



## STORTINGET

# Representantforslag 102 S

(2023–2024)

fra stortingsrepresentantene Tobias Drevland Lund, Marie Sneve Martinussen og Seher Aydar

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

Til Stortinget

## Bakgrunn

Husleieprisene i Norge har de siste to årene økt like mye som de til sammen gjorde i hele perioden 2013–2021, ifølge statistikk fra bransjeorganisasjonen Eiendom Norge. I 2022–2023 har leieprisene steget med hele 15,2 prosent. Aller mest har prisene steget i Oslo, som fra før av hadde de høyeste leieprisene. Norge står i en leiepriskrise.

23,7 prosent av norske husstander bor i leid bolig, ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB). Denne andelen har vært svakt økende i mange år. I antall øker den derimot kraftig på grunn av befolkningsveksten. 605 000 husholdninger bor nå i leid bolig, ifølge siste tilgjengelige tall (2023). Disse husholdningene omfatter mer enn 994 000 personer. Imidlertid er leietakerne svært ujevnt fordelt i befolkningen. Over halvparten av lavinntekts-husholdningene leier bolig. For mange handler det ikke om at de ønsker å leie bolig fremfor å eie, men at de må det.

Ifølge Forbrukerrådets store undersøkelse «Å leie bolig» består 46 prosent av husholdningene som leier, bare av én person. 9 prosent av husholdningene som leier, er enslige med hjemmeboende barn. Sistnevnte be-

tyr at mer enn 50 000 husholdninger som består av enslig mor/far med barn, leier bolig.

Priskrisen Norge de to siste årene har stått i, har truffet enslige spesielt hardt. En inntekt må håndtere hele utgiftsøkningen alene. For enslige med barn treffer det enda hardere. Man vet at jo lavere inntekt, jo større andel av inntekten går til å dekke mat og bolig. Prisene på mat er økt langt mer enn inflasjonen i stort de siste to årene. Det er likevel den ekstraordinært store prisøkningen på selve leieboligen som tar det største jafset av inntekten for denne gruppen. Det er derfor all grunn til å anta at den delen av befolkningen som leier bolig, jevnt over er langt hardere rammet av priskrisen enn befolkningen som helhet er.

Samtidig skaper den ukontrollerte prisveksten, både i eie- og leiemarkedet, er form for leiemarkedsfelle, hvor en del mot sin vilje blir låst til å leie bolig over lang tid eller også permanent. Fordi leieprisnivået er høyt, blir det svært vanskelig å spare opp nok penger til egenkapitalen ved kjøp av bolig. Men fordi også prisene i eiemarkedet samtidig stiger, blir effekten selvforsterkende. Startlånordningen til Husbanken er ment å fange opp denne gruppen, men har ikke på langt nær klart det. Det trengs flere og andre måter å sikre at dem som ønsker å kjøpe bolig, blir i stand til det.

## Gi Husleielovutvalget økt handlingsrom

Det norske leiemarkedet er, sammenliknet med andre land i Nord-Europa, svært lite regulert. De siste prisreguleringene, som på slutten bare gjaldt et begrenset antall boliger i Oslo og Trondheim, ble faset ut allerede for en generasjon siden. Norge har heller ingen pris kontrollert og ikke-kommersiell sektor i leiemarkedet. I stedet er prisdannelsen overlatt til markedet. Også leie-

prisene for kommunale utleieboliger er knyttet til prisdannelsen i det ordinære markedet.

Samtidig er bolig spesielt i sin natur. Objektet du betaler for, er bokstavelig talt ditt hjem. Dette er også anerkjent i lovverket, hvor leietakere på flere områder har en særskilt beskyttelse. Den generelle kontraktsfriheten er på flere områder innskrenket til leietakers gunst.

I 2023 satte regjeringen ned Husleielovutvalget. Husleieloven skal gjennomgås for første gang på mer enn 30 år. Utvalget leverte nylig første del av sin kommende NOU. Utvalget foreslår på flere punkter viktige forbedringer i lovverket. Å øke minste tillatte kontraktslengde på mange tidsbestemte kontrakter fra 3 til 5 år samt å innføre fortrinnsrett til ny kontrakt vil gi mange leietakere økt trygghet. Ikke minst vil det komme de mange barnefamiliene i leiemarkedet til gode. Men det hjelper ikke at man har rett til å bo, hvis man ikke klarer å betjene leien.

I mandatet for Husleielovutvalget har regjeringen kraftig innskrenket utvalgets handlingsrom. Regjeringen skriver der:

«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.»

Utvalget får rett og slett ikke lov til å vurdere om det er behov for ulike former for prisregulering i markedet. Når alle sider ved husleieloven ellers er oppe til behandling, og når regjeringen også kommer med en boligmelding i samme tidsrom, er det uforståelig at ikke også prisdannelsen skal kunne vurderes.

Både Finland, Danmark og Sverige har ulike former for prisregulering i leiemarkedet og/eller ikke-kommersielle leiesektorer. Erfaringer herfra, positive som negative, burde vært inkludert i Husleielovutvalgets kommende NOU, slik at utvalget står fritt til å anbefale de løsningene utvalget mener er best. Annen del av utvalgets rapport er først ventet tidligst til høsten. Hvis utvalgets mandat utvides nå, har de tid til å vurdere spørsmålet.

## Leieprisveksten må dempes

Noen utleiere av bolig er gjeldsfrie og har hatt utleie som ekstrainntekt eller primærinntekt gjennom mange år. Andre har gjeld på boligene de leier ut. Det finnes ikke tilgjengelig statistikk over hvor stor andel av utleieboligene som er belånte eller hvor stor gjeldsgraden for dem egentlig er.

Det man likevel vet, er at renteøkningene til Norges Bank i 2022–2023 har vært på 4 prosent (fra 0,5 prosent styringsrente i desember 2021 til 4,5 prosent i desember 2023). For samme periode blir lovlig tillatt husleieøkning for dem som er i eksisterende kontraktsforhold, på 11,6 prosent. Fremfor at utleier og leietaker deler byr-

den over den ekstraordinære prisøkningen, kan hele kostnaden i mange tilfeller lempes over på leietaker.

I oktober 2022 fremsatte Rødts representanter Tobias Drevland Lund og Seher Aydar et representantforslag (Dokument 8:16 S (2022–2023)) blant annet om å begrense muligheten for å øke husleie i takt med prisveksten. På daværende tidspunkt hadde blant annet den danske regjeringen nylig tatt et tilsvarende initiativ. Forslaget fikk støtte fra Leieboerforeningen, som i sin høringsuttalelse skrev:

«Forslaget om et tak på årlig husleieprisvekst etter modell fra Danmark er betimelig og støttes. Leieboerforeningen mener at husleielovens § 4-6 bør benyttes i dette tilfellet. Den høye konsumprisveksten og den generelle prisstigningen i leiemarkedet, i kombinasjon med dyrtid, gir grunnlag for å ta bestemmelsen i bruk.»

Også Jussformidlingen støttet forslaget. De skrev:

«Med tanke på stigende inflasjon mener Jussformidlingen at et tak på årlig husleieprisvekst vil gi en sårt tiltrengt forutberegnelighet for en gruppe som er særlig sårbare for økte priser. Det klare utgangspunktet er at de som leier har ofte ikke råd til å kjøpe selv og har derfor et annet økonomisk utgangspunkt.»

Prisveksten i de 16 månedene som er gått, viser at et tak på prisjustering også i Norge kunne spart leietakere for tusenvis av kroner i perioden. Men den høye prisveksten i samfunnet fortsetter også i 2024. Statsbudsjettet venter en prisvekst på 3,8 prosent inneværende år. Det tekniske beregningsutvalget for inntektsoppgjørene (TBU) venter en prisvekst på 4,1 prosent. Det er dermed ikke for sent å sette inn tiltak for å forhindre ytterligere prisvekst i leiemarkedet.

Leiepriser inngår i SSBs beregning av prisvekst i samfunnet (KPI). Det skaper en svak, men like fullt reell, selvforsterkende oppadgående spiral: Fordi leieprisene øker kraftig, er beregnet inflasjon høyere enn den ellers ville ha vært. Det gjør i neste omgang at leieprisene i snitt øker enda mer.

## Det trengs bedre tall

Det finnes ikke gode tall over sammensetningen av leiemarkedet. På skriftlig spørsmål fra representanten Tobias Drevland Lund (Dokument nr. 15:979 (2023–2024)) svarte finansministeren nylig at han ikke vet hvor mange leieboliger som er eid av firmaer. I svaret fra finansministeren heter det:

«Departementene er kjent med problemstillingen som reises i representantens spørsmål, og bestilte tall for antall boliger eid av aksjeselskaper fra SSB i 2022. SSBs vurdering var at produksjon av slike tall, av ulike årsaker, ikke var mulig.»

Når Stortinget etter hvert skal behandle ny husleielov og boligmeldingen, eller på andre måter behandler

spørsmål relatert til leiemarkedet, er konsekvensen at politikk må utformes delvis i blinde. Husleielovutvalget foreslår for eksempel å innføre ulike regler om minstetid på tidsbestemte leiekontrakter avhengig av hva slags type leiebolig det er snakk om. Men fordi det ikke finnes presise tall for sammensetningen av leiemarkedet, er det ikke mulig å si nøyaktig hvor stor innvirkning en slik lovendring rent faktisk vil ha. Det er en svakhet som snarest bør rettes opp i.

En beslektet problemstilling er at det ikke finnes tall på hvor mange helårsboliger som står tomme deler av året fordi de benyttes som «hytte i byen», pendlerboliger, representasjonsboliger, til korttidsutleie, som fritidsbolig eller liknende formål, både i firmaers og privatpersoners eie.

Disse boligene utgjør en skjult boligreserve. Hvis man fra statens side kan insentivere at de enten leies ut eller legges ut for salg, vil de antagelig kunne tilføre mange tusen ekstra boliger i eie- og leiemarkedet i pressområder. I 2020 ble eierseksjonsloven innskjerpet, og korttidsutleie av leiligheter er normalt bare tillatt i inntil 90 døgn i året. Reglene må likevel sies å være forholdsvis liberale. For eksempel oppgir selskapet Bjørvika Apartments at de alene tilbyr «nærmere 300 leiligheter» for korttidsutleie, og innskjerpelsen i loven ser ikke ut til å ha lagt noen demper på virksomheten. For andre typer boliger finnes ingen tilsvarende regler.

## Forslag

På denne bakgrunn fremmes følgende

forslag:

1. 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.
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.
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.
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.
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.

5. mars 2024

**Tobias Drevland Lund**

**Marie Sneve Martinussen**

**Seher Aydar**

