



STORTINGET

Innst. 275 S

(2025–2026)

Innstilling til Stortinget
fra kommunal- og forvaltningskomiteen

Dokument 8:221 S (2025–2026)

Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om Representantforslag fra stortingsrepresentantene Kirsti Bergstø, Andreas Sjalg Unneland, Audun Hammer Hovda, Marthe Hammer, Mirell Høyer-Berntsen, Ingrid Fiskaa, Marian Hussein, Lars Haltbrekken og Anne Lise Gjerstad Fredlund om en sosial boligpolitikk og et tryggere leiemarked

Til Stortinget

Innledning

I dokumentet fremmes følgende forslag:

- «1. Stortinget ber regjeringen i statsbudsjettet for 2027 innføre en statlig tilskuddsordning for bygging av leieboliger i regi av ideelle aktører. Ordningen skal følge modellen for studentboligbygging, der staten dekker 40 prosent av kostnadene gjennom et tilskudd, og resten finansieres med husbanklån.
2. Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med en plan for å oppnå en nasjonal dekningsgrad på 30 prosent for studentboliger, og fremme denne planen senest i statsbudsjettet for 2027.
3. Stortinget ber regjeringen ved fremleggelse av den varslede nye husleieloven inkludere bestemmelser som sikrer forbud mot bindingstid, en økning av minstetid for tidsbestemte leieavtaler fra tre til fem år samt rett for leier til å forlenge en tidsbestemt leieavtale, og som sikrer at arbeidsforhold ikke inklu-

deres i kontrakter.

4. Stortinget ber regjeringen fremme forslag om nødvendige lov- og forskriftsendringer som gir kommuner adgang til å forby eller begrense korttidsutleie i hele eller deler av kommunen samt styrker sameiers og borettslags mulighet til å regulere og håndheve korttidsutleie. Endringene skal utformes slik at ordinær, ikke-profesjonell utleie av egen bolig eller fritidsbolig når eier selv er bortreist, ikke rammes.»

Det vises til dokumentet for nærmere redegjørelse for forslagene.

Komiteens behandling

Kommunal- og distriktsminister Bjørnar Skjæran har i brev av 15. april 2026 uttalt seg om forslaget. Brevet følger som vedlegg til innstillingen. Komiteen har invitert til og har mottatt flere skriftlige høringsinnspill i saken.

De skriftlige innspillene er sammen med sakens dokumenter tilgjengelige på sakssiden på stortinget.no.

Komiteens merknader

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Konstanse Marie Alvær, Isak Veierud Busch, Sigurd Kvammen Rafaelsen og Solveig Vestenfor, fra Fremskrittspartiet, Bjørn Larsen, Rune Midtun, Helge André Njåstad og Erlend Wiborg, fra Høyre, Mudassar Kapur og Tage Pettersen, fra Sosialistisk Venstreparti, Anne Lise Gjerstad Fredlund, fra Senterpartiet,

Bengt Fasteraune, fra Rødt, lederen Hanne Beate Stenvaag og fra Miljøpartiet De Grønne, Marius Langballe Dalin, viser til representantforslag Dokument 8:221 S (2025–2026) om en sosial boligpolitikk og et tryggere leiemarked.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Senterpartiet, Rødt og Miljøpartiet De Grønne, viser til at forslagsstillerne peker på at dagens boligpolitikk i stor grad er markedsstyrt, og at dette etter deres syn har bidratt til økte bolig- og leiepriser, et presset leiemarked og et svakt rettsvern for mange leietakere. I representantforslaget vises det til at stadig flere har vansker med å etablere seg i boligmarkedet, både i byer og distrikter, og at leiemarkedet i økende grad preges av utrygghet og høye kostnader.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet deler forslagsstillerens oppfatning om at dagens boligmarked mange steder er utfordrende med tanke på økte bolig- og leiepriser. Dagens marked matcher ikke tilbud og etterspørsel. Mens man i deler av landet ser bolig- og leiepriser som øker raskere enn inntekt, sliter andre områder med at boliger taper seg i verdi over tid. Disse medlemmer viser til at et rødgrønt flertall på Stortinget allerede har gjennomført en rekke tiltak for å møte utfordringene i boligmarkedet, spesielt gjennom å styrke Husbankens rammer, styrking av bostøtten og satsing på studentboliger. 2025 var et historisk godt år for studentboligbygging. Regjeringen har også varslet en ny husleielov som skal styrke leiers rettigheter.

Disse medlemmer er usikre på om representantforslaget er riktig medisin. Disse medlemmer viser til statsrådets vurdering av forslaget og deler disse vurderingene. Videre viser disse medlemmer til sine merknader til de enkelte forslagene nedenfor.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Høyre og Senterpartiet deler bekymringen for høye bolig- og leiepriser og et presset leiemarked i deler av landet, men kan ikke støtte forslagene som fremmes.

Disse medlemmer mener representantforslaget bygger på et grunnleggende feilaktig premiss om at økte problemer i bolig- og leiemarkedet først og fremst kan løses gjennom mer statlig styring, økt subsidiering og strengere regulering. Etter disse medlemmers syn vil forslagene samlet sett bidra til mer byråkrati, svakere investeringsvilje og et redusert tilbud av både utleie- og eierboliger.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Senterpartiet deler bekymringen for at det er krevende å leie bolig i Norge, og erkjenner at mange – sær-

lig unge og personer med lav inntekt – møter betydelige utfordringer i leiemarkedet. Disse medlemmer mener imidlertid at forslaget ikke adresserer de grunnleggende årsakene til problemet, men i stedet retter seg mot symptomene.

Komiteens medlemmer fra Høyre mener at den viktigste veien til lavere leiepriser og et velfungerende boligmarked er økt boligbygging – raskere, billigere og med færre hindre. En forenkling av både plan- og bygningsloven og tekniske krav vil være langt mer treffsikre tiltak enn ytterligere regulering av leiemarkedet.

Disse medlemmer viser til at Høyre nylig sikret flertall i Stortinget for et anmodningsvedtak, jf. Innst. 195 S (2025–2026), der regjeringen bes om å forenkle byggetekniske krav, reguleringsbestemmelser og planprosesser i plan- og bygningsloven, og komme tilbake til Stortinget med nødvendige forslag.

Disse medlemmer mener studentboligutbygging bør basere seg på lokale og regionale behovsvurderinger, herunder boligpress, leieprisutvikling og studentenes faktiske etterspørsel.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti, Rødt og Miljøpartiet De Grønne viser til at det i den skriftlige høringen har kommet omfattende og samstemte innspill fra arbeidstakerorganisasjoner, rettshjelptiltak og sosiale aktører som alle peker på behovet for en mer aktiv og sosialt rettferdig boligpolitikk. Disse medlemmer mener høringen tydelig viser at dagens bolig- og leiemarked ikke fungerer tilfredsstillende for brede grupper av befolkningen, herunder barnefamilier, studenter og langtidsleietakere.

Disse medlemmer legger særlig vekt på at manglende botrygghet og svakt leietakervern har betydelige konsekvenser langt utover selve boforholdet, og påvirker helse, arbeidsdeltakelse, barns oppvekstvilkår og utenforskap. Etter disse medlemmers syn understreker høringsinnspillene behovet for et tydelig politisk taktskifte, der bolig i større grad behandles som et grunnleggende velferdsgode, og der offentlige virkemidler brukes mer målrettet for å sikre stabile, trygge og rimelige boliger.

En ikke-kommersiell utleiesektor

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Senterpartiet, Rødt og Miljøpartiet De Grønne, viser til at forslagsstillerne tar til orde for å styrke den ikke-kommersielle utleiesektoren gjennom en statlig tilskuddsordning for bygging av leieboliger i regi av ideelle aktører, etter modell av ordningen for studentboligbygging. Forslagsstillerne mener en slik ord-

ning kan bidra til flere rimelige og stabile leieboliger og redusere presset i det private markedet. Det foreslås også at regjeringen skal komme tilbake til Stortinget med en plan for å oppnå en nasjonal dekningsgrad på 30 prosent for studentboliger.

Flertallet viser til statsrådens uttalelse av 15. april 2026, der han understreker at regjeringen prioriterer økt boligbygging som et hovedvirkemiddel for å bedre situasjonen i leiemarkedet. Statsråden viser til regjeringens mål om igangsetting av 130 000 nye boliger innen 2030, og til at flere boliger, både til leie og eie, kan bidra til å dempe konkurransen i leiemarkedet. Videre viser statsråden til Husbankens rolle, og eksisterende låne- og tilskuddsordninger som kan benyttes av kommuner, ideelle aktører og andre ikke-kommersielle utleiere. Bruken av økonomiske virkemidler vurderes innenfor de ordinære budsjettprosessene.

Når det gjelder studentboliger, viser statsråden til at 2025 var et rekordår for studentboligbygging, og at regjeringen har styrket tilskuddene og lagt til rette for høy utbygging. Samtidig påpeker statsråden at en fast nasjonal dekningsgrad ikke anses hensiktsmessig, ettersom behovet for studentboliger varierer betydelig mellom ulike studiesteder og regioner.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Høyre mener forslaget om å etablere en statlig tilskuddsordning for bygging av leieboliger i regi av ideelle aktører, etter modell av studentboligordningen, vil innebære en betydelig og varig utvidelse av statens rolle i boligmarkedet. Disse medlemmer peker på at en slik ordning kan fortrenge private aktører, svekke konkurransen i leiemarkedet og medføre store budsjettmessige konsekvenser, uten at det er dokumentert at dette vil gi flere eller rimeligere boliger over tid.

Disse medlemmer understreker at hovedutfordringen i boligmarkedet er for lav boligbygging, særlig i pressområder, og at dette best møtes gjennom forenklet regelverk, raskere plan- og byggesaksbehandling og tiltak som bidrar til lavere byggekostnader, heller enn gjennom nye, kostbare tilskuddsordninger.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti, Rødt og Miljøpartiet De Grønne viser til høringsinnspill fra blant annet LO, Fellesforbundet, Handel og Kontor og Kirkens Bymisjon, som samstemt peker på behovet for en mer stabil og sosialt innrettet utleiesektor. Disse medlemmer mener at et leiemarked dominert av mange små private utleiere er sårbart, og at ideelle og ikke-kommersielle aktører kan bidra til større forutsigbarhet, lavere leier og mer langsiktig forvaltning av boligene.

Disse medlemmer mener videre at en styrket ideell leiesektor ikke står i motsetning til eierlinjen, men kan fungere som et viktig supplement som reduse-

rer ulikhet og gir flere mulighet til stabile boforhold i ulike livsfaser.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen styrke Husbankens rolle som boligpolitisk virkemiddel for sosial boligbygging og rimelig finansiering, herunder vurdere hvordan banken bedre kan bidra til etablering og stabilitet i leiemarkedet.»

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen sikre at statlige tilskudd til bygging av leieboliger i regi av ideelle aktører utføres med krav som hindrer at boligene senere kan kommersialiseres eller selges ut på det åpne markedet.»

«Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med en plan for å oppnå en nasjonal dekningsgrad på 30 prosent for studentboliger, og fremme denne planen senest i statsbudsjettet for 2027.»

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen i forslag til statsbudsjett for 2027 foreslå en statlig tilskuddsordning for bygging av leieboliger i regi av ideelle aktører. Ordningen skal følge modellen for studentboligbygging, der staten dekker 40 prosent av kostnadene gjennom et tilskudd, og resten finansieres med husbanklån.»

Komiteens medlem fra Rødt og Miljøpartiet De Grønne fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen utrede en statlig tilskuddsordning for bygging av leieboliger i regi av ideelle aktører, med en kombinasjon av statlige tilskudd og husbanklån. Ordningen skal sikre at boligene ikke senere kan kommersialiseres uten at det kompenseres for tilskuddet som er ytt. Regjeringen bes komme tilbake til Stortinget med dette på egnet måte innen utgangen av 2027.»

«Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med en plan for å oppnå en betydelig økt dekningsgrad for studentboliger, med god geografisk fordeling, og fremme denne planen senest i statsbudsjettet for 2027.»

Styrket rettsvern for leietakere

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Senterpartiet, Rødt og Miljøpartiet De Grønne, viser til at forslagsstillerne mener dagens hus-

leielov gir et utilstrekkelig vern for leietakere, og at dette blant annet kommer til uttrykk gjennom korte og uforutsigbare kontrakter, bruk av bindingstid og kobling mellom arbeidsforhold og leiekontrakter. Det foreslås derfor endringer i husleieloven, herunder forbud mot bindingstid, økning av minstetiden for tidsbestemte kontrakter fra tre til fem år, rett til forlengelse av tidsbestemte kontrakter og tydelig avgrensning mot å knytte leieforhold til arbeidsforhold.

Flertallet viser til statsrådens uttalelse hvor han redegjør for arbeidet med ny boligleielov, der regjeringen har varslet flere tiltak for å styrke leiernes rettigheter. Dette omfatter blant annet avvikling av bindingstid og økning av minstetiden for tidsbestemte kontrakter til fem år. Statsråden opplyser samtidig at regjeringen ikke vil foreslå en generell rett til forlengelse av tidsbestemte kontrakter, med henvisning til behovet for å ivareta balansen mellom leier og utleier og sikre et tilstrekkelig tilbud av leieboliger. Regjeringen vil i lovproposisjonen foreta en helhetlig vurdering av forslagene fra Husleielovutvalget.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet og Miljøpartiet De Grønne viser til at regjeringen allerede har varslet at den vil legge frem forslag til ny husleielov for Stortinget. Disse medlemmer mener at eventuelle forslag bør vurderes i behandling av selve lovproposisjonen.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet frykter at et nasjonalt mål for dekningsgrad for studentboliger kan føre til overbygging i områder der behovet er lavt, og ikke vil være tilstrekkelig der behovet er stort.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Høyre understreker at det må være en rimelig balanse mellom leietakers og utleiers rettigheter, og at et velfungerende leiemarked forutsetter forutsigbare rammevilkår også for dem som stiller kapital og bolig til disposisjon.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet er kritiske til forslagene om ytterligere innstramminger i husleieloven, herunder utvidet minstetid for tidsbestemte kontrakter og en generell rett til forlengelse av slike avtaler. Disse medlemmer mener slike tiltak kan redusere tilbudet av utleieboliger, særlig i det private markedet, og gjøre det mindre attraktivt å leie ut bolig.

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt viser til høringsinnspill fra Jussbuss, JURK, LO og Kirkens Bymisjon, som på bakgrunn av omfattende erfaring fra rettshjelp og sosialt arbeid dokumenterer at dagens lovverk gir leietakere for svakt

vern og manglende botrygghet. Disse medlemmer understreker at for svært mange husholdninger er leie ikke en midlertidig løsning, men en varig bosituasjon, og at lovverket må utformes i tråd med dette.

Disse medlemmer viser til at forbud mot bindingstid støttes av et samlet Husleielovutvalg, og at erfaringene fra rettshjelptiltakene viser at bindingstid ofte låser leietakere til utrygge, helseskadelige eller uheldige boforhold. Et forbud mot bindingstid vil etter disse medlemmer syn styrke leietakers rettsvern uten å svekke seriøs utleievirksomhet.

Videre støtter disse medlemmer forslaget om å øke minstetiden for tidsbestemte leieavtaler fra tre til fem år, og viser til at korte kontrakter bidrar til hyppige flyttinger, utrygghet og svekket tilknytning til nærmiljø, særlig for barnefamilier og lavinntektsgrupper.

Disse medlemmer mener også at det bør innføres en rett for leietaker til å forlenge en tidsbestemt leieavtale når utleier fortsatt skal leie ut boligen, og viser til at manglende rett til forlengelse i dag bidrar til fortrengning og konflikter i leiemarkedet.

Avslutningsvis understreker disse medlemmer at husleieloven tydelig må fastslå at arbeidsforhold ikke kan knyttes til leieavtaler, og deler høringsinstansenes bekymring for at slike vilkår kan åpne for utnyttelse av leietakere i en presset situasjon.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen ved fremleggelse av den varslede nye husleieloven inkludere bestemmelser som sikrer forbud mot bindingstid, en økning av minstetid for tidsbestemte leieavtaler fra tre til fem år samt rett for leier til å forlenge en tidsbestemt leieavtale, og som sikrer at arbeidsforhold ikke inkluderes i kontrakter.»

«Stortinget ber regjeringen sikre at husleieøkninger innenfor løpende leieavtaler begrenses til regulering i tråd med konsumprisindeksen.»

Korttidsutleie

Komiteen viser til statsrådets vurderinger av korttidsutleie, der han uttrykker forståelse for utfordringene som profesjonalisert og omfattende korttidsutleie kan medføre for boligmarkedet og bomiljøet. Statsråden viser til at arbeidet med å gi kommunene bedre verktøy for å regulere og håndheve korttidsutleie allerede er i gang, blant annet gjennom veiledning, utredningsarbeid og vurdering av regelverket. På denne bakgrunn mener statsråden at det ikke er behov for et særskilt anmodningsvedtak på dette området.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Senterpartiet, Rødt og Miljøpartiet De Grønne, viser til at forslagsstillerne peker på at omfat-

tende korttidsutleie gjennom plattformer som Airbnb i økende grad bidrar til å redusere tilgang på boliger for langtidsleie, særlig i pressede byområder og turistregioner. Det foreslås derfor å gi kommunene adgang til å forby eller begrense korttidsutleie i hele eller deler av kommunen samt å styrke borettslag og sameiers mulighet til å regulere og håndheve slik utleie. Samtidig presiseres det at ordinær, ikke-profesjonell utleie av egen bolig eller fritidsbolig når eier selv er bortreist, ikke skal rammes.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet og Miljøpartiet De Grønne viser til at statsråden allerede har varslet at det pågår et arbeid i departementet for å gjøre det lettere for kommunene å regulere og håndheve ulovlig korttidsutleie. Disse medlemmer ser derfor ikke behov for å fatte et anmodningsvedtak om dette.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Høyre mener at eiendomsretten er et grunnleggende prinsipp som må vernes. Disse medlemmer er skeptiske til forslag som gir kommunene vid adgang til å forby eller begrense korttidsutleie, da slike inngrep kan være uforholdsmessige og svekke den enkeltes råderett over egen eiendom.

Disse medlemmer viser til at utfordringer knyttet til korttidsutleie bør håndteres målrettet og innenfor eksisterende regelverk, og advarer mot generelle forbud eller omfattende kommunale restriksjoner som kan ramme ordinær og ikke-profesjonell utleie.

Disse medlemmer kan på denne bakgrunn ikke støtte representantforslaget. Disse medlemmer vil i stedet understreke behovet for tiltak som legger til rette for økt boligbygging, lavere byggekostnader og mindre byråkrati, fremfor økt statlig styring og regulering av bolig- og leiemarkedet.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti, Rødt og Miljøpartiet De Grønne viser til høringsinnspill fra blant annet LO, Fellesforbundet og Kirkens Bymisjon, som peker på at kommersiell korttidsutleie bidrar til økt boligknapphet, høyere leiepriser og svekkede bomiljøer i pressområder.

Disse medlemmer mener at det er behov for tydelige og rettslig forpliktende hjemler som gir kommunene reell adgang til å regulere eller forby korttidsutleie der situasjonen i boligmarkedet tilsier det, og at dette er særlig viktig i en situasjon med lav boligbygging og økende press i leiemarkedet.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen fremme forslag om nødvendige lov- og forskriftsendringer som gir kommuner adgang til å forby eller begrense korttidsutleie i hele eller deler av kommunen samt styrker sameiers og borettslags mulighet til å regulere og håndheve korttidsutleie. Endringene skal utformes slik at ordinær, ikke-profesjonell utleie av egen bolig eller fritidsbolig når eier selv er bortreist, ikke rammes.»

«Stortinget ber regjeringen utrede nasjonale rammer for begrensning av kommersiell korttidsutleie, herunder tidsbegrensninger i antall utleiedøgn, for å sikre at boliger primært benyttes til varig bosetting.»

Forslag fra mindretall

Forslag fra Sosialistisk Venstreparti, Rødt og Miljøpartiet De Grønne:

Forslag 1

Stortinget ber regjeringen styrke Husbankens rolle som boligpolitisk virkemiddel for sosial boligbygging og rimelig finansiering, herunder vurdere hvordan banken bedre kan bidra til etablering og stabilitet i leiemarkedet.

Forslag fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt:

Forslag 2

Stortinget ber regjeringen sikre at statlige tilskudd til bygging av leieboliger i regi av ideelle aktører utformes med krav som hindrer at boligene senere kan kommersialiseres eller selges ut på det åpne markedet.

Forslag 3

Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med en plan for å oppnå en nasjonal dekningsgrad på 30 prosent for studentboliger, og fremme denne planen senest i statsbudsjettet for 2027.

Forslag 4

Stortinget ber regjeringen ved fremleggelse av den varslede nye husleieloven inkludere bestemmelser som sikrer forbud mot bindingstid, en økning av minstetid for tidsbestemte leieavtaler fra tre til fem år samt rett for leier til å forlenge en tidsbestemt leieavtale, og som sikrer at arbeidsforhold ikke inkluderes i kontrakter.

Forslag 5

Stortinget ber regjeringen sikre at husleieøkninger innenfor løpende leieavtaler begrenses til regulering i tråd med konsumprisindeksen.

Forslag 6

Stortinget ber regjeringen fremme forslag om nødvendige lov- og forskriftsendringer som gir kommuner

adgang til å forby eller begrense korttidsutleie i hele eller deler av kommunen samt styrker sameiers og bo-rettslags mulighet til å regulere og håndheve korttidsutleie. Endringene skal utformes slik at ordinær, ikke-profesjonell utleie av egen bolig eller fritidsbolig når eier selv er bortreist, ikke rammes.

Forslag 7

Stortinget ber regjeringen utrede nasjonale rammer for begrensning av kommersiell korttidsutleie, herunder tidsbegrensninger i antall utleiedøgn, for å sikre at boliger primært benyttes til varig bosetting.

Forslag fra Rødt og Miljøpartiet De Grønne:

Forslag 8

Stortinget ber regjeringen utrede en statlig tilskuddsordning for bygging av leieboliger i regi av ideelle aktører, med en kombinasjon av statlige tilskudd og husbanklån. Ordningen skal sikre at boligene ikke senere kan kommersialiseres uten at det kompenseres for tilskuddet som er ytt. Regjeringen bes komme tilbake til Stortinget med dette på egnet måte innen utgangen av 2027.

Forslag 9

Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med en plan for å oppnå en betydelig økt dekningsgrad for studentboliger, med god geografisk fordeling, og fremme denne planen senest i statsbudsjettet for 2027.

Forslag fra Sosialistisk Venstreparti:

Forslag 10

Stortinget ber regjeringen i forslag til statsbudsjett for 2027 foreslå en statlig tilskuddsordning for bygging av leieboliger i regi av ideelle aktører. Ordningen skal følge modellen for studentboligbygging, der staten dekker 40 prosent av kostnadene gjennom et tilskudd, og resten finansieres med husbanklån.

Komiteens tilråding

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

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

v e d t a k :

Dokument 8:221 S (2025–2026) – Representantforslag fra stortingsrepresentantene Kirsti Bergstø, Andreas Sjalg Unneland, Audun Hammer Hovda, Marthe Hammer, Mirell Høyer-Berntsen, Ingrid Fiskaa, Marian Hussein, Lars Haltbrekken og Anne Lise Gjerstad Fredlund om en sosial boligpolitikk og et tryggere leiemarked – vedtas ikke.

Oslo, i kommunal- og forvaltningskomiteen, den 12. mai 2026

Hanne Beate Stenvaag

leder

Rune Midtun

ordfører



DET KONGELIGE
KOMMUNAL- OG DISTRIKTSDEPARTEMENT

Statsråden

Postmottak Kommunal- og forvaltningskomiteen

Deres ref
2026/5064

Vår ref
26/1274-3

Dato
15. april 2026

Svar på dokument 8:221 S (2025-2026) Representantforslag fra Kirsti Bergstø, Andreas Sjalg Unneland, Audun Hammer Hovda, Marthe Hammer, Mirell Høyser-Berntsen, Ingrid Fiskaa, Marian Hussein, Lars Haltbrekken og Anne Lise Gjerstad Fredlund om en sosial boligpolitikk og et tryggere leiemarked

Jeg viser til brev av 27. mars 2026 fra Kommunal- og forvaltningskomiteen. Jeg er invitert til å vurdere Dokument 8:221 S (2025-2026) Representantforslag fra Kirsti Bergstø, Andreas Sjalg Unneland, Audun Hammer Hovda, Marthe Hammer, Mirell Høyser-Berntsen, Ingrid Fiskaa, Marian Hussein, Lars Haltbrekken og Anne Lise Gjerstad Fredlund om en sosial boligpolitikk og et tryggere leiemarked.

Jeg er i likhet med forslagsstillerne opptatt av at leiemarkedet skal være trygt og forutsigbart. Regjeringen har et ambisiøst mål om igangsetting av 130 000 nye boliger innen 2030. Dette er høyt prioritert og forankret i regjeringens plan for Norge. Økt boligbygging vil bidra til å lette trykket i leiemarkedet. Flere boliger, både til leie og til eie, vil kunne bidra til å dempe konkurransen om leieboliger.

Som forslagstillerne peker på, gjør økte leiepriser og press i leiemarkedet det utfordrende for flere å skaffe seg en egnet bolig. Regjeringen jobber på flere fronter for å bedre situasjonen i leiemarkedet. Det aller viktigste vi gjør er å føre en trygg økonomisk politikk og bidra til at det bygges flere boliger. Forslagstillerne viser til at Norge har gode erfaringer med ikke-kommersielle boliger gjennom bygging av studentboliger. Regjeringen satser på studentboliger og 2025 var et rekordår for studentboligbygging. Flere studentboliger bidrar til å lette presset i leiemarkedet. Regjeringen har flere ganger styrket bostøtten, og vi har satt ned et utvalg som skal vurdere bostøttens formål og rolle. Vi har også satt i gang et samarbeid med kommunal sektor for å se på bedre bruk av kommunale boliger og bedt

Husbanken om å støtte opp om alternative boligmodeller som kommuner og andre aktører etablerer, blant annet gjennom tilskudd til boligtiltak. Alle kommuner får tilbud om å ta i bruk Husbankens digitale fagsystem Kobo som gjør det enklere å søke, tildele og administrere kommunale utleieboliger. I tillegg prioriterer vi arbeidet med forslag til en helt ny boligleielov som skal styrke leieres rettigheter, og samtidig ivareta balansen mellom leier og utleier, og vi vurderer ulike tiltak i forbindelse med korttidsutleie.

1. Stortinget ber regjeringen i statsbudsjettet for 2027 innføre en statlig tilskuddsordning for bygging av leieboliger i regi av ideelle aktører. Ordningen skal følge modellen for studentboligbygging, der staten dekker 40 prosent av kostnadene gjennom et tilskudd, og resten finansieres med husbanklån.

Et tilstrekkelig tilbud av leieboliger er en forutsetning for gode og stabile boforhold og for å holde bokostnadene nede for dem som leier. Det aller viktigste vi gjør er å føre en trygg økonomisk politikk og bidra til at det bygges flere boliger. Som nevnt i innledningen, jobber regjeringen langs flere spor for å sikre et mer velfungerende leiemarked.

Vi trenger både private utleiere, kommuner, studentsamskipnader, ideelle aktører og andre ikke-kommersielle utleiere for å dekke behovet for leieboliger i Norge. Husbanken forvalter flere låneordninger som disse aktørene kan søke om. For ideelle aktører gjelder dette lån til utleieboliger og lån til boligkvalitet fra Husbanken.

I en tid med stramme budsjetter er vi nødt til å gjøre harde prioriteringer, også på boligområdet. Bruken av økonomiske virkemidler vurderes i de ordinære budsjettprosessene.

2. Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med en plan for å oppnå en nasjonal dekningsgrad på 30 prosent for studentboliger, og fremme denne planen senest i statsbudsjettet for 2027.

Forslaget er forelagt forsknings- og høyere utdanningsministeren som har gitt følgende svar:

Den klart største enkeltutgiften for de fleste studenter er husleie, så ett av de viktigste grepene vi kan gjøre for å bedre studentenes økonomi er å bygge flere rimelige studentboliger. Det har regjeringen prioritert, og det har gitt resultater. Det har aldri blitt ferdigstilt så mange studentboliger på et år som i 2025 og det har aldri vært så mange boliger under bygging som nå (om lag 5000). Kostnadsrammen og tilskuddssatsen er økt, og studentboliger inngår nå som et eget arealformål i ny kart- og planforskrift. I 2026 er det også lagt inn kriterie om å prioritere tilskudd til pressområder med lav dekningsgrad, det vil si de store byene.

I 2026 er antall tilsagn om tilskudd til nye studentboliger nedjustert til 2000 som et ettårig tiltak. Grunnen til det er at samskipnadene har gitt tilbakemelding om at de ikke klarer å igangsette bygging av så mange som 3050 nye studentboliger i 2026. Det skyldes blant annet at det akkurat nå bygges rekordmange boliger som binder opp kapasitet og at det er

mangel på tomter, særlig i de store byene. I 2027 skal antallet tilsagn justeres opp igjen til 3 050, og regjeringen er opptatt av å sikre høy boligbygging de kommende årene. Forsknings- og høyere utdanningsministeren og jeg er i tett dialog med samskipnadene og Husbanken for å vurdere hvordan vi kan sikre høy boligbygging også fremover.

I dag bor ca. 16 prosent av studentene i en studentbolig. Norsk studentorganisasjon (NSO) har et uttalt mål om å ha en nasjonal dekningsgrad på minimum 20 prosent. Et nasjonalt prosentmål for dekningsgrad er ikke hensiktsmessig. Behovet for flere studentboliger varierer mye på de ulike studiestedene. I de største byene som Oslo, Bergen, Trondheim og Tromsø er boligmarkedet presset og leieprisene høye, mens mange mindre studiesteder har bedre tilgang på studentboliger og rimelige utleieboliger i det ordinære markedet. Enkelte studiesteder opplever overdekning og studentboliger som står tomme. I tillegg er studentgruppen sammensatt, både når det gjelder alder, livssituasjon og boligpreferanser. Mange studenter etterspør ikke tradisjonelle studentboliger, men ønsker å bo i det ordinære boligmarkedet – alene, i kollektiv eller sammen med familie.

En nasjonal dekningsgrad vil ikke ta høyde for disse forskjellene, og vil kunne føre til overutbygging i områder der behovet er lavt og ikke nødvendigvis treffe der boligpresset er størst.

Studentboligutbygging bør basere seg på lokale og regionale behovsvurderinger, herunder boligpress, leieprisutvikling og studentenes faktiske etterspørsel, og ses i sammenheng med boligpolitikken forøvrig. Jeg anbefaler derfor ikke å fastsette en nasjonal dekningsgrad for studentboliger på 30 prosent, men heller ha fokus på å oppnå de høye ambisjonene vi har for studentboligbygging i årene fremover og hva som skal til for å realisere disse.

3. Stortinget ber regjeringen ved fremleggelse av den varslede nye husleieloven inkludere bestemmelser som sikrer forbud mot bindingstid, en økning av minstetid for tidsbestemte leieavtaler fra tre til fem år samt rett for leier til å forlenge en tidsbestemt leieavtale, og som sikrer at arbeidsforhold ikke inkluderes i kontrakter.

Regjeringen er opptatt av at leiere skal kunne bo trygt og godt, og oppleve at det å bo i leid bolig er et godt alternativ til å eie. I lovproposisjonen om en ny boligleielov vil regjeringen foreslå å styrke leierens rettigheter på en rekke områder. Samtidig trenger vi seriøse utleiere som vil fortsette å tilby gode hjem for leierne. Vi må derfor finne en balanse i loven, slik at leierens botrygghet bedres samtidig som utleierens behov ivaretas godt nok.

I fjor varslet regjeringen flere tiltak i den nye boligleieloven for å øke tryggheten for leiere. Avvikling av bindingstid i leiekontrakter er blant disse. Regjeringen vil også øke minstetiden for tidsbestemte kontrakter fra tre til fem år. Regjeringen vil ikke gå videre med forslaget om å gi leiere rett til å forlenge en tidsbestemt leiekontrakt. Forslaget har møtt stor motstand, og gir en usikkerhet for utleierne som vil kunne gå utover tilbudet av leieboliger. Utover de tiltakene som allerede er varslet, vil regjeringen også behandle andre forslag fra husleielovutvalget i NOU 2024: 19. Dette inkluderer blant annet forslaget fra halvparten av

utvalget om å endre reglene om vedlikehold for å bidra til at arbeidsplikter for leieren ikke inkluderes i leiekontrakter. I lovproposisjonen vil vi se helhetlig på forslagene fra utvalget. Den nye boligleie-loven skal legge til rette for trygghet og forutsigbarhet på kort og lang sikt, i både opp- og nedgangstider. Vi jobber også med å forenkle loven for å gjøre den lettere å forstå og etterleve.

4. Stortinget ber regjeringen fremme forslag om nødvendige lov- og forskriftsendringer som gir kommuner adgang til å forby eller begrense korttidsutleie i hele eller deler av kommunen samt styrker sameiers og borettslags mulighet til å regulere og håndheve korttidsutleie. Endringene skal utformes slik at ordinær, ikke-profesjonell utleie av egen bolig eller fritidsbolig når eier selv er bortreist, ikke rammes.

Jeg deler representantenes syn på utfordringene som enkelte turistområder opplever med omfattende korttidsutleie. Temaet korttidsutleie har stått høyt på dagsorden en stund allerede, og arbeid med ulike tiltak prioriteres i departementet. Boliger er ment å være hjem. Omfattende og profesjonalisert korttidsutleie innebærer i praksis at boliger fungerer som små hoteller. Det kan blant annet svekke bomiljø og føre til utrygghet i nabolag, og fjerner også sårt tiltrengte boliger fra langtidsleiemarkedet. Samtidig er muligheten for privatpersoner til korttidsutleie av egen bolig når de selv er bortreist, en kjærkommen ekstraintekt. Det er en positiv side av delingsøkonomien, som vi også skal beholde.

Allerede i desember varslet jeg at vi vil gjøre det lettere for kommunene å regulere og håndheve ulovlig korttidsutleie. I mars mottok vi en rapport fra Husbanken, [Korttidsutleie som styringsutfordring](#), som gir oss viktig kunnskap i det videre arbeidet med ulike tiltak. Rett før påske ga vi ut en [veileder](#) til kommunene om korttidsutleie. Denne skal hjelpe kommunene med å finne ut om utleien egentlig er næringsvirksomhet, og dermed ulovlig. Det er også aktuelt med endringer i plan- og bygningsloven for å gjøre det lettere for kommunene å følge opp ulovlig korttidsutleie lokalt. Videre vil vi undersøke hvordan begrensningene som gjelder for korttidsutleie i eierseksjonssameier og borettslag fungerer i praksis, og om det er behov for å styrke styrenes muligheter for å håndheve disse.

Jeg deler dermed intensjonen bak forslaget til representantene. Siden dette er et arbeid som allerede er godt i gang i departementet, er det ikke behov for Stortinget å vedta et anmodningsvedtak.

Med hilsen



Bjørnar Selnes Skjæran

