



Stortingets kommunal- og forvaltningskomite

0026 OSLO

Deres ref

Vår ref

Dato

25/1656-4

5. mai 2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Med hilsen



Kjersti Stenseng