende bygningsmasse.

Forslag 21

Stortinget ber regjeringen utrede ulike boligpolitiske tiltak, både strakstiltak som raskt kan igangsettes, og langsiktige tiltak som kan virke prisdempende på boligleiemarkedet.

Forslag 22

Stortinget ber regjeringen opprette et eget utleietilsyn for boligleiemarkedet etter modell fra andre statlige tilsyn, med sanksjonsmuligheter overfor utleiere som bryter lover og forskrifter.

Forslag 23

Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med et lovforslag som lovfester retten til bolig.

Forslag 24

Stortinget ber regjeringen følge opp nullvisjonen om bostedsløshet og sikre at nullvisjonen gjelder for alle som oppholder seg i Norge.

Forslag 25

Stortinget ber regjeringen forsterke innsatsen mot bostedsløshet, blant annet gjennom å styrke økonomiske ordninger.

Forslag fra Rødt:*Forslag 26*

Stortinget ber regjeringen utrede hvordan ikke-kommersiell boligbygging kan defineres, i tråd med vedtak nr. 93 (2023–2024), og komme tilbake til Stortinget på egnet måte.

Forslag 27

Stortinget ber regjeringen fremme forslag til en regel som vil gi kommuner anledning til å stille krav til utbygger om at en viss andel av boligene i et utbyggingsprosjekt reserveres til kommunale boliger, og at kommunen får adgang til enten å kjøpe eller leie leilighetene til under markedspris.

Forslag 28

Stortinget ber regjeringen styrke planleggingskapasiteten til kommunene og sikre at den reelle arealplanleggingen er i kommunene sine hender og ikke er priggitt private utbyggere.

Forslag 29

Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med en egen stortingsmelding om leiemarkedet.

Forslag 30

Stortinget ber regjeringen utrede muligheten for å kjøpe opp store, kommersielle utleieaktører på boligmarkedet, slik at de på sikt kan overtas av det offentlige eller omdannes til ideelle foretak.

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 8:172 S (2024–2025) – Representantforslag fra stortingsrepresentantene Tobias Drevland Lund, Seher Aydar og Geir Jørgensen om å gjenreise en sosial boligpolitikk til det beste for folk – vedtas ikke.

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

Sverre Myrli

leder

Mudassar Kapur

ordfører



Statsråden

Stortingets kommunal- og forvaltningskomite
0026 OSLO

Deres ref
2025/1403

Vår ref
25/1657-3

Dato
6. mai 2025

Dokument 8:172 S (2024-2025) Representantforslag fra stortingsrepresentantene Tobias Drevland Lund, Seher Aydar, Geir Jørgensen om å gjenreise en sosial boligpolitikk til beste for folk

Jeg viser til brev av 8. april 2025 fra Kommunal- og forvaltningskomiteen. Jeg er invitert til å vurdere Dokument 8:172 S (2024-2025) «Representantforslag fra stortingsrepresentantene Tobias Drevland Lund, Seher Aydar og Geir Jørgensen om å gjenreise en sosial boligpolitikk til beste for folk».

Jeg er i likhet med forslagsstillerne opptatt av å føre en sosial boligpolitikk som sikrer alle et godt sted å bo, med forutsigbarhet og trygghet. I 2024 la regjeringen frem bustadmeldinga, som presenterer fire innsatsområder i boligpolitikken: flere skal ha mulighet til å eie egen bolig, leiemarkedet skal være trygt og forutsigbart, vi skal ta vare på de boligene vi har og bygge de vi trenger, og en forsterket innsats for de som ikke selv klarer å skaffe seg eller beholde en egnet bolig. Å skaffe seg en bolig er først og fremst noe hver og en har ansvar for selv. Jeg er opptatt av at vi gjennom boligpolitikken skal legge til rette for et velfungerende boligmarked med gode offentlige rammevilkår, slik at færrest mulig blir vanskeligstilt på boligmarkedet.

Regjeringen jobber på flere fronter for å bedre situasjonen på boligmarkedet. For at flere skal få en god og trygg bosituasjon, er regjeringen opptatt av å føre en ansvarlig økonomisk politikk for å redusere prisveksten og stoppe renteøkningen. Vi skal videre sørge for at det blir bygget boliger som folk har råd til. Husbankens låneramme er styrket og vi gjør det enklere og raskere å realisere boligprosjekter. I tillegg er bostøtten styrket flere ganger, både i 2024 og 2025. Vi gir også tilskudd til studentboliger, noe som vil styrke leietilbudet. I tillegg jobber vi med å fornye husleieloven.

Vurdering av forslagene fra representantene

Samlet kommentar til forslag 1, 5, 6 og 7

1.Stortinget ber regjeringen utrede hvordan ikke-kommersiell boligbygging kan defineres, i tråd med vedtak 93 (2023–2024) og komme tilbake til Stortinget på egnet måte.

5.Stortinget ber regjeringen etablere en egen tilskuddsordning under Husbanken for finansieringen av ikke-kommersielle boliger.

6.Stortinget ber regjeringen utvide mandatet til Husbanken slik at finansiering av ikke-kommersielle boliger blir til en av hovedoppgavene til Husbanken. Husbankens låneramme må trappes opp for å gjenspeile det utvidede mandatet.

7.Stortinget ber regjeringen om å, i samarbeid med aktuelle kommuner, boligbyggelag og ideelle aktører, sette i gang flere store pilotprosjekter for å legge til rette for at det bygges en betydelig andel ikke-kommersielle boliger i Norge. Modeller og løsninger som lett lar seg skalere, må prioriteres.

Ikke-kommersielle utleiery som stiftelser, ideelle aktører, kommuner og studentsamskipnader utgjør en viktig del av tilbudet i leiemarkedet. Det er likevel ikke rett fram å gi en presis definisjon av begrepet «ikke-kommersielle boliger». Det finnes ingen juridisk definisjon, noe regjeringen også understreket i svaret til anmodningsvedtak 93 (2023–2024) i bustadmeldinga. Når det er snakk om juridiske definisjoner, må de skrives i sammenheng med den forskriften eller loven de skal stå i og hva som skal reguleres. Dersom det blir aktuelt å innføre reguleringer for ikke-kommersiell boligbygging, vil jeg selvsagt vurdere hva som vil være en god juridisk definisjon.

Husbanken prioriterer finansiering av to former for ikke-kommersielle leieboliger – utleieboliger med tilvisningsavtaler og studentboliger. Flere kommuner har satt i gang prosjekter hvor de prøver ut alternative boligmodeller og andre «ikke-kommersielle» løsninger. Det er behov for mer kunnskap om slike løsninger, og vi har bedt Husbanken om å vurdere hvordan de kan støtte opp om alternative boligmodeller som kommuner og andre aktører etablerer, blant annet gjennom tilskudd til boligtiltak.

Samlet kommentar til forslag 2 og 3

2. Stortinget ber regjeringen utrede og fremme forslag til juridiske virkemidler som kan legge til rette for at en viss andel av bebyggelsen skal kunne forbeholdes utvikling av ikke-kommersielle boligbyggelag og leieboersamvirker.

3. Stortinget ber regjeringen fremme forslag til en regel som vil gi kommuner anledning til å stille krav til utbygger om at en viss andel av boligene i et utbyggingsprosjekt reserveres til kommunale boliger og at kommunen får adgang til å enten kjøpe eller leie leilighetene til under markedspris.

Kommunal- og distriktsdepartementet sendte 15. august 2024 forslag til endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften på alminnelig høring. I høringen ble det blant annet foreslått at kommunene i arealplan kan gi planbestemmelser i utbyggingsområder om flere ikke-kommersielle boligtyper, som studentboliger og kommunale utleieboliger. Forslaget om studentboliger som eget arealformål er vedtatt i ny kart- og planforskrift som trer i kraft 1. juli 2025. Departementet jobber videre med oppfølgingen av de øvrige forslagene i høringen, og kommer tilbake til saken så snart som mulig.

4. Stortinget ber regjeringen fremme forslag til endringer i plan- og bygningsloven § 17-3 slik at kommuner kan stille krav til utbygger om at et visst antall av boligene som legges ut til salg, skal kunne kjøpes til under markedspris av kommunene og/eller ikke-kommersielle boligbyggelag og stiftelser.

Etter dagens plan- og bygningslov § 17-3 andre ledd kan utbyggingsavtaler regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene «til markedspris». Det innebærer at utbygger skal få samme pris som ved ordinært salg under de samme forutsetningene. Prisen skal ikke nødvendigvis tilsvare det utbygger kunne oppnådd ved salg uten føringer for hvilken brukergruppe boligen er tiltenkt. At boligen gjennom plan eller avtale utformes eller er tiltenkt å dekke et spesielt behov, vil kunne gjenspeiles i prisen. Regjeringen foreslår å videreføre reglen i Prop. 115 L (2024-2025), som er til behandling i Stortinget. Bygge- og eiendomsbransjen er under et betydelig press. Byggekostnadene er høye, og etterspørselen etter nye boliger er lav. Samtidig er utbyggere helt avgjørende for å nå målet om øket boligbygging. Det er ikke tilrådelig å øke presset på økonomien i utbyggingsprosjekter nå, og det foreslås derfor at avtalene fortsatt skal være til markedspris, hvis det avtales fortrinnsrett.

8. Stortinget ber regjeringen styrke planleggingskapasiteten til kommunene og sikre at den reelle arealplanleggingen er i kommunene sine hender og ikke er prisgitt private utbyggere.

Regjeringen har flere tiltak for å styrke kommunenes kapasitet og kompetanse innen planlegging. Kommunal- og distriktsdepartementet veileder kommuner, fylkeskommuner og andre deltakere i planprosesser, blant annet gjennom digitale landsdekkende kanaler som planlegging.no. En del av det digitale veiledningstilbudet er en startpakke for nye planleggere som skal veilede i rollen som kommunal planlegger. Regjeringen oppfordrer også kommunene til å vurdere interkommunalt samarbeid for å sikre tilstrekkelig kompetanse på planområdet. Kommunene kan dessuten bruke det juridiske fagmiljøet hos statsforvalterne for å få råd i vanskelige saker.

I 2025 lyser regjeringen ut inntil 7,9 millioner kroner i tilskudd til private og ideelle aktører for å øke kompetansen innen planlegging, kart og geodata. Tilskuddene er med på å heve kompetansen på private og ideelles mulighet til å delta i kommunale planprosesser.

9. Stortinget ber regjeringen innføre krav om gjennomføringskrav som vilkår for behandlingen av detaljreguleringer, og vurdere å innføre tidsavgrenset gyldighet for byggetillatelser for å sørge for at tomter som er klare for utbygging av boliger blir bygget innen rimelig tid.

Innføring av et gjennomføringskrav som vilkår for å få vedtatt en detaljregulering, kan føre til at det går fire til fem år fra kontrakt om boligkjøp blir inngått, til boligen blir innflytningsklar. Årsaken til det er at bankene vanligvis krever at minst 50 prosent av boligene i et utbyggingsprosjekt skal være solgt før det gis byggelån. Dersom en utbygger skal kunne binde seg til å gjennomføre tiltaket for å få vedtatt en detaljregulering, må finansieringen (byggelånet) være sikret på et langt tidligere tidspunkt enn i dag. Jeg kan ikke se at vi er tjent med en slik ordning.

Dagens plan- og bygningslov har allerede en bestemmelse som regulerer gyldighetene av byggetillatelser. Etter lovens § 21-9 faller en byggetillatelse bort hvis ikke tiltaket er satt i gang senest tre år etter tillatelsen ble gitt. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn to år. Fristene kan ikke forlenges. Formålet med bestemmelsen er nettopp at tomter blir bebygget innen rimelig tid. Fristene har vært gjeldende i mange år og er godt innarbeidet. De innebærer et tydelig krav til fremdrift, samtidig som de gir en realistisk tidsramme for å gjennomføre utbygging.

Samlet kommentar til forslag 10, 11 og 12

10. Stortinget ber regjeringen utrede og komme tilbake til Stortinget med forslag om hvordan statens tomtearealer, inkludert arealer til store statlige eiendomsbesittere som Bane NOR Eiendom, Statnett, Forsvarsbygg og Statsbygg kan brukes til å bygge ikke-kommersielle boliger.

11. Stortinget ber regjeringen gjennomgå porteføljen til alle departementer, direktorater, heleide og delvis statlige eide foretak for å få en samlet oversikt over tomtearealer som kan brukes til eller omreguleres til boligformål, hvorav utbygging av ikke-kommersielle boliger skal prioriteres, og regjeringen bes komme tilbake til Stortinget på egnet måte.

12. Stortinget ber regjeringen gi et tydeligere samfunnsmandat til statlige foretak som er tomteeiere og se på hvordan sosial boligbygging kan innarbeides i mandatene.

Regjeringen vurderer kontinuerlig hvordan offentlige ressurser kan brukes til å møte samfunnets behov, men det utvises en varsomhet med å skulle legge slike føringer på etater og selskaper slik forslag 10 og 12 tar til orde for. Store eiendomsbesittere som Bane NOR Eiendom, Statnett, Forsvarsbygg og Statsbygg har alle ulike samfunnsoppdrag som må ivaretas. Ikke-kommersiell boligforsyning er i utgangspunktet ikke kjerneformålet med disse virksomhetene.

Dersom det ikke lenger er et statlig behov for eiendommer, blir de normalt solgt i markedet. Jeg anser det ikke som aktuelt nå å fremskaffe en oversikt over tomtearealer fra porteføljen til departementer, direktorater, og heleide og delvis statlig eide foretak.

Forslaget er forelagt samferdselsministeren, som har gitt følgende svar om Bane NOR Eiendom AS: *«Bane NOR Eiendom AS etablerer boliger og næringsbygg for å skape attraktive knutepunkt slik at flere velger tog, buss, sykkel eller beina i stedet for å kjøre bil. Aksjeselskapet er heleid av Bane NOR SF. Eiendomsvirksomheten er i eierskapsmeldingen (Meld. St. 6 (2022-2023)) kategorisert som kommersiell virksomhet, dvs. at statens mål som eier er høyest mulig avkastning over tid innenfor bærekraftige rammer. Det vil ikke være i tråd med statens eierskapspolitikk å pålegge aksjeselskapet å igangsette prosjekter for sosial boligbygging.»*

Forslaget er forelagt forsvarsdepartementet, som har gitt følgende svar om Forsvarsbygg: *«Forsvarssektoren besitter i dag et stort tomteareal i størrelse, men dette er i all hovedsak i tilknytning til sektorens skyte- og øvingsfelt. FD anser det som arealer som vil være svært uegnet for boligutvikling ettersom aktiviteten vil være støyende og lite forenelig med sambruk.*

Forsvarssektoren har ikke en strategi om å besitte store eiendommer som ikke utnyttes til forsvarsspesifikke formål og en sentral del av forsvarsektorens forvaltning av tomteareal avhendes dersom sektoren ikke lenger har behov for disse. Dette vil blant annet gi andre aktører mulighet til å benytte eiendommene, herunder boligutvikling dersom dette anes som formålstjenlig.

Der det er potensial for positive tids- og kostnadseffekter vurderer forsvarssektoren offentlig-privat samarbeid med blant annet kommunale aktører. Dette kan blant annet omhandle boligbygging der dette anses som formålstjenlig. Bruken av offentlig-privat samarbeid vurderes i hvert enkelt tilfelle.»

13. Stortinget ber regjeringen legge til rette for byggingen av flere rimelige studentboliger gjennom Husbankens tilskuddsordning.

For å sikre studentene flere rimelige boliger, har regjeringen siden 2022 sørget for tilskudd til bygging av totalt 8 184 nye studentboliger, og bedre økonomiske rammer ved å øke kostnadsrammen og tilskuddssatsene til bygging. Det har hatt effekt og det er nå rekordhøy byggeaktivitet med 5 000 studentboliger under bygging. Hovedvekten av de nye tilskuddene har gått til studentboliger i de største studiebyene der behovet er størst. Det bidrar også til å redusere presset på det private leiemarkedet. I 2025 ble antall tilsagn om tilskudd til bygging av studentboliger økt fra 1650 til 3050 studentboliger, og tilskuddssatsen ble økt til 40 prosent av kostnadsrammen for hele landet. Alle 3 050 tilsagnene er nå fordelt. Fra og med 1. juli 2025 blir også studentboliger et eget arealformål i ny kart- og planforskrift. Det kan gjøre det lettere for samskipnadene å få tilgang til tomter.

14. Stortinget ber regjeringen fremme forslag som kan gi kommuner en hjemfallsrett når statlig eide tomter ikke lenger brukes til formålet de ble ervervet for.

Forslaget er forelagt digitaliserings- og forvaltningsdepartementet, som har gitt følgende svar: *«Det vurderes ikke som hensiktsmessig for staten å foreslå en standardklausul om hjemfallsrett ved kjøp av fast eiendom fra kommuner, som gir den enkelte kommune vederlagsfri rett til eiendommen når det statlige behovet opphører. Normalt kjøper staten tomter på markedsmessige vilkår, også der selger er en kommune. Dersom det ved kjøp av fast eiendom skal påhvile en heftelse om hjemfallsrett, må det vurderes i hvert enkelte tilfelle, basert på statens behov, typisk der dette er tidsavgrenset. En hjemfallsrett vil i så fall påvirke prisen staten kan betale for eiendommen».*

15. Stortinget ber regjeringen i samarbeid med for eksempel Kommunalbanken eller andre relevante aktører opprette en søkbar pott som kommunene kan søke på for å finansiere oppkjøp av tomter for utvikling av ikke-kommersielle boligområder og stimulering av sosial boligbygging.

En statlig støtteordning for kommunale tomtekjøp vil kunne bidra til å redusere finansieringskostnadene for kommunene og stimulere til flere oppkjøp av tomter, spesielt der manglende kapital utgjør et hinder. Samtidig må det tas høyde for at andre faktorer, som manglende kapasitet og ressurser i kommunene, også bidrar til å begrense muligheten til å gjennomføre en aktiv tomtepolitikk. En del kommuner bruker allerede tomtekjøp og -salg som et strategisk virkemiddel i boligpolitikken, mens andre kommuner ikke ønsker å benytte seg av tomtekjøp, blant annet fordi de ikke ønsker å ta risiko, mangler kapital eller kapasitet. Det er derfor en risiko for at en støtteordning til tomtekjøp primært senker finansieringskostnadene for kjøp som allerede ville blitt gjennomført, uten å stimulere til økt aktivitet.

Samlet svar på forslag 16, 17 og 20

16. Stortinget ber regjeringen utrede hvordan Husbankens mulighetsrom i distriktskommuner kan styrkes og komme tilbake til Stortinget med tiltak som kan igangsettes raskt.

17. Stortinget ber regjeringen utrede handlingsrommet for rentekompensasjon ved kommunale boliginvesteringer for distriktskommuner.

20. Stortinget ber regjeringen utrede et eget distriktstilskudd under Husbanken som skal gå til privatpersoner eller boligbyggelag som vil bygge ut nye boliger i distriktskommuner.

Regjeringen gjenreiser og fornyer Husbanken. Vi har sørget for at Husbanken har mer penger å låne ut til boligformål og har styrket Husbankens rolle som boligpolitisk støttespiller for kommunene. Siden regjeringen overtok, har vi økt lånerammen i Husbanken med 13 milliarder kroner. Det kommer også distriktskommuner til gode. Husbanken har i tillegg jobbet med å gjøre sine økonomiske virkemidler bedre kjent i distriktskommuner. De to siste årene har rundt 1 milliard kroner av Husbankens låneramme gått til lån til utleieboliger og lån til boligkvalitet i distriktskommuner i sentralitet 5 og 6. Det gir flere nye boliger i disse kommunene.

Bolig er også tema i alle bygdevekstpilotene, der Husbanken er en viktig samarbeidspart, og skal støtte kommunene med kapasitet og kompetanse i boligspørsmål. I 2025 trer det i kraft en ny tilskuddsordning til etablering og tilpasning for privatpersoner i distriktskommuner i Finnmark som har inngått bygdevekstavtale med staten. I 2023 innførte regjeringen en ny tilskuddsordning med boligtiltak i distriktene. Dette er et tilskudd til kommunene for å prøve ut nye boligkonsept og samarbeidsformer som kan øke tilgangen på egnede boliger. Husbanken har allerede mange muligheter til å bistå distriktskommuner, og jeg ser det ikke som aktuelt nå å utrede handlingsrommet for rentekompensasjon ved kommunale boliginvesteringer eller et eget distriktstilskudd til privatpersoner eller boligbyggelag som vil bygge ut nye boliger i distriktskommuner.

18. Stortinget ber regjeringen utrede opprettelsen av et statlig utbyggingsforetak som kan bygge boliger i samarbeid med kommuner og statlige aktører på regionalt nivå.

Det er i hovedsak private aktører som skal bygge boliger, mens det offentlige har en viktig rolle i å legge til rette for dette. Kommunene kan blant annet bidra til at markedet fungerer gjennom oppdaterte planer for boligforsyning og arealplaner, gjennom utbyggingsavtaler og investeringer i sosial infrastruktur som sikrer at planene blir gjennomført. I tillegg disponerer de fleste kommuner leieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Husbanken støtter kommunene aktivt. Lån fra Husbanken skal imidlertid være et supplement til de private kredittinstitusjonene og bidra til boligpolitiske mål som ellers ikke ville blitt nådd.

19. Stortinget ber regjeringen utrede muligheten for rente- og momskompensasjon for boliger bygget av boligstiftelser til personer også utenfor omsorgssektoren

Forslaget er forelagt finansministeren, som har gitt følgende svar om momskompensasjon: *«Bakgrunnen for merverdiavgiftskompensasjonsloven er at vesentlige deler av kommunenes virksomhet er unntatt fra merverdiavgiftsloven. Kommunene vil dermed ofte være uten rett til å fradragføre merverdiavgiften som påløper når kommunen anskaffer varer og tjenester. Uten kompensasjon ville kommunesektoren hatt økonomiske insentiver til egenproduksjon fremfor å kjøpe varer og tjenester fra eksterne leverandører. Kompensasjonsordningen motvirker denne skjevheten og nøytraliserer merverdiavgiften ved kommunens valg mellom selv å produsere og å kjøpe varer og tjenester.*

Å utvide ordningen til boliger for personer utenfor omsorgssektoren vil bryte med de prinsippene ordningen bygger på. Kompensasjonsordningen er ikke en støtteordning, og er finansiert ved reduksjon i de statlige overføringene til kommunesektoren. En utvidelse skal derfor finansieres tilsvarende. Ev. støtte til boligutbygging bør gis på andre måter enn gjennom merverdiavgiftskompensasjonsordningen for kommunene.»

Når det gjelder rentekompensasjonsordninger binder det opp midler i lang tid, noe som kan begrense statens økonomiske handlingsrom. Regjeringen er opptatt av å føre en ansvarlig økonomisk politikk som motvirker den høye prisveksten. Vi har derfor vært nødt til å gjøre tydelige prioriteringer, også på boligområdet, og jeg ser ikke nå behov for å utrede en slik ordning.

Samlet svar på forslag 21, 22 og 26:

21. Stortinget ber regjeringen utrede og komme tilbake til Stortinget med forslag om hvordan prisdannelsen i leiemarkedet i pressområder bedre kan underlegges demokratisk kontroll og sikre lavere leiepriser for leietakerne.

22. Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag om hvordan ordningen med gjengs leie som grunnlag for leieprisen på kommunale boliger og omsorgsboliger kan avvikles.

26. Stortinget ber regjeringen opprette et eget utleietilsyn for boligleiemarkedet etter modell fra andre statlige tilsyn, med sanksjonsmuligheter overfor utleiere som bryter lover og forskrifter.

Husleieloven spiller en viktig rolle for husholdningenes botrygghet og forutsigbarhet på leiemarkedet. Regjeringen ønsker å fornye loven, og vi vil 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.

Når det gjelder leiepris, foreslo et samlet utvalg at partene også i fremtiden skal stå relativt fritt til å avtale leiepris når de inngår en leieavtale. Jeg har merket meg uenighet både i utvalget og blant høringsinstansene om hvordan husleien bør kunne reguleres underveis i leieforhold. Når det gjelder spørsmålet om avvikling av gjengs leie for kommunale boliger og omsorgsboliger, legger jeg til grunn at de samme leieprisreglene skal gjelde for kommuner og andre utleiere, og at eventuell subsidiering er opp til kommunene selv å vurdere.

I spørsmålet om husleietilsyn vurderte husleielovutvalget at kostnaden ved å opprette et slikt tilsyn ville være stor, sett opp mot den sannsynlige gevinsten. I stedet for å etablere tilsyn med etterlevelse av boligleieloven, tilrår utvalget å prioritere kommunalt tilsyn med leieboliger innenfor eksisterende offentligrettslig regelverk.

Regjeringen jobber nå med å følge opp husleielovutvalgets utredning, og i arbeidet vurderer vi alle forslagene fra utvalget, herunder leiepris og husleietilsyn. I tillegg er bostøtten styrket,

noe som bidrar til overkommelige boutgifter for vanskeligstilte husholdninger på leiemarkedet.

23. Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med en egen stortingsmelding om leiemarkedet.

I 2024 la regjeringen frem Bustadmeldinga, hvor leiemarkedet er fremhevet som ett av fire innsatsområder i boligpolitikken. Meldingen 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 er i gang med å følge opp tiltakene i meldingen.

24. Stortinget ber regjeringen i forslaget til statsbudsjett for 2026 gjeninnføre tilskuddet til å installere heis i eksisterende bygningsmasse.

Tilskudd til prosjektering og installering av heis ble avviklet i statsbudsjettet for 2023. Selv om formålet er godt, er det også dyrt å etterinstallere heis i eksisterende boligbygg. I 2022 ga Husbanken 46 millioner kroner i tilskudd til heis, og det resulterte i 24 heiser til totalt 452 boliger.

Årsaken til at eldre og personer med funksjonsnedsettelse flytter, er ofte mer sammensatt enn bare tilgang på heis. Det er også andre kvaliteter ved boligen som er med på å avgjøre om det mulig å bli boende hjemme når funksjonsevnen reduseres. Jeg er opptatt av at hver enkelt gjør gode grep og planlegger egen bosituasjon for alderdommen, og at også det offentlige legger til rette for at den enkelte skal kunne gjøre gode valg. På oppdrag fra Helse- og omsorgsdepartementet og Kommunal- og distriktsdepartementet gjennomfører Husbanken i samarbeid med andre statlige aktører nå «Eldreboligprogrammet». Programmet gjelder i fire år og inneholder en rekke tiltak som samlet bidrar til egnede boliger for eldre.

25. Stortinget ber regjeringen utrede ulike politiske tiltak, både strakstiltak som raskt kan igangsettes og langsiktige tiltak som kan virke prisdempende på boligleiemarkedet.

Et tilstrekkelig tilbud av leieboliger er avgjørende for å holde leieprisene på et overkommelig nivå. Det mest grunnleggende tiltaket for å styrke tilbudet av leieboliger er å bygge nok boliger. Regjeringen har satt i gang flere forenklingstiltak som skal gjøre det enklere, billigere og raskere å realisere gode boligprosjekter. Direktoratet for byggkvalitet sitt arbeid med digitalisering av plan- og byggesaksprosessene er styrket, slik at det blir billigere, enklere og raskere å få saken sin behandlet. Jeg vil i dag sende på høring forslag til lov- og forskriftsendringer som skal bidra til at færre byggesøknader har mangler og mer forutsigbar tidsfristberegning. Vi har også fremmet en lovproposisjon om blant annet en ny ordning for grunneierfinansiering av infrastruktur. Dette bidrar til å gjøre det enklere og raskere å bygge

boliger i byer og tettsteder. Jeg har også nylig opprettet en arbeidsgruppe der byggenæringen, kommunene og departementet sammen skal utarbeide forslag til tiltak for raskere plan- og byggesaksprosesser som vil bidra til å få fart på boligbyggingen. Arbeidsgruppen skal komme med sin bruttoliste med forslag til tiltak før sommeren.

27. Stortinget ber regjeringen utrede muligheten for å ta kjøpe opp store, kommersielle utleieaktører på boligmarkedet, slik at de på sikt overtas av det offentlige eller omdannes til ideelle foretak.

Private profesjonelle utleieaktører står for om lag to prosent av det totale utleietilbudet i dag. Det er viktig å sikre gode rammevilkår som gjør det attraktivt for både små og store utleiere å tilby boliger til leie. Et velfungerende leiemarked krever langsiktige aktører og forutsigbare vilkår, slik at leietakere får tilgang til trygge og stabile boforhold.

I Norge er det primært kommuner, stiftelser og samskipnader som forvalter offentlige boliger i ideell regi. Jeg ser ikke på oppkjøp av kommersielle utleieaktører som en statlig oppgave, men mener at et velfungerende marked med gode offentlige rammevilkår er viktig for å ivareta leieres rettigheter uten å gå på bekostning av utleieboligtilbudet. På denne bakgrunn ser ikke jeg det som aktuelt å utrede en slik ordning nå.

28. Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med et lovforslag som lovfester retten til bolig.

Jeg mener det er viktig å legge til rette for at de som ikke klarer å skaffe seg og beholde en egnet bolig på egen hånd, skal få bistand fra kommunen. Etter min vurdering vil det imidlertid være å gå for langt å lovfeste en «rett til bolig». Den boligsosiale loven, som trådte i kraft 1. juli 2023, har som formål å forebygge boligsosiale utfordringer og å bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet skal få bistand til å skaffe seg og beholde en egnet bolig. Loven pålegger kommunene blant annet å gi individuell tilpasset bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet. I arbeidet med loven ble det vurdert hva som burde være nivået på kommunens plikter og ansvar overfor vanskeligstilte på boligmarkedet, herunder om enkelte grupper burde få en lovfestet rett til bolig. Her ble det fremhevet at det å lovfeste en rettighet som gir enkeltpersoner krav på varig bolig, vil innebære en klar utvidelse av kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet. Det å skaffe seg en bolig er, og bør fortsatt være, et ansvar som først og fremst ligger på den enkelte. I Prop. 132 L (2021–2022) om lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet, fremheves videre at grepet med å klargjøre og utdype den enkeltes rett til å få bistand fra kommunen, vil kunne føre til mer oppmerksomhet på det boligsosiale arbeidet i den enkelte kommune, og kunne påvirke kommunens prioriteringer av det boligsosiale arbeidet.

Med dette som bakgrunn, mener jeg det ikke er grunnlag for å sette i gang nye utredninger om retten til bolig nå.

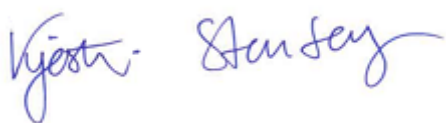
Samlet svar på forslag 29 og 30

29. Stortinget ber regjeringen følge opp nullvisjonen om bostedsløshet og sikre at nullvisjonen gjelder for alle som oppholder seg i Norge.

30. Stortinget ber regjeringen forsterke innsatsen mot bostedsløshet, blant annet gjennom å styrke økonomiske ordninger for kommunene, forvaltet av Husbanken.

I Bustadmeldinga varslet regjeringen en forsterket innsats for dem som ikke selv klarer å skaffe seg eller beholde en egnet bolig. I meldingen sier vi at det er et mål at ingen skal være bostedsløse. Etter flere år med en nedgang i antall bostedsløse, viser utviklingen at antall som er bostedsløse nå øker, og flere oppholder seg i midlertidig botilbud. Bostedsløshet er ofte et resultat av sammensatte og komplekse utfordringer som ikke enkelt kan løses innenfor en sektor alene. For å redusere antall bostedsløse må vi se botilbud i sammenheng med andre tjenestetilbud. Vi må samarbeide på tvers av både fagsektorer og forvaltningsnivå. Kommunenes ansvar for å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet er tydeliggjort i boligsosial lov. Viktige boligsosiale ordninger som bostøtte og startlån er styrket. Husbankens digitale fagsystem Kobo gjør det dessuten enklere for kommunale saksbehandlere å finne en egnet bolig til den enkelte boligsøker. Vi utreder nå om Kobo kan videreutvikles, slik at systemet bidrar til å styrke samarbeidsstruktur mellom fagsektorer på det boligsosiale området.

Med hilsen



Kjersti Stenseng

