



STORTINGET

Representantforslag 178 S

(2024–2025)

fra stortingsrepresentantene Kirsti Bergstø, Marian Hussein, Torgeir Knag Fylkesnes, Andreas Sjalg Unneland, Grete Wold og Birgit Oline Kjerstad

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

Til Stortinget

Bakgrunn

Det er på tide med en ny husleiepolitikk som i større grad ivaretar botryggheten og stabiliteten for norske leietakere. Ifølge SSB bor nær én million personer, eller i underkant av 24 prosent av norske husholdninger, i en leid bolig. Det er avgjørende at en sørger for at disse som utgjør nesten én av fire av befolkningen, har bedre vilkår og trygghet for sine hjem.

Ifølge rapporten «Utleiere og tilbudet i det norske leiemarkedet for boliger» (Rapport nr. 13-2023) utarbeidet av Samfunnsøkonomisk analyse i 2023 leier hele 72 prosent av norske leietakere av privatpersoner. Blant de resterende prosentene leier 11 prosent av privat profesjonell utleier, 6 prosent via utleiemegler, 6 prosent leier en kommunal bolig, og 3 prosent leier av arbeidsgiver, organisasjon eller stiftelse.

Ifølge rapporten «Statusvurdering om leiemarkedet 2024. Sentrale utviklingstrekk og utfordringer» (Husbankens rapportserie 1/2025) er det norske leiemarkedet preget av ubalanse mellom tilbud og etterspørsel. Dette fører til økt press på sårbare grupper og høyere leiepriser. Det er også et økende press på markedet. Fra 2015 til 2023 har antallet leietakere økt dobbelt så mye som befolkningsveksten, og det er fremover forventet at

flere leietakere vil være aleneboende, eldre eller lavinntektsgrupper, med lavere økonomisk handlingsrom.

Bygge rimelige utleieboliger

Det er behov for at det i Norge bygges rimelige utleieboliger som kan tilby beboerne langsiktighet, stabilitet og trygge hjem. Forslagsstillerne mener at å bygge opp en ikke-kommersiell utleiesektor vil være en sentral løsning.

Det er ikke nødvendig å se lenger enn til vårt naboland Danmark for å finne en velfungerende ikke-kommersiell utleieboligsektor, de såkalte allmennboligene. Allmennboligene utgjorde i 2024 hele 20 prosent av boligmassen i Danmark. Den allmenne boligsektoren består av rundt 500 boligorganisasjoner med rundt 7 000 økonomisk uavhengige og selvstyrende beboeravdelinger. Beboerne er leietakere, men med en betydelig lokal styringsrett. Dette har blitt en selvfinansierende og demokratisk styrt utleiesektor som sikrer vanlige folk rimelige og trygge leieboliger. Tildeling av boliger baseres på ansiennitet. Husleien er kostnadsdekkende, noe som innebærer at leien skal dekke kostnadene ved å anskaffe, vedlikeholde og drifte bygningene.

På øya Amager i København er det bygd allmennboliger med prefabrikkerte modulløsninger. Boligene er satt opp med noe egeninnsats knyttet til ferdigstilling, drift og vedlikehold for få ned kostnadene for de som skal bo der. Egeninnsats har opp gjennom tidene vært helt avgjørende for at folk skal greie å få ned kostnadene ved å skaffe seg en egen bolig. Ettersom materialkostnadene har økt kraftig de siste årene, og nybygg er dyrt, er det nødvendig å utforske alle muligheter for å få ned kostnadene. Forslagsstillerne mener derfor at egeninnsats er et mulig tiltak som bør utforskes der det er mulig å få det til.

I norsk kontekst har vi studentboligbyggingen, noe som har sikret rimelige leieboliger for studenter. Forslagsstillerne mener det vil være formålstjenlig å bygge videre på erfaringene fra studentboligbygging i bygging av rimelige utleieboliger for folk. Skal vanlige folk få råd til å eie sine egne hjem, må fellesskapet ta ansvar og ta tilbake kontrollen over boligbyggingen fra markedskreftene som har fått spille fritt.

Samvirkemodell Leieboerforeningen

På oppdrag fra Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) har Leieboerforeningen utredet en mulig modell for leieboersamvirke i en norsk kontekst.¹ Samvirke er en form for delingsøkonomi hvor medlemmene deler virksomheten og de økonomiske resultatene. Et norsk leieboersamvirke forklares i rapporten som en boligmodell hvor

«prinsippene er utarbeidet med formål å sikre at botilbudet skal forbli rimelig over tid, at botilbudet skal være langsiktig, og at eventuelle subsidier låses til bygningsmassen. Leieboersamvirket vil være eier av eiendommen/e, mens medlemmene er eiere av leieboersamvirket».

Leieboerforeningen har i dette arbeidet foreslått det forslagsstillerne anser som en gjennomførbar måte å klare å bygge opp en ikke-kommersiell sektor på gjennom å ta i bruk samvirkeformen. Rapporten lister opp ulike løsninger, blant dem en modell der byggeprosjektet blir finansiert med ordinært grunnlån i Husbanken kombinert med tilskudd til utleieboliger (etter modell av det avviklede tilskuddet til utleieboliger i Husbanken). Forslagsstillerne mener det er nødvendig med stimulerende tiltak for boligbygging i en tid hvor det er nedgang i byggetakten.

Forslagsstillerne mener at det bør være en kombinasjon mellom en tilskuddsordning og husbanklån, der staten både gir et statstilskudd for å kompensere for manglende egenkapital, slik det gjøres ved bygging av studentboliger, samt at det gis et rimelig husbanklån. En kombinasjon av tilskudd og lån vil både holde byggekostnadene nede og gjøre det mulig for boligsamvirker å bygge uten krav om leieboerinnskudd.

Styrke rettighetene til leietakerne

Det er nødvendig å styrke leietakernes rettigheter på leiemarkedet, og det haster. Utrykkeligheten på leiemarkedet den siste tiden har blitt illustrert i Aftenposten 26. mars 2025, hvor journalist Arnhild Aass Kristiansen skriver om en alenemor som må flytte ut av leiligheten til familien, men at familien ikke har noe sted å flytte.²

Familien har gang på gang måttet ta til takke med en bolig med dårlig kvalitet, bare for å oppleve at boligkontrakten blir sagt opp etter ett til to år. Alenemoren forteller om en oppvekst for sine barn der barna må takle stadige skolebytter med oppbrudd fra miljø og venner.

Forslagsstillerne viser til vedtak nr. 88 (2022–2023) fra 1. desember 2022:

«Stortinget ber regjeringen sette ned et Husleielovutvalg som går gjennom Husleiloven for å vurdere hvordan den kan styrke leietakernes rettigheter, sikre grunnleggende botrygghet og at loven samsvarer bedre med dagens situasjon på leiemarkedet. Utvalget settes ned våren 2023, og en ny lov skal behandles i innværende stortingsperiode.»

Forslagsstillerne viser videre til merknad fra Innst. 16 S (2024–2025) Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om bevilgninger på statsbudsjettet for 2025, kapitler under Digitaliserings- og forvaltningsdepartementet, Finansdepartementet, Justis- og beredskapsdepartementet, Kommunal- og distriktsdepartementet og Arbeids- og inkluderingsdepartementet (rammeområdene 1, 6 og 18):

«Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Rødt viser til omtalen av vedtak 88 (2022–2023) i Meld. St. 4 (2024–2025), hvor regjeringen ikke legger opp til at en ny lov skal behandles i innværende stortingsperiode, slik anmodningsvedtaket krever. Flertallet forutsetter at en ny lov behandles i innværende periode.»

Forslagsstillerne har blitt orientert om at departementet ikke kommer til å legge opp til behandling av en ny lov i innværende periode slik det fremkommer av vedtaket. Det er ønskelig at Stortinget i innværende periode behandler noen av de mest sentrale tiltakene for å styrke leietakernes rettigheter, som alle hadde flertallet i Husleielovutvalget bak seg.

Forbud mot bindingstid

Leietakernes rett til å si opp leieavtalen må bli ufravikelig, slik at det verken kan avtales noen former for bindingstid for leietakere, eller at leietakeren kun kan si opp leieavtalen hvis bestemte grunner foreligger. Mange blir med dagens lovverk tvunget til å bli værende i dårlige og vanskelige leieforhold fordi de ikke har mulighet til å si opp kontrakten. Dette griper inn i leietakernes personlige frihet.

1. <https://www.leieboerforeningen.no/media/msqab3m/leieboersamvirke-sluttrapport.pdf>

2. <https://www.aftenposten.no/norge/politikk/i/3MgGKP/alenemoren-maa-ut-av-leiligheten-men-har-ikke-noe-sted-aa-flytte-kraftig-oekning-i-bostedsloese-i-norge>

Minstetid for tidsbestemte leieavtaler må økes fra tre til fem år

I dag er minstetiden for en tidsbestemt leieavtale på tre år. Ved å øke denne tidsperioden til fem år vil man kunne sikre mer forutsigbarhet i leietakerens bosituasjon. Dette er særlig prekært for barnefamilier, hvor korte leieavtaler kan få store konsekvenser for barnas oppvekstvilkår.

Innføre en rett for leieren til å forlenge en tidsbestemt leieavtale når den løper ut

Å innføre en slik rett vil gi leieboere mer botrygghet og bedre mulighet til å planlegge livet sitt. Det vil gi leieboere muligheten til å skape et stabilt hjem for seg og sin familie og muligheten til å kunne skape og beholde relasjoner og tilknytning til sitt nærmiljø.

Forslag

På denne bakgrunn fremmes følgende

for s l a g:

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.

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.
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.
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.

8. april 2025

Kirsti Bergstø

Marian Hussein

Torgeir Knag Fylkesnes

Andreas Sjalg Unneland

Grete Wold

Birgit Oline Kjerstad

