



STORTINGET

Innst. 164 S

(2024–2025)

Innstilling til Stortinget
fra kommunal- og forvaltningskomiteen

Dokument 8:30 S (2024–2025)

Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om Representantforslag fra stortingsrepresentantene Kirsti Bergstø, Kari Elisabeth Kaski og Birgit Oline Kjerstad om å ta alle boliger i bruk

Til Stortinget

Bakgrunn

I dokumentet fremmes følgende forslag:

- Stortinget ber regjeringen innføre et eget utleieregister for utleieboliger, hvor det oppgis leieforhold som kontraktslengde og leiepris.
- Stortinget ber regjeringen fremme forslag som etablerer en juridisk definisjon av begrepet 'ubebodde boliger'.
- Stortinget ber regjeringen utrede omfanget av ubebodde boliger og boliger som står tomme mer enn ni måneder i året i Oslo, Tromsø, Bergen, Trondheim, Stavanger og Kristiansand, og komme tilbake til Stortinget på egnet måte innen utgangen av vårsesjonen 2025.
- Stortinget ber regjeringen utrede og fremme forslag til hvordan Airbnb og andre plattformsselskap skal sørge for innberetning til staten av inntekter fra korttidsutleie.
- Stortinget ber regjeringen utrede fordeler og ulemper ved å innføre nasjonal lovgivning rundt boplikt, tilsvarende det danske regelverket om bopælsplikt, hvor det stilles krav om at boligen er bebodd minst 180 dager i året.

- Stortinget ber regjeringen utrede og foreslå lovendringer for å utvide tidsbestemmelsene om korttidsutleie til å gjelde selveide boliger som ikke er del av et sameie.
- Stortinget ber regjeringen utrede og foreslå lovendringer som åpner for at kommuner kan forby dags- og korttidsutleie av boliger ut over 60 dager i løpet av et år i områder med press på langtidsleiemarkedet.
- Stortinget ber regjeringen gjennomgå og fremme nødvendige lovforslag som sikrer at boligeiere ikke kan omgå begrensninger i regelverket for korttidsutleie.
- Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å utvide kommunenes adgang til å ekspropriere bygninger som står tomme og forfaller.
- Stortinget ber regjeringen utrede og vurdere endringer i Husbankens tilskuddsordninger og lånrammer til oppgradering av kommunale boliger, med et mål om å få ned andelen tomme kommunale boliger. Forslag om innretningen av nye ordninger skal fremmes i forbindelse med statsbudsjettet for 2026.»

Det vises til dokumentet for nærmere redegjørelse for forslagene.

Komiteens behandling

Komiteen har i brev av 10. desember 2024 til Kommunal- og distriktsdepartementet ved daværende statsråd Erling Sande bedt om en vurdering av forslagene fremmet i Dokument 8:30 S (2024–2025). Statsrådets uttalelse, koordinert med Finansdepartementet

og Landbruks- og matdepartementet, følger av vedlagte brev av 3. januar 2025. Komiteen inviterte til skriftlig høring i saken og mottok fem høringsinnspill. Høringsinnspillene er sammen med sakens dokumenter tilgjengeliggjort på sakens side på stortinget.no.

Komiteens merknader

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Lise Christoffersen, lederen Sverre Myrli, Siri Gåsemyr Staalesen og Terje Sørvik, fra Høyre, Mudassar Kapur og Anne Kristine Linnestad, fra Senterpartiet, Heidi Greni og Kathrine Kleveland, fra Fremskrittspartiet, Per-Willy Amundsen og Erlend Wiborg, fra Sosialistisk Venstreparti, Birgit Oline Kjerstad, og fra Rødt, Tobias Drevland Lund, viser til Representantforslag 30 S (2024–2025) fra stortingsrepresentantene Kirsti Bergstø, Kari Elisabeth Kaski og Birgit Oline Kjerstad om å ta alle boliger i bruk.

Komiteen viser til at det fremmes ti ulike forslag i representantforslaget. Komiteen viser videre til at det har blitt gjennomført en skriftlig høring i saken, og at det kom inn fem høringssvar.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet vil påpeke at leiemarkedet utgjør en viktig del av det norske boligmarkedet. Leiemarkedet skal være trygt og forutsigbart. Økt press på leiemarkedet, med få ledige leieboliger og sterk økning i leia, gjør at det trengs en aktiv politikk for leiemarkedet. Leiemarkedet har fått for liten oppmerksomhet i lange tider. Derfor lanserte Arbeiderpartiet og Senterpartiet i regjering nye mål og tiltak for å fornye leiemarkedet i Meld. St. 13 (2023–2024) Bustadmeldinga.

Disse medlemmer vil understreke at Arbeiderpartiet tar utfordringene med hyblifisering på største alvor. Disse medlemmer er opptatt av gode, trygge nabolag der folk kjenner hverandre og tar vare på uteområdene i fellesskap. Derfor er det viktig for Arbeiderpartiet at flere skal eie egen bolig. Boliger er til å bo i, ikke til å investere i.

Disse medlemmer viser til at regjeringen skal legge frem en ny husleielov, og at den har forbedret bostøtteordningen og reduserer tallet på konflikter gjennom et effektivt og kompetent husleietvistutvalg. Nok utleieboliger er en forutsetning for gode og stabile boforhold. Regjeringen har dessuten økt tilskudd til bygging av studentboliger. Ved å bygge flere studentboliger frigjøres utleieboliger i det ordinære leiemarkedet og dermed dempes presset i utleiemarkedet. Gjennom boligdugnaden.no legges det til rette for at flere private skal leie ut. Lånerammen til Husbanken er utvidet, slik

at flere utleieprosjekt kan få lån. Det foreslås endringer i ordninga for husbanklån til utleieboliger slik at den blir mer treffsikker. Forskingssenteret BOVEL har fått i oppgave å ha leiemarkedet som et av sine satsingsområder. Disse medlemmer viser dessuten til at Husbanken har fått nytt mandat med et nasjonalansvar og fagrolle for leiemarkedet.

Komiteens medlemmer fra Høyre viser til at utfordringene med boligmangel og høye eie- og leiepriser først og fremst løses ved å regulere og bygge flere boliger. Disse medlemmer viser for øvrig til egne merknader og forslag i arbeidet med Meld. St. 13 (2023–2024), jf. Innst. 327 S (2023–2024).

Komiteens medlemmer fra Senterpartiet støtter ikke å innføre en nasjonal boligplikt, og viser til at kommunene i dag kan innføre forskrift om konsekvensplikt dersom det er nødvendig for å hindre at hus blir brukt til hytter.

Disse medlemmer ønsker ikke å innføre mer byråkrati, noe flere av forslagene i dette representantforslaget vil føre til. Disse medlemmer vil heller ikke utvide bruken av ekspropriasjon, og vil understreke at ekspropriasjon er et stort inngrep i den private eiendomsretten.

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti viser til at Sosialistisk Venstreparti ikke har tatt stilling til nasjonal boplikt, men at partiet ønsker å utrede fordeler og ulemper med en slik ordning, og at Norge i den forbindelse ser til andre land for om mulig å finne bedre løsninger enn i dag på regulering av boligsektoren. Dette medlem viser til at Norge har et av de mest liberaliserte boligmarkedene i Europa. Dette medlem er enig i at ekspropriasjon er inngripende, og at frivillige salg og avtaler selvsagt bør være prøvd før kommunen går til ekspropriasjon. Men dette medlem mener at i en situasjon med mangel på boliger, og der bygninger står tomme og forfaller, er det i alles interesse å gjennomføre ekspropriasjon av en eiendom som kan bli bolig for innbyggerne i lokalsamfunnet. Dette medlem viser til at ekspropriasjon er sterkt regulert med strenge krav til samfunnsnytte, og grunneieres rett til erstatning er ivaretatt av loven. Dette medlem viser til at lov om oreigning av fast eiendom (oreigningslova) har en liste på 55 formål som kan hjemle ekspropriasjon. Dette medlem mener at å skaffe mennesker bolig er så grunnleggende at formålet burde være tydeligere presisert i oreigningslova, slik at det ikke er tvil om hjemmel i saker der kommunen mener det er nødvendig ekspropriere eiendom for å oppfylle oppdraget med å skaffe nok boliger til alle.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet mener at forslagene som ligger i representant-

forslaget, vil føre til strengere reguleringer som vil virke begrensende på boliginvesteringer og svekke boligfor- syningen. Disse medlemmer mener at nye rådighetsbegrensninger i eiendomsretten som Sosialistisk Venstreparti tar til orde for, vil gjøre det mindre attraktivt å bygge, eie og forvalte boligeiendom. Disse medlemmer mener også forslagene vil føre til at det blir mindre attraktivt å leie ut, og kan føre til at mange utlei-ere slutter å leie ut. Ytterligere regulering på kort- tidsutleie ved muligheten for lokale forbud vil være en stor inngripen i den private eiendomsretten. Disse medlemmer viser til at en nasjonal boplikt vil føre til en streng innskrenkelse av den private eiendomsretten. Disse medlemmer er opptatt av å få gjennomført en boligpolitikk som bidrar til at det bygges flere boliger, slik at flere får muligheten til å komme seg inn på boligmarkedet. Disse medlemmer er videre opptatt av flere forenklinger og færre krav innenfor plan og bygg for å sikre billigere boliger, slik at flere kan eie en bolig. Disse medlemmer viser videre til Dokument 8:239 S (2022–2023), jf. Innst. 109 S (2023–2024), hvor Fremskrittspartiet har fremmet en rekke forslag for en bedre politikk for anskaffelse, bytte og eie av bolig.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt er enig i at en kan se på forenklinger i regelverket, men er ikke enig i at deregulering og det å fire på tekniske krav er løsningen for å få kontroll på prisene. Det er betalingsviljen og betalings- evnen som setter prisene i et deregulert boligmarked, ikke byggekostnadene alene. Tekniske krav og krav til planlegging er der for å sikre bokvalitet, ta vare på sikkerheten og beskytte miljøet. Disse medlemmer mener det ville bli kaos og flere dyre konflikter hvis alle eiendomsutviklere skulle kunne gjøre som de ville. Disse medlemmer viser til nettsiden boligeiere.no, som opplyser at det er et stort problem med feil og mangler i nybygg. Mange huseiere får store ekstrakostnader på grunn av at regler ikke er etterlevd. Gjerdrum- raset og flomhendelsen «Hans» er dessuten en påmin- ning om at det er viktig at vi har regler for å ivareta grunnleggende sikkerhet for innbyggerne i forbindelse med boligbygging. Disse medlemmer viser til at det er selvkostprinsippet som gjelder for byggesaker i kom- munene, og mener det er viktig med forbedringer, sam- arbeid og effektivisering i planprosesser. Disse medlemmer mener god planlegging er halve jobben, og at det kan bli svært kostbart å ikke bruke nok ressurser på planarbeid i kommunenes rolle med å ivareta innbyggernes overordnede interesser i forbindelse med bygging av boliger.

Disse medlemmer viser til at generell dyrtid, økte renter og økte kostnader på byggevarer og energi har gitt nesten full stans i boligbyggingen i Norge. Disse medlemmer viser til at eierlinja har stått sterkt i

norsk boligpolitikk helt siden etterkrigstiden. En totalt deregulert boligsektor, sammen med gunstige skatte- ordninger for eiere det meste av tiden, har gjort det til- der svært lønnsomt å investere i eiendom. Dette har ført til høyere boligprisvekst enn lønnsvekst i Norge, noe som har gjort det vanskeligere og vanskeligere også for personer med fast jobb og inntekt å ha råd til å kjøpe bo- lig. Allerede i 2021 uttalte økonomiprofessor Ola Gryt- ten til NRK at flere stanger i lånetaket (nrk.no 6. februar 2021).

Disse medlemmer viser til LOs høringsinnspill og at halvparten av de som leier bolig i Norge, ca. 500 000, er lavinntektshusholdninger som er langtids- leiere. Disse medlemmer viser til at leieboerfore- ningen merker kraftig vekst i antall medlemmer og men- ner det er et tegn på at leietakerne i Norge sliter i et pres- set boligmarked. Disse medlemmer viser til at til- tross for at andelen husholdninger som leier bolig, øker, så mangler det en definisjon av hva som er tomme boli- ger, samt god statistikk over leiemarkedet og leiefor- hold. Det manglende tallgrunnlaget skaper et dårlig ut- gangspunkt for å gjennomføre gode grep for å utvikle ny boligpolitikk for å løse en boligsektor i krise. Dette ska- per et rom for useriøse aktører til å tjene gode penger på desperate boligsøkere, gjerne unge med lav inntekt og mennesker i krise.

På denne bakgrunn fremmer disse medlem- mer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen innføre et eget utlei-er- gister for utleieboliger, hvor det oppgis leieforhold som kontraktlengde og leiepris.»

«Stortinget ber regjeringen fremme forslag som etablerer en juridisk definisjon av begrepet 'ubebodde boliger'.»

Disse medlemmer viser til at Kommunal- og distriktsdepartementet oppgir at det står om lag 125 000 boliger tomme i Norge, og i en artikkel i Aften- posten 29. april 2023 er det opplyst at det står over 500 kommunale boliger tomme i Oslo, og at det er et stort behov for oppgradering av disse for å gjøre dem bebo- lige. Disse medlemmer mener at det i en tid hvor det er sterkt press i leiemarkedet og full stans i boligbyg- gingen, er viktig å både få bedre oversikt over kommu- nale boliger og andre boliger som står tomme, få på plass tiltak som kan stimulere til å få rustet opp disse bo- ligene så de kan leies ut, og utvikle en ikke-kommersiell boligsektor som sikrer stabilitet for leietakerne.

Disse medlemmer viser til SSBs oversikt publi- sert 13. september 2023, som viser at 13 pst. av boliger i Norge som er eid av privatpersoner, er sekundærboliger. Oversikten viser at cirka 257 800 sekundærboliger er eid av eldre formuende. Oversikten viser også at mange av disse eierne, over 11 000, er personer som enten er døde

eller bosatt utenfor Norge. Samtidig viser statistikken at antall bosatte personer i aldersgruppen 17–24 år og 25–34 år har gått ned fra 2010 til 2021. Personer som er 67 år og eldre med minst ett eierforhold i sekundærbolig, økte med hele 62 pst. i samme periode. De som eier flest sekundærboliger i Norge, er i aldersgruppen 45–54 år og 55–66 år. Eierskap i sekundærbolig i disse aldersgruppene økte med henholdsvis 23 og 26 pst. i perioden 2010–2021.

Disse medlemmer viser til at en rapport fra Samfunnsøkonomisk analyse (Dagens Næringsliv 8. august 2024) viser at økt skattlegging av sekundærboliger, renteøkning og økte kostnader med å eie har ført til færre sekundærboliger i Oslo.

Disse medlemmer mener at dette viser at økt skattlegging av sekundærboliger gjør at stadig flere boliger blir tilgjengelige som primærboliger, og dermed støtter opp under eierlinja.

Disse medlemmer viser til Aftenpostens artikkel 30. november 2023 «Boligmarkedet i Oslo er ikke for alle», som fastslår at bare 67 pst. av de som bor i Oslo, eier sin egen bolig, og i bydelen St. Hanshaugen er andelen så lav som 45 pst. 51 000 personer eier sekundærbolig i Oslo, og en god del eier opptil fire boliger. Omfanget av «hytter i byen» og «hotellifisering» i Oslo sentrum har økt i perioden 2010–2021. Disse medlemmer viser til en rekke medieoppslag om tomme boliger både i privat og offentlig eie. Hvor mange boliger som står tomme det meste av året, er det ingen som vet.

Disse medlemmer viser til Senter for bolig- og velferdsforskning (BOVEL) sin forskning som dokumenterer at leieboere har færre muligheter enn boligeiere til å tilpasse privatøkonomien i tider med prisstigning, og at flere må nedjustere forbruket av mat og strøm for å finansiere økte boutgifter. Leietakere går glipp av skattefordeler og har heller ikke mulighet til å refinansiere lån (NOVA, 11. desember 2023).

Disse medlemmer mener at det er nødvendig å gjøre flere grep for å sørge for å forhindre økte leiepriser og tilrettelegge for flere tilgjengelige trygge og rimelige hjem for folk med lav og vanlig inntekt på leiemarkedet.

Disse medlemmer fremmer på denne bakgrunn følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen utrede omfanget av ubebodde boliger og boliger som står tomme mer enn ni måneder i året i Oslo, Tromsø, Bergen, Trondheim, Stavanger og Kristiansand, og komme tilbake til Stortinget på egnet måte innen utgangen av vårsesjonen 2025.»

«Stortinget ber regjeringen utrede og komme med forslag til hvordan Airbnb og andre plattformsselskap skal sørge for innberetning til staten av inntekter fra korttidsutleie.»

«Stortinget ber regjeringen utrede fordeler og ulemper ved å innføre nasjonal lovgivning rundt boplikt, tilsvarende det danske regelverket om bopælsplikt, hvor det stilles krav om at boligen er bebodd minst 180 dager i året.»

«Stortinget ber regjeringen utrede og foreslå lovendringer for å utvide tidsbestemmelsene på korttidsutleie til å gjelde selveide boliger som ikke er del av et sameie.»

«Stortinget ber regjeringen utrede og foreslå lovendringer som åpner for at kommuner kan forby dags- og korttidsutleie av boliger ut over 60 dager i løpet av et år i områder med press på langtidsleiemarkedet.»

«Stortinget ber regjeringen gjennomgå og fremme nødvendige lovforslag som sikrer at boligeiere ikke kan omgå begrensninger i regelverket for korttidsutleie.»

«Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å utvide kommunenes adgang til å ekspropriere bygninger som står tomme og forfaller.»

«Stortinget ber regjeringen utrede og vurdere endringer i Husbankens tilskuddsordninger og lånerammer til oppgradering av kommunale boliger, med mål om å få ned andelen tomme kommunale boliger. Forslag om innretningen av nye ordninger skal fremmes i forbindelse med statsbudsjettet for 2026.»

Disse medlemmer viser til kommunal- og forvaltningskomiteens behandling av Meld. St. 13 (2023–2024), jf. Innst. 327 S (2023–2024), også kjent som bustadmeldinga. En rekke gode forslag og tanker i selve meldingen ble ikke fulgt opp i stortingsbehandlingen, og ingen forslag fikk flertall da Stortinget behandlet meldingen.

Disse medlemmer vil videre vise til behandlingen av Rødts representantforslag Dokument 8:6 S (2024–2025), jf. Innst. 124 S (2024–2025), som omhandler flere av de samme forholdene som tas opp i representantforslaget som nå er til behandling. Disse medlemmer understreker at det haster å gjøre noe med situasjonen i leiemarkedet, og peker nok en gang på at boliger som står tomme og/eller primært benyttes til korttidsutleie, utgjør en form for skjult boligreserve. Å finne mekanismer og insentiver som kan flytte disse over i det ordinære eie- og leiemarkedet, vil bidra til å dempe presset i boligsektoren som helhet.

Komiteens medlem fra Rødt vil særlig vise til de 38 forslagene i Innst. 327 S (2023–2024) som Rødt var med på å fremme, som i sum vesentlig ville endret det norske boligmarkedet til det bedre for folk flest.

Forslag fra mindretall

Forslag fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt:

Forslag 1

Stortinget ber regjeringen innføre et eget utleieregister for utleieboliger, hvor det oppgis leieforhold som kontraktlengde og leiepris.

Forslag 2

Stortinget ber regjeringen fremme forslag som etablerer en juridisk definisjon av begrepet «ubebodde boliger».

Forslag 3

Stortinget ber regjeringen utrede omfanget av ubebodde boliger og boliger som står tomme mer enn ni måneder i året i Oslo, Tromsø, Bergen, Trondheim, Stavanger og Kristiansand, og komme tilbake til Stortinget på egnet måte innen utgangen av vårsesjonen 2025.

Forslag 4

Stortinget ber regjeringen utrede og komme med forslag til hvordan Airbnb og andre plattformsselskap skal sørge for innberetning til staten av inntekter fra korttidsutleie.

Forslag 5

Stortinget ber regjeringen utrede fordeler og ulemper ved å innføre nasjonal lovgivning rundt boplikt, tilsvarende det danske regelverket om bopælsplikt, hvor det stilles krav om at boligen er bebodd minst 180 dager i året.

Forslag 6

Stortinget ber regjeringen utrede og foreslå lovendringer for å utvide tidsbestemmelsene på korttidsutleie til å gjelde selveide boliger som ikke er del av et sameie.

Forslag 7

Stortinget ber regjeringen utrede og foreslå lovendringer som åpner for at kommuner kan forby dags- og korttidsutleie av boliger ut over 60 dager i løpet av et år i områder med press på langtidsleiemarkedet.

Forslag 8

Stortinget ber regjeringen gjennomgå og fremme nødvendige lovforslag som sikrer at boligeiere ikke kan omgå begrensninger i regelverket for korttidsutleie.

Forslag 9

Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å utvide kommunenes adgang til å ekspropriere bygninger som står tomme og forfaller.

Forslag 10

Stortinget ber regjeringen utrede og vurdere endringer i Husbankens tilskuddsordninger og lånerammer til oppgradering av kommunale boliger, med mål om å få ned andelen tomme kommunale boliger. Forslag om innretningen av nye ordninger skal fremmes i forbindelse med statsbudsjettet for 2026.

Komiteens tilråding

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

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

vedtak:

Dokument 8:30 S (2024–2025) – Representantforslag fra stortingsrepresentantene Kirsti Bergstø, Kari Elisabeth Kaski og Birgit Oline Kjerstad om å ta alle boliger i bruk – vedtas ikke.

Oslo, i kommunal- og forvaltningskomiteen, den 6. mars 2025

Sverre Myrli

leder

Mudassar Kapur

ordfører



DET KONGELEGE
KOMMUNAL- OG DISTRIKTSDEPARTEMENT

Statsråden

Stortingets kommunal- og forvaltningskomite

Dykkar ref

Vår ref

Dato

24/4703-5

3. januar 2025

Svar på dokument 8:30 S (2024-2025) Representantforslag frå stortingsrepresentantane Kirsti Bergstø, Kari Elisabeth Kaski og Birgit Oline Kjerstad om å ta alle boliger i bruk

Eg viser til brev av 9. oktober 2024 frå Kommunal- og forvaltningskomiteen. Eg er invitert til å vurdere Dokument 8:30 S (2024–2025) Representantforslag frå stortingsrepresentantane Kirsti Bergstø, Kari Elisabeth Kaski og Birgit Oline Kjerstad om å ta alle bustader i bruk.

Eg er samd med forslagsstillarane om at det skal vere trygt og forutsigbart å leige og å eige bustaden sin. Heimen gir grunnlag for tryggleik og tilhøyrslle. Det er ein del av identiteten vår og viktig for at vi skal kunne leve gode liv. Eg er òg samd i at tilføring av bustader, både eksisterande bustader og nybygging, er viktig for at folk skal få tak over hovudet til ein overkommeleg pris. Aukande leigeprisar og mangel på leigebustader gir utfordringar, særleg for vanskelegstilte. Leigemarknaden er eitt av fire innsatsområde i regjeringas bustadmelding. For å hjelpe dei som slit mest på bustadmarknaden, har regjeringa mellom anna styrkja dei økonomiske ordningane i Husbanken, og gjennom boligdugnaden.no har vi gjort det enklare for privatpersonar å finne ut korleis ein kan leige ut bustader. Regjeringa vil fortsette å leggje til rette for trygge leigeforhold og eit tilstrekkeleg tilbod av eigna utleigebustader.

I svara på framlegg 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9 og 10 kommenterer eg saker under mitt ansvarsområde. Til vurderingane av framlegg 4 er det henta inn innspel frå Finansdepartementet. Vurderingane av framlegg 5 er frå Landbruks- og matdepartementet/landbruks- og matministeren.

Vurdering av forslaga frå representantane

1. Stortinget ber regjeringen innføre et eget utleieregister for utleieboliger, hvor det oppgis leieforhold som kontraktslengde og leiepris.

Betre kunnskap om leigemarknaden og leigeforhold er eit innsatsområde i regjeringas bustadmelding. Eit solid kunnskapsgrunnlag om ulike sider ved leigemarknaden og korleis dei ulike aktørane opplever denne marknaden, er viktig for å finne dei rette tiltaka. Husleigelovutvalet, som nyleg leverte NOU-en sin, stadfester òg behovet for betre oversikt over leigebustader og leigeprisar. Eitt av tiltaka dei foreslår, er eit utleieregister. Dei ser mange fordeler, men anerkjenner at eit slikt register ville vere ressurskrevjande å opprette og drifte og at det kan vere vanskeleg å hente inn oppdaterte opplysingar om leigeforhold. Eg kjem til å vurdere alle forslaga frå utvalet, inkludert utleieregister, når vi no går i gang med å skrive forslag til ei ny husleigelov.

2. Stortinget ber regjeringen fremme forslag som etablerer en juridisk definisjon av begrepet «ubebodde boliger».

I statistisk samanheng vert ubebudde bustader gjerne definert som bustader som står utan registrerte busette på tellingstidspunktet.¹ Denne definisjonen kan likevel ikkje bli overført direkte til ein juridisk kontekst. Juridiske definisjonar må bli skrivne i samanheng med den forskrifta eller lova den skal stå i og kva som skal bli regulert. Også Språkrådet fråråder å konstruere definisjonar i lovsamanheng utan eit klart føremål.² Dersom det vert aktuelt å innføre reguleringar for ubebudde bustader, vil eg sjølvstøtt vurdere kva som vil vere ein god, juridisk definisjon.

3. Stortinget ber regjeringen utrede omfanget av ubebodde boliger og boliger som står tomme mer enn ni måneder i året i Oslo, Tromsø, Bergen, Trondheim, Stavanger og Kristiansand, og komme tilbake til Stortinget på egnet måte innen utgangen av vårsesjonen 2025.

Den raskaste og mest berekraftige måten å få fleire bustader ut i marknaden på, er å ta i bruk tomme bustader. Å ta vare på og oppgradere eksisterande bustader er i stor grad eit privat ansvar, men gjennom kunnskap og informasjon kan det offentlege bidra til å senke tersklane. Eg ser òg behov for å auke kunnskapen om tomme bustader, slik at ein større del av budstadmassen vert teken i bruk. I 2023 vart den norske bustadreserven anslått til om lag 125 000 bustader – ein nedgang på ca. 8,4 prosent samanlikna med inngangen av 2022.³ Under ein femtedel av desse bustadene låg i tettbygde grunnkretser. Husbanken er no i gang med ei ny kartlegging av omfanget av tomme bustader på grunnkrets- og kommunenivå. Eg ventar resultatet innan kort tid.

¹ [Samordnet statistikk for husholdninger og boliger - SSB](#)

² [Definisjoner - Språkrådet](#)

³ Gjennomført av Asplan Viak på oppdrag frå Husbanken, se: [- Boligreserver 2023](#)

4. Stortinget ber regjeringen utrede og fremme forslag til hvordan Airbnb og andre plattformsselskap skal sørge for innberetning til staten av inntekter fra korttidsutleie.

Airbnb og andre plattformsselskap har allereie i dag ei plikt til å rapportere inn inntekter frå korttidsutleie. Regelverket for skattlegging av korttidsutleie og rapportering til skattemyndigheitene sorterer under finansministeren. Finansdepartementet opplyser at formidlarar av utleie av fast eigedom, medrekna plattformsselskap, har plikt til å rapportere om dette til skattemyndigheitene for skatteføremål. Formidlarane skal blant anna gi opplysningar om det som er betalt for utleigeforholdet. Opplysningane er underlagd teieplikt hos skattemyndigheitene. Dersom ein ønskjer slike inntektsopplysingar for å bruke dei til andre føremål enn til skatteføremål, trengst det ytterlegare heimlar for det. Om føremålet er å skaffe oversikt over tilgjengelege bustader, så meiner eg det kan vere aktuelt å vurdere i samanheng med arbeidet med ny husleigelov og forslaget om utleigeregister, jf. svaret mitt på forslag 1.

Finansdepartementet opplyser også at dei nyleg har hatt på høyring framlegg om plikt for digitale plattformer som formidlar utleie av bustad, utleie av transportmidlar, sal av tenester eller sal av varer, til å rapportere om dette til skattemyndigheitene. Framlegget skal gjennomføre ein standard frå OECD om rapportering og automatisk utveksling av slike opplysningar for skatteføremål.

5. Stortinget ber regjeringen utrede fordeler og ulemper ved å innføre nasjonal lovgivning rundt boplikt, tilsvarende det danske regelverket om *bopælsplikt*, hvor det stilles krav om at boligen er bebodd minst 180 dager i året.

Landbruks- og matministeren har gitt følgjande svar:

Bopælsplikta er ei plikt for eigaren til å sørge for at bustaden er bebudd i minimum 180 dagar i året. Plikta følgjer av bustadreguleringslova, som har som føremål å unngå at bustader står tomme i lang tid av gangen. I tillegg er det eit føremål å unngå fråflytting i distrikta, motverke at heilårsbustader blir brukte til fritidsføremål og hindre spekulasjon i bustadmarknaden.

Dei norske reglane om buplikt følgjer av konsesjonslova. Reglane som liknar mest på den danske bopælsplikta, er §§ 7 og 10. Etter føresegnene kan kommunen innføre forskrift om konsesjonsplikt dersom det er nødvendig for å hindre at heilårsbustader blir brukt til fritidsføremål. Forskrifta fører til at ein ervervar av bestemte eigedommar omfatta av forskrifta som verken ønskjer å bu på eigedommen sjølv, eller la andre bu der må søkje konsesjon. Føremålet med konsesjonsplikta er å motverke at heilårsbustader blir brukte til fritidsføremål. Lova har per i dag ingen reglar som gjev kommunen eit sjølvstendig kontrollansvar eller plikt. Buplikta er oppfylt dersom nokon er registrert i folkeregisteret som busett på eigedommen.

Det er vidare folkeregisteret som tek stilling til om vilkåra for å vere folkeregistrert er oppfylte eller ikkje.

Innføring av ein generell regel om buplikt i leilegheiter og bustadhus vil vere ei ny ordning som vil krevje betydelege ressursar i form av oversikter over faktisk bustad, søknadsbehandling, kontroll og sanksjonar. Reglane høyrer ikkje heime i konsesjonslova.

Ei løysing kan vere at kommunen ein til to gonger om året undersøker status i folkeregisteret og faktisk busetting for alle eigedommar plikta gjeld for. Ei anna løysing kan vere, som i saker etter konsesjonslova, å la folkeregisteret stå for kontrollen. Folkeregisterlova pålegg ei plikt til å registrere seg, ikkje ei plikt til å bu. Det er dermed uklart kva måloppnåing den siste løysinga kan føre til.

Landbruks- og matministeren si vurdering er følgjeleg at det er lite som tyder på at ressursbruken ved innføring av reglar om buplikt vil stå i rimeleg forhold til kva ein kan oppnå.

6. Stortinget ber regjeringen utrede og foreslå lovendringer for å utvide tidsbestemmelsene om korttidsutleie til å gjelde selveide boliger som ikke er del av et sameie.

På eit prinsipielt grunnlag er eg skeptisk til å avgrense private bustadeigarar sin handlefridom i ein elles fri eigedomsmarknad. Bustad er det viktigaste formuesgodet for mange, og for mange òg ei viktig inntektskjelde. Ein regel som avgrensar eigaren sin rett til å leige ut, vil representere eit inngrep i det frie eigarråderetten. Dei digitale delingsplattformene har skapt nye høve for privat korttidsutleige, og kan føre til ei betre ressursutnytting av bustader og vere ein positiv side av delingsøkonomien. Samstundes kan stadig nye leigarar vere utfordrande for bumiljøet og tryggleiken. For å hindre den mest intense korttidsutleigeverksemda i eigarseksjonssameige blei det frå 1. januar 2020 innført ein regel i eigarseksjonslova som tillèt korttidsutleige inntil 90 døgn per år i sameiget.

Eg er kjent med at det kan vere utfordringar med korttidsutleige i bustader som ikkje er ein del av eit eigarseksjonssameige. Heilt eller delvis utleige av eigen bustad er i utgangspunktet ikkje omfatta av plan- og bygningslova. Dersom ein bustad blir brukt, eller tilrettelagd for bruk, som i større grad svarer til hoteldrift eller liknande næringsverksemd, kan det likevel vere ei søknadspliktig bruksendring. Kommunen sin terskel for å kunne krevje søknad om bruksendring er låg. Føremålet med å sende inn slik søknad er at kommunen skal få høvet til å vurdere om korttidsutleiga rører ved omsyn som plan- og bygningsregelverket skal vareta. Det er mellom anna relevant å vurdere om den endra bruken fører til at arealføremålet blir endra frå «bustad» til «næring». Det same gjeld om den endra bruken påverkar branntryggleiken eller nabolaget på ein negativ måte, til dømes ved meir støy, auka parkeringsbehov og meir trafikkbelastning.

7. Stortinget ber regjeringen utrede og foreslå lovendringer som åpner for at kommuner kan forby dags- og korttidsutleie av boliger ut over 60 dager i løpet av et år i områder med press på langtidsleiemarkedet.

Eg har forståing for at dei kommunane som opplever utfordringar med stort omfang av korttidsutleige, ønskjer å følgje dette opp. Som næringsministeren seier i svaret på forslag 2 til dokument 8: 6 (2024-2025), så er det ein føresetnad for å finne gode løysingar at ein har god oversikt over omfanget og utbreiinga av korttidsutleige. Ei eventuell nærmare regulering av korttidsutleige må bli sett i samanheng med anna regelverksarbeid på dette området. Eg meiner det er nødvendig å følgje med på utviklinga og få meir oversikt og kunnskap om omfanget før det eventuelt er aktuelt med regelendringar. Arbeidet som Nærings- og fiskeridepartementet gjer greie for i det aktuelle svaret er viktig og kan på sikt gi grunnlag for å utgreie fleire verkemiddel.

Eg vil leggje til at departementet mitt jobbar med å avklare handlingsrommet til å gi føringar for korttidsutleige i plandelen av plan- og bygningslova.

8. Stortinget ber regjeringen gjennomgå og fremme nødvendige lovforslag som sikrer at boligeiere ikke kan omgå begrensninger i regelverket for korttidsutleie.

Ulike regelverk har føresegner som skal medverke til at reglane for korttidsutleige ikkje blir omgått.

Plan- og bygningslova har føresegner om tilsyn og lovbrotsoppfølging. Kommunane kan føre tilsyn med at bruk av bueiningar i eksisterande bygg er søkt om og lovleg. Ifølgje plan- og bygningslova skal eit bygg som er gitt byggjeløyve som bustad, bli brukt til dette, og anna bruk vil som utgangspunkt vere i strid med løyvet. Dersom kommunen oppdagar at det skjer korttidsutleige som skulle vore søkt om, kan kommunen følgje opp forholdet med sanksjonar etter plan- og bygningslova.

Brot på forbodet mot korttidsutleige i meir enn 90 døgn per år i eigarseksjonssameige vil utgjere eit mishald. Styret i sameiget kan følgje opp brot og handtere dette etter dei alminnelege reglane om mishald i lova. Eit mishald som er vesentleg kan gje pålegg om sal.

9. Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å utvide kommunenes adgang til å ekspropriere bygninger som står tomme og forfaller.

Kommunane har i dag i plan- og bygningslova eit vidt høve til å ekspropriere eigedom for å gjennomføre reguleringsplanar eller andre offentlege føremål. Kommunane har også høve til å ekspropriere til ny tettbusetnad eller der strøk har blitt øydelagt. Utan eit ekspropriasjonshøve ville det i nokre tilfelle vera vanskeleg å gjennomføra utbyggingar og utvikling av vegnett og jarnbane, samt elektrisitetsnett. I tillegg kjem bygging av sjukehus og skular som viktige ekspropriasjonsføremål. Eg er derimot ikkje kjend med tilfelle der ein

kommune har hatt ønske om å ekspropriere bygningar som står tomme og forfall, men ikkje gjort dette på grunn av manglande heimel.

Generelt er ekspropriasjon eit kontroversielt tema som kan møte motstand både frå politikarar og innbyggjarar. Ekspropriasjon inneber at staten eller kommunen tek eigedom frå private eigarar, noko som kan bli opplevd som eit alvorleg inngrep i eigedomsretten. På eit prinsipielt grunnlag er eg derfor skeptisk til å innføre ein eigen heimel som gir kommunane eit høve til å ekspropriere bygningar som står tomme og forfall.

Ekspropriasjon kan vere både tidkrevjande og kostbart. Det skal blant anna bli gjennomført forhandlingar, og blir det ikkje semje, går saka til domstolane. Grunneigarar har krav på full erstatning, det offentlege må ofte dekkje advokatkostnader for grunneigaren i ekspropriasjonssaker, og kostnader til tekniske og juridiske vurderingar kan også vere omfattande. Mi vurdering er at alternative løysingar, som ein kan oppnå gjennom frivillige avtalar eller andre formar for samarbeid, er mindre inngripande og meir akseptable for alle partar.

10. Stortinget ber regjeringen utrede og vurdere endringer i Husbankens tilskuddsordninger og lånerammer til oppgradering av kommunale boliger, med et mål om å få ned andelen tomme kommunale boliger. Forslag om innretningen av nye ordninger skal fremmes i forbindelse med statsbudsjettet for 2026

Eg er samd med representantane om at det er eit paradoks at kommunale utleigebustader står tomme samtidig som kommunane må gi avslag på bustadsøknader. Representantane viser til Husbanken sitt nye digitale fagsystem for kommunale utleigebustader og bustadsosialt arbeid, Kobo, og dei peikar på at Kobo bidreg til betre forvaltning og utnytting av den kommunale bustadmassen. Eg har òg stor tru på Kobo, og verktøyet blir no tilbode gratis til alle kommunar. 130 kommunar har allereie teke Kobo i bruk, og fleire vil følgje. Gjennom Kobo får kommunane betre oversikt over bustadene sine og kva for bustader dei treng fleire av. KOSTRA viser at talet på tomme bustader har gått ned dei seinare åra. Dette må nok bli sett i samanheng med det høge talet flyktingar som kommunane har busett, men eg trur òg at Kobo har bidrege til betre utnytting av den kommunale bustadmassen. I Bustadmeldinga varsla eg at regjeringa vil invitere kommunesektoren til eit samarbeid om den kommunale utleigesektoren. Føremålet er å bidra til at sektoren blir meir velfungerande og berekraftig. Eg har tru på at vi saman kan finne gode løysingar for mellom anna betre utnytting den kommunale bustadmassen.

Med helsing



Erling Sande