



## STORTINGET

# Innst. 265 S

(2023–2024)

Innstilling til Stortinget  
fra kommunal- og forvaltningskomiteen

Dokument 8:102 S (2023–2024)

**Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om Representantforslag fra stortingsrepresentantene Tobias Drevland Lund, Marie Sneve Martinussen og Seher Aydar om å ta tilbake kontrollen over leiemarkedet**

Til Stortinget

## Bakgrunn

I dokumentet fremmes følgende forslag:

- Stortinget ber regjeringen ta i bruk bestemmelsen i husleieloven § 4-6 og/eller lov om pristiltak for å sette maksimalt tillatt prisøkning i eksisterende leiekontrakter for bolig lavere enn konsumprisindeksen i 2024 og 2025.
- Stortinget ber regjeringen utvide Husleielovutvalgets mandat til at utvalget også kan vurdere behovet for å innføre regler om demokratisk kontroll med leieprisene samt behovet for egne ikke-kommersielle segmenter i leiemarkedet.
- Stortinget ber regjeringen kartlegge den faktiske sammensetningen av leiemarkedet ved å innhente informasjon blant annet om hvor stor del av leiemarkedet som utgjøres av boliger eid av firmaer, samt hvordan utviklingen i sammensetning har vært over tid.
- Stortinget ber regjeringen utrede og komme tilbake til Stortinget med forslag til hvordan boliger som i dag ikke er noens primærbolig, men i stedet benyttes til korttidsutleie og liknende, kan flyttes over i det ordinære leiemarkedet.

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

Det vises til dokumentet for nærmere redegjørelse for forslagene.

## Komiteens behandling

Komiteen har i brev av 7. mars 2024 til Kommunal- og distriktsdepartementet ved statsråd Erling Sande bedt om en vurdering av forslaget. Statsrådets uttalelse følger av vedlagte brev av 25. mars 2024. Komiteen har invitert til og mottatt skriftlige høringsinnspill i saken.

## Komiteens merknader

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Lise Christoffersen, Siri Gåsemyr Staalesen, Terje Sørvik og lederen Lene Vågslid, fra Høyre, Mudassar Kapur, Anne Kristine Linnestad og Mari Holm Lønseth, 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 102 S (2023–2024) fra stortingsrepresentantene Tobias Drevland Lund, Marie Sneve Martinussen og Seher Aydar fra Rødt om å ta tilbake kontrollen over leiemarkedet. Forslagsstillerne viser til at husleieprisene i Norge ikke er underlagt noen

form for prisregulering, og at de har steget med hele 15,2 pst. de to siste årene. Forslagsstillerne viser til at det er en like høy prisvekst som for hele perioden 2013–2021. Forslagsstillerne peker på at andre sammenlignbare land i Norden har strengere regulering av leiesektoren enn Norge. Forslagsstillerne foreslår derfor å gi husleielovutvalget, som ble nedsatt i 2023, et utvidet mandat til å komme med vurderinger og forslag om hvordan husleiemarkedet kan prisreguleres for å dempe leieprisveksten. I tillegg til dette blir det foreslått å innhente bedre statistikk over sammensetningen i leiemarkedet og bedre oversikt over hvem som eier boliger, og hvordan disse blir leid ut.

Komiteen viser til svarbrev med uttalelse fra statsråd Erling Sande av 25. mars 2024.

Komiteen viser også til Meld. St. 13 (2023–2024) Bustadmeldinga – Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet, som ligger til behandling i kommunal- og forvaltningskomiteen, der komiteen etter planen skal gi sin innstilling 16. mai 2024.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet, Fremskrittspartiet og Sosialistisk Venstreparti, viser til svarbrevet fra statsråd Erling Sande, der de fem forslagene fra representantene fra Rødt i Representantforslag 102 S (2023–2024) blir vurdert. Statsråden viser til Bustadmeldinga og behandlingen av denne i Stortinget som en viktig arena for debatt og utvikling av norsk boligpolitikk. Statsråden viser til at Husleielovutvalget skal levere sin siste rapport 15. oktober 2024, og at det derfor vil være lite hensiktsmessig å endre mandatet så kort tid før avlevering av denne. I svarbrevet gjør statsråden rede for skattepolitiske prinsipper knyttet til boliginvesteringer, og viser til at fradrag for private boutgifter ville undergrave et effektivt skattesystem. Statsråden viser til at det er andre ordninger enn skattelette som skal hjelpe personer som har problemer på grunn av lav inntekt og høye boutgifter.

Komiteens medlemmer fra Høyre viser til tall fra SSB for 2023 som viser at litt over 18 pst. av alle innbyggere bor i en leid bolig. Andelen husstander som bor i en leid bolig, har økt med omtrent ett prosentpoeng fra 2015 til 2023. Det er mange årsaker til at folk 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 uhensiktsmessig å eie egen bolig. Disse medlemmer mener at det å leie bolig alltid skal være et alternativ som er forutsigbart, både for utleier og leietager. Disse medlemmer viser til at det er behov for at husleieloven blir mer forbrukervennlig, og at det legges til rette for mer profesjonalisering av utleiemarkedet for å sikre et godt tilbud. Disse medlemmer mener likevel at hele

husleieloven må bli sett under ett sammen med øvrig boligpolitikk.

Disse medlemmer viser videre til Representantforslag 263 S (2022–2023) fra representanter fra Høyre om et boligmarked med muligheter for alle, jf. Innst. 106 S (2023–2024).

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet mener at representantforslaget fra Rødt om å regulere leiemarkedet ytterligere ikke er riktig løsning for å få ned husleieprisene eller for å få flere utleieboliger ut på leiemarkedet. Disse medlemmer vil påpeke at konsekvensene av en regulering av leiemarkedet vil være at flere boliger trekkes ut av markedet. Dette vil føre til dårligere kvalitet på de boligene som leies ut, og husleieprisene vil fortsatt forbli høye. Disse medlemmer viser til at renteøkninger, økninger i de kommunale gebyrene og eiendomsskatt har bidratt til økte kostnader for utleiere, og konsekvensene er at mange har måttet sette opp leieprisene, noe som går ut over leietakerne. Disse medlemmer mener at løsningen for å få ned husleieprisene er å legge til rette for at flere ønsker å leie ut. Disse medlemmer mener at regjeringens politikk med å øke verdsettingen av sekundærboliger til 100 pst. fører til at det blir færre og dyrere utleieboliger. Disse medlemmer viser til at Fremskrittspartiet i sitt alternative statsbudsjett for 2024 foreslo å sette ned verdsettingen av sekundærboliger til 80 pst., fordi lavere skatt for dem som investerer i en utleiebolig, vil kunne gi lavere utleiepriser. Disse medlemmer mener det også er viktig å få liberalisert kravene som stilles til utleieenheter/sekundærboliger i eksisterende boliger, for å unngå at kostnader ved nye tekniske krav fører til økte priser i leiemarkedet.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt viser til at Norge står i en leiepriskrise. De siste to årene har husleieprisene økt like mye som de til sammen gjorde i hele perioden 2013–2021. Disse medlemmer viser til at det er en nær sammenheng mellom hvem som er langtidsleietakere, og hvem som har dårlig råd, og mener derfor at det haster med tiltak for å bedre situasjonen i leiemarkedet, spesielt for denne gruppen. Disse medlemmer viser til at regjeringen ønsker å fokusere på tilbudssiden i leiemarkedet, og er enige i at det er viktig, men mener samtidig at det ikke er nok.

Disse medlemmer viser til at den norske boligpolitikken i den lange etterkrigstiden var flerdelt: Det ble bygget opp en stor ikke-kommersiell sektor gjennom borettslagene, og det ble sikret rimelig og langsiktig finansiering til selvbygging samtidig som viktige deler av leiemarkedet hele veien var underlagt demokratisk kontroll. Alle tre deler var sentrale for å sikre gode og stabile boforhold for folk flest. Disse medlem-

mer viser til at Norge i dag er i en særstilling sammenliknet med våre skandinaviske naboland, med negativt fortegn, ved at Norge ikke lenger har noen regulert eller ikke-kommersiell sektor i leiemarkedet.

Disse medlemmer mener at å ta kontrollen over leiemarkedet igjen ikke står i motstrid til eierlinjen i norsk boligpolitikk, men derimot understøtter den. Hvis husleiene er lavere, vil det bli lettere for leietakere som ønsker det, å senere kjøpe egen bolig, siden de i større grad vil være i stand til å på egen hånd spare opp nødvendige midler til egenandelen. Disse medlemmer mener det har en stor egenverdi at folk blir i stand til å klare seg selv, uten at de har behov for individuelle og søknadsbaserte støtteordninger.

Disse medlemmer viser til Forbrukerrådets store undersøkelse «Å leie bolig». Der oppgir 72 pst. av leietakerne at boligprisene stiger raskere enn egne økonomiske midler. Dette gjelder spesielt kvinner og personer som har lav inntekt. Kun 53 pst. av de spurte mener det er sannsynlig at de en dag vil eie sin egen bolig. Disse medlemmer viser til at antall leietakere i faktiske tall har steget kraftig de siste tiårene, og at det spesielt gjelder dem som er langtidsleietakere.

Disse medlemmer viser til at statsråden i sitt svarbrev til representantforslaget mener at husleieloven § 4-6 ikke er egnet å ta i bruk i dagens situasjon, men samtidig innrømmer at lov om pristiltak kunne vært tatt i bruk. Disse medlemmer viser til at det dermed er et spørsmål om politisk vilje, ikke det juridiske, som primært står i veien for å ta mer kontroll over prisdannelsen i leiemarkedet. Disse medlemmer viser til at det åpenbart finnes fallgruver ved å gjøre dette, men mener at det primært er et argument for at spørsmålet og virkemidlene må utredes skikkelig, ikke et argument mot å ta kontroll som sådan. Disse medlemmer viser til at blant annet Danmark de siste årene har satt et særskilt tak på leieprisvekst for å unngå at den ekstraordinært høye inflasjonen driver leiepriser oppover, og mener at det er mulig å bruke erfaringene derfra for å utforme en slik politikk på en god måte også i Norge.

Disse medlemmer viser til at statsråden i sitt svarbrev stiller seg negativ til å utrede hvordan boliger som i dag står tomme eller undernyttet, kan flyttes over i det ordinære leiemarkedet. Disse medlemmer viser til at det er bred enighet om at man også må styrke tilbudssiden i leiemarkedet, og påpeker at disse boligene i praksis utgjør en form for boligreserve som allerede finnes.

Disse medlemmer viser til at Leieboerforeningen i sitt hørings svar i det alt vesentlige stiller seg positiv til representantforslaget.

Disse medlemmer viser til Meld. St. 13 (2023–2024) Bustadmeldinga. Den tar for seg mange sider ved det norske leiemarkedet, men vurderer ikke om og

eventuelt hvordan prisdannelsen i leiemarkedet kan reguleres. I stedet skriver regjeringen:

«Dei siste åra har det vore stor leigeprisvekst i nokre delar av landet, blant anna som følge av høgare renter, høg prisvekst og stort press i marknaden. Mange leigarar slit økonomisk, og det er forventat at leigeprisane vil halde fram med å stige. Fleire har teke til orde for leigeprisregulering for å sikre ein meir føreseieleg situasjon for leigarar. Regjeringa er oppteken av at leigarar skal ha gode buforhold også i ein krevjande økonomisk situasjon. Leigeprisregulering kan likevel forverre utfordringane dersom det fører til at utleigarar trekkjer bustader ut av marknaden. Når rentene stig, kostar det meir både å eige og å leige ein bustad. Regjeringa vil vurdere desse omsyna saman med tilrådingane frå husleigelovutvalet.»

Disse medlemmer viser til at regjeringen i mandatet for Husleielovutvalget har avskåret utvalget fra å mene noe om prisdannelsen. Mandatet, gitt 16. juni 2023, sier:

«Utvalget står fritt til å se på de fleste sider av dagens lov og vurdere mulige effekter for markedet av endringsforslag. Det faller imidlertid utenfor utvalgets mandat å vurdere innretningen av leiemarkedet som sådan, herunder innføring av regler om offentlig regulering av husleie eller egne prissegmenter i leiemarkedet.»

Komiteens medlem fra Rødt viser til at regjeringen her har laget en såkalt catch-22. Regjeringen viser til at spørsmålet skal vurderes med Husleielovutvalgets kommende anbefalinger, selv om Husleielovutvalget ikke vil komme med noen anbefalinger for dette, siden regjeringen selv har avskåret dem fra å komme med noen slike. Dermed vil det ikke være noen anbefalinger å vurdere. Dette medlem viser til at forslaget om å gi Husleielovutvalget et tilleggsmandat løser dette problemet.

Dette medlem merker seg at statsråden i sitt svarbrev til representantforslaget hverken begrunner eller forsvarer avgrensningen i Husleielovutvalgets mandat, men i stedet viser til tidspresset som fra før ligger på utvalget. Dette medlem viser til at regjeringen har mulighet til å gi utvalget mer tid hvis nødvendig. Dette medlem viser til at det er 25 år siden forrige gang husleieloven i sin helhet ble revidert, at det er 31 år siden forrige NOU om leiemarkedet, at noen måneder fra eller til ikke kan være avgjørende for om et av de mest sentrale leiemarkedsspørsmålene skal forbigås eller ikke i NOU-en. Dette medlem etterlyser derfor en politisk begrunnelse for hvorfor utvalgets mandat er innsnevret på denne måten.

Medlemen fra Sosialistisk Venstreparti meiner det ikkje vil vere heldig å endre Husleielovutvalet sitt mandat no, fordi det vil kunne forseinke lovarbeidet. Denne medlemen er einig i at ein treng å ta fleire grep i bustadpolitikken, mellom anna å utvikle ein

ikkje-kommersiell utleigemarknad i Noreg. Denne medlemen viser til Sosialistisk Venstreparti sine forslag i Dokument 8:41 S (2023–2024) og fylgjande verbalvedtak som Sosialistisk Venstreparti fekk forhandla inn i budsjettavtalen for 2024:

«Stortinget ber regjeringen om å utrede hvordan ikke-kommersielle boliger, med pris- og omsetningskontroll, kan defineres, og komme tilbake på egnet måte innen 1. juli 2024.»

Denne medlemen viser til det pågåande arbeidet med å definere ein ikkje-kommersiell utleigesektor og handsaminga av Meld. St. 13 (2023–2024), der Sosialistisk Venstreparti vil utdjupe nærare korleis partiet meiner det kan utviklast ein betre bustadpolitikk i Noreg.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt viser til at et selvstendig problem er mangelen på håndfast informasjon om boligmarkedets sammensetning. For eksempel finnes det ikke tall i dag over hvor mange helårsboliger som ikke benyttes som noens primærbolig, men i stedet i lange perioder står tomme i de store byene fordi de benyttes som fritidsbolig i byen, til korttidsutleie, som firmabolig eller annet. Disse medlemmer viser til at mangelen på slik informasjon er til hinder når Stortinget skal behandle Bustadmeldinga og ny husleielov. Disse medlemmer viser til at statsråden i sitt svarbrev til representantforslaget oppgir at regjeringen arbeider med å innhente mer informasjon om boligmarkedets sammensetning. Det samme fremgår også av Bustadmeldinga. Disse medlemmer ser frem til at slik informasjon kommer på bordet, men viser samtidig til at det er uklart hva slags informasjon regjeringen rent faktisk vil innhente, og om den kommer på bordet i tide til behandlingen av Bustadmeldinga og ny behandling av ny husleielov.

På denne bakgrunn fremmer disse medlemmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen ta i bruk lov om pristiltak for å sette maksimalt tillatt prisøkning i eksisterende leiekontrakter for bolig lavere enn konsumprisindeksen i 2024 og 2025.»

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

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

«Stortinget ber regjeringen utrede hvordan leietakere kan få skattefradrag for boutgifter, liknende hvordan boligeiere med lån får skattefradrag for renteutgifter.»

Komiteens medlem fra Rødt fremmer følgende forslag:

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

## Forslag fra mindretall

### Forslag fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt:

#### Forslag 1

Stortinget ber regjeringen ta i bruk lov om pristiltak for å sette maksimalt tillatt prisøkning i eksisterende leiekontrakter for bolig lavere enn konsumprisindeksen i 2024 og 2025.

#### Forslag 2

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

#### Forslag 3

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

#### Forslag 4

Stortinget ber regjeringen utrede hvordan leietakere kan få skattefradrag for boutgifter, liknende hvordan boligeiere med lån får skattefradrag for renteutgifter.

### Forslag fra Rødt:

#### Forslag 5

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

## Komiteens tilråding

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

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

vedtak:

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

Oslo, i kommunal- og forvaltningskomiteen, den 23. april 2024

**Lene Vågslid**

leder

**Birgit Oline Kjerstad**

ordfører



DET KONGELIGE  
KOMMUNAL- OG DISTRIKTSDEPARTEMENT

Statsråden

Stortingets kommunal- og forvaltningskomite  
0026 OSLO

Deres ref

Vår ref

Dato

24/1169-2

25. mars 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Med hilsen



Erling Sande





