



STORTINGET

Representantforslag 30 S

(2024–2025)

fra stortingsrepresentantene Kirsti Bergstø, Kari Elisabeth Kaski og Birgit Oline Kjerstad

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

Til Stortinget

Bakgrunn

Nesten én million nordmenn bor i leid bolig i dag, og andelen som leier bolig over lang tid, er økende. Dette til tross for at «eierlinja» har vært skiftende regjeringers politikk, også etter at boligsektoren og finansieringen av boliger ble deregulert for over 40 år siden. Høyere renter, dyrtid og for få boliger bygd i forhold til folketallsveksten, særlig de siste to årene, har ført til økende press på leiemarkedet. Dette er ventet å tilta ytterligere i tiden som kommer, da full effekt av få ferdigstillelser av boliger kommer litt senere enn selve dyrtiden. I en slik situasjon er det viktig å sørge for at boligene som allerede finnes, blir gjort tilgjengelige for folk som trenger tak over hodet. Det er behov for en politikk som gjør det å leie tryggere, mer stabilt og mindre forskjellsdrivende.

Å ha et trygt hjem er fundamentalt viktig for menneskers livskvalitet og helse. Forslagsstillerne mener at det er et politisk ansvar å bidra til at alle, uavhengig av om man er leietaker eller boligeier, skal ha en egnet bolig. Det gjelder både enslige og familier. Det er viktig at folk slipper å flytte rundt til stadig dårligere og trangere boliger fordi leieprisene blir for høye. Et stabilt og godt hjem og bomiljø er viktig for barns oppvekst. Problemer med å skaffe seg egnet bolig fører sannsynligvis også til

at mange utsetter det å stifte familie og å få barn. Mange får lang pendlervei dersom familien ikke har råd til å bo i boligene nærmere jobben. Lang pendlervei spiser av tiden familier har sammen. Det blir både dyrt og miljøbelastende for samfunnet om arbeidstakere taper i konkurransen om eiendommene regulert til boliger i nærheten av der de jobber.

Mange unge voksne har i dag ikke råd til å kjøpe sin egen bolig, og stadig flere unge sliter med å ha råd til å betale leie i pressområder. Eiendom Norge melder at husleieprisene har økt med 7,4 pst. i 2024 og hele 20,4 pst. de siste to årene. I alle de store byene er det bare et fåtall av boligene som blir solgt til unge familier med barn. Ifølge LOs boligindeks for 2023 har et par i Oslo med fagarbeiderlønn og to barn bare råd til å kjøpe 1,1 pst. av boligene som blir solgt. I Bergen var tallet 5,3 pst., i Trondheim 5 pst., i Kristiansand 14,4 pst., i Stavanger 6,8 pst. og i Tromsø 5,9 pst. Å kjøpe eller leie alene er ikke lettere. Aller verst går presset i leiemarkedet ut over dem som i tillegg er avhengige av ekstra boligsosiale tiltak.

For samfunnet er det både sosioøkonomisk og miljømessig ønskelig at folk kan bo nærmere der de arbeider. Derfor trengs det en bedre boligpolitikk som også styrker rettighetene og rammene for leietakere.

Det trengs et utleieregister

Et første steg på veien er å få bedre oversikt over boligmassen. Det bør opprettes et utleieregister der alle boliger som ikke bebos av eier, registreres, også de som eies av selskaper og næringsdrivende. Et slikt register bør ha informasjon om eier og leieforhold, kontraktlengde og leiepris. Dette vil gi nyttig statistikk som også kan gjøre det vanskeligere for utleierye med urimelige

husleieøkninger og ulovlige oppsigelser. Et slik utleieregister kan for eksempel også ha funksjoner for enkel standardisert rapportering av større feil og mangler som for eksempel mugg, utilstrekkelige oppvarmingsmuligheter, energiklasse eller andre forhold som gjør boligen dårlig. Forslagsstillerne mener det er et viktig tiltak å skaffe oversikt over omfanget av både ledige boliger og sekundærboliger som benyttes som fritidseiendommer, og som derfor står tomme store deler av året. Et slikt register ville gi kommunene god oversikt over potensielle utleieboliger.

Hotell drift i boliger som kunne vært hjem

De siste årene har man sett en massiv vekst i dags- og korttidsleie av privatboliger. Denne utviklingen har bidratt til å presse prisene til værs. Korttidsutleie er fleksibelt, enkelt å administrere via apper og lønnsomt for mange som eier flere boliger.

Hotellifisering av privatboliger har også blitt et internasjonalt problem. Paris har nylig strammet inn korttidsutleie av boliger fra 120 til 90 dager og krever nå en erklæring fra boligeiere om at boligen benyttes som primærbolig. De som bryter reglene, kan risikere store bøter. Boten for ulovlig bruksendring er satt til 100 000 euro, som tilsvarer 1,2 mill. kroner etter dagens kronekurs. Uteleieplattformer som tillater å formidle utleie av boliger fra utleiere som bryter reglene, kan også bøtelegges.

Korttidsleie brer om seg særlig i attraktive bysentrum og reiselivsområder. Leieboerforeningen rapporterer at de blir kontaktet av medlemmer i Bergen som forteller at hele leiegården de bor i, skal tømmes for å gi rom til korttidsutleie. Det er ingenting som hindrer investorer både i Norge og fra andre land fra å kjøpe opp eiendommer i boligstrøk og i kommuner med attraktive reiselivsdestinasjoner, som for eksempel i Lofoten, for å drive med korttidsutleie. Et stort omfang av korttidsutleie vil i tillegg til at arbeidsfolk får færre muligheter til å bo sentralt på stedet der de jobber, påvirke nabolag og bomiljø negativt. Derfor bør denne aktiviteten både kartlegges og reguleres bedre.

Hjem som blir brukt som fritidsboliger

Ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB) er det 2 581 721 privathusholdninger i Norge. Samtidig viser SSBs statistikk at det finnes 2 720 882 boliger nasjonalt. På nasjonalt nivå er det altså 139 161 flere boliger enn husholdninger.

Å eie bolig i pressområdene har over mange år vært lønnsomt selv uten leieinntekter. I en sak i NRK fra 2022 ble «hytte i byen» beskrevet som en voksende trend fra meglerhold. Fenomenet skal ha vært størst i Oslo, men finnes også i andre byer i landet, som for eksempel i

sentrum av Kristiansand. Dessverre finnes det ikke en oversikt over omfanget av slike «byhytter».

I en analyse fra Prognosesenteret kan man lese at det antas å være i underkant av 2 000 ubebodde boliger i Oslo. Tallet er usikkert, da det finnes mange uregistrerte boliger i Oslo og boliger som av ulike grunner ikke er en del av statistikken. Men om dette er reelt, er man oppe i samme størrelsesorden som antallet nye boliger som blir regulert i løpet av et helt år.

Definisjon av tomme boliger

Det er en voksende boligkrise i Norge. For å få oversikt over dagens boligmasse er det nødvendig å etablere en definisjon av tomme boliger. Boliger kan stå tomme i en lengre periode av legitime grunner som ikke gir grunnlag for å iverksette tiltak mot huseier for å få leid ut eller videresolgt boligen. Det er ikke et poeng å gjøre hverdagen vanskelig for de som for eksempel trenger en pendlerbolig. Derfor er det nødvendig å utrede og få på plass en juridisk definisjon av hva en «ubebodd bolig» er.

Tomme kommunale boliger

I Aftenposten 29. april 2023 kunne man lese at 575 kommunale boliger i Oslo står tomme. Samtidig viser statistikk fra SSB at 374 nye husstander stod på venteliste for kommunale utleieboliger i 2023. Ledige kommunale boliger er dessverre ikke utelukkende et Oslo-problem. Av 110 000 kommunale utleieboliger i Norge stod 9 000 av disse tomme i 2019, ifølge konsulentselskapet Bouvet. I København er det ikke lov å la boliger stå tomme, fordi en ønsker at eksisterende boligmasse skal tas i bruk. I en situasjon med folketallsvekst særlig på grunn av at 100 000 mennesker har kommet fra Ukraina med midlertidig kollektiv beskyttelse, blir presset i leiemarkedet ekstra stort. Ikke siden 2013 har boligbyggingen vært på et lavere nivå, og i 2023 ble det ferdigstilt bare 13 000 boliger, mens behovet ifølge byggenæringen var 30 000 nye boliger. I denne situasjonen er det viktig å få på plass reguleringer som prioriterer fastboende som arbeider på stedet, slik at de slipper å bli avhengige av tidkrevende, miljøbelastende pendlerreiser. Et viktig tiltak for å sørge for at folk får tak over hodet, er derfor å ruste opp de byggene man allerede har ute i kommunene. Husbanken har jobbet med å utvikle et digitalt saksbehandlingssystem for kommunale utleieboliger, kalt Kobo, men det er fremdeles behov for tiltak.

Markedet løser ikke utfordringene for leietakere i dyrtiden. Derfor trengs det en politikk som setter målet om at alle skal ha en trygg bolig, først – en politikk som for det første sørger for at kommunene får bedre oversikt over hvor mange boliger som står tomme, og for det andre får på plass reguleringer og incentiver som gjør at

alle boliger blir gjort tilgjengelige for husholdninger som trenger et sted å bo.

Forslag

På denne bakgrunn fremmes følgende

forslag:

1. Stortinget ber regjeringen innføre et eget utleie-register for utleieboliger, hvor det oppgis leieforhold som kontraktslengde og leiepris.
2. Stortinget ber regjeringen fremme forslag som etablerer en juridisk definisjon av begrepet «ubebodde boliger».
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.
4. Stortinget ber regjeringen utrede og fremme forslag til hvordan Airbnb og andre plattformsselskap skal sørge for innberetning til staten av inntekter fra korttidsutleie.
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.
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.
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.
8. Stortinget ber regjeringen gjennomgå og fremme nødvendige lovforslag som sikrer at boligeiere ikke kan omgå begrensninger i regelverket for korttidsutleie.
9. Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å utvide kommunenes adgang til å ekspropriere bygninger som står tomme og forfaller.
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.

3. desember 2024

Kirsti Bergstø

Kari Elisabeth Kaski

Birgit Oline Kjerstad

