



STORTINGET

Representantforslag 221 S

(2025–2026)

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

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

Til Stortinget

Bakgrunn

En boligpolitikk som ikke lenger ivaretar folks behov

Dagens boligpolitikk er i stor grad overlatt til markedet. Dette har ført til at mange ikke lenger har råd til å bo der de arbeider, at leietakere står med et svakt rettsvern, og at boligbyggingen ikke dekker befolkningens behov. Det er nødvendig å gjenreise politisk styring over boligsektoren for å sikre at alle har tilgang til egne og rimelige boliger.

Norge står i en situasjon der stadig flere sliter med å etablere seg i boligmarkedet. Bolig, som tidligere ble ansett som et grunnleggende velferdsgode, har gradvis utviklet seg til en markedsstyrt sektor der kommersielle interesser får stadig større plass. Flere tiår med svekket statlig engasjement og fravær av en helhetlig sosial boligpolitikk har bidratt til et boligmarked som ikke i tilstrekkelig grad ivaretar behovene til unge, aleneboende, lavinntektsfamilier og ordinære lønsmottakere.

Boligprisene har i en årrekke steget betydelig raskere enn både lønns- og prisveksten. I 1995 kostet en gjennomsnittlig leilighet på 50 kvadratmeter rundt 1,7

årslønner, mens tilsvarende bolig tjue år senere kostet 3,9 årslønner. I 2025 kunne en enslig med sykepleierlønn kun kjøpe 30,1 prosent av boligene som var til salgs nasjonalt, mens andelen i Oslo var så lav som 2,8 prosent. Dette innebærer at arbeidstakere i samfunnskritiske yrker i praksis stenges ute fra boligmarkedet i de største byene, med konsekvenser for både rekruttering og viktige tjenester.

Samtidig er det viktig å understreke at utfordringene i boligpolitikken ikke kun er et byproblem. I mange distriktskommuner står befolkningen overfor et helt annet sett med utfordringer. Mange steder finnes det ikke boliger til salgs. Tilflyttere og arbeidstakere som ønsker å bosette seg lokalt, finner rett og slett ikke et sted å bo. Samtidig opplever mange distriktskommuner det motsatte problemet, hus blir stående lenge på markedet uten kjøpere. For de som ønsker å bygge nytt, er byggekostnadene så høye og markedsverdien så lav at en ikke får igjen det det koster å sette opp en ny bolig.

Dagens boligpolitikk fungerer verken i byene eller distriktene, og forskjellene mellom boligkjøpere som får økonomisk hjelp hjemmefra, og dem som ikke gjør det, har samtidig økt betydelig. For stadig flere fremstår det som nærmest umulig å etablere seg i boligmarkedet uten foreldrehjelp, noe som forsterker økonomiske og sosiale ulikheter.

Et leiemarked som forsterker sosiale og geografiske forskjeller

Leiemarkedet er under sterkt press. Ifølge SSBs leiemarkedsundersøkelse for 2025 var gjennomsnittlig månedlig leie for en toroms bolig 11 790 kroner på landsbasis, mens tilsvarende leie i Oslo og Bærum var 15 260 kroner, om lag 29 prosent høyere. I de mest sentrale by-

delene i Oslo er predikert månedlig leie for en standard toroms på 50 kvadratmeter 16 700 kroner, mens den i mer perifere områder ligger rundt 14 500 kroner.

Det høye prisnivået gjør det svært krevende å spare opp egenkapital til boligkjøp, og mange blir stående i et dyrt leiemarked over lang tid. Samtidig har økt bruk av korte kontrakter, bindingstid og uforutsigbare vilkår svekket tryggheten for leietakere og gjort leiesektoren mindre forutsigbar.

Norske erfaringer å bygge videre på: studentboligmodellen

For å møte både prispresset og mangelen på stabile leieboliger er det behov for å bygge ut en ikke-kommersiell utleiesektor som kan tilby rimelige og trygge boliger. Erfaringer fra Danmark viser at dette er en velprøvd og velfungerende modell. De danske allmennboligene utgjorde i 2024 rundt 20 prosent av den totale boligmassen og er organisert gjennom om lag 500 boligorganisasjoner og 7 000 selvstyrende beboeravdelinger. Sektoren er preget av kostnadsdekkende husleie, stor beboermedvirkning og demokratisk styring.

I København har man også tatt i bruk prefabrikkerte modulløsninger og noe egeninnsats fra beboere for å redusere byggekostnader. I en tid der material- og byggekostnader i Norge har økt kraftig, kan slike løsninger være relevante også her.

Norge har allerede gode erfaringer med en effektiv og ikke-kommersiell boligmodell gjennom studentboligbyggingen. Her dekker staten en betydelig del av kostnadene gjennom tilskudd, mens resten finansieres via Husbanken. Denne modellen har gitt studenter tilgang på rimelige boliger og samtidig redusert presset i de private leiemarkedene i studiebyene.

Å utvide denne modellen til også å gjelde rimelige leieboliger for befolkningen generelt vil kunne være et treffsikkert tiltak for å bedre situasjonen i leiesektoren. Samtidig må byggingen av studentboliger styrkes for å bedre dekningsgraden og redusere presset ytterligere.

Behov for styrket rettsvern for leietakere

Et trygt og velfungerende leiemarked krever et lovverk som gir stabilitet og forutsigbarhet. Dagens husleielov gir et utilstrekkelig vern, blant annet fordi den åpner for bruk av kortvarige og ustabile kontrakter, bindingstid og kobling av leieforhold til arbeidsforhold. Dette skaper utrygghet, særlig for unge og personer med lav eller ustabil inntekt, og svekker leiesektorens rolle som et langsiktig alternativ til å eie bolig.

Regjeringen har varslet at den vil legge fram forslag til ny husleielov som styrker leietakeres rettigheter. Forslagsstillerne mener at dette arbeidet haster. Nær én

million mennesker i Norge leier bolig, og mange av dem lever med usikre rammer. En ny husleielov må derfor gi et reelt styrket vern, blant annet ved å forby bindingstid, øke minstetiden for tidsbestemte kontrakter fra tre til fem år, sikre leietakere rett til å forlenge tidsbestemte avtaler og forhindre kobling mellom arbeidsforhold og leiekontrakter.

Airbnb og andre korttidsutleieplattformer svekker boligtilgangen

Korttidsutleie gjennom plattformer som Airbnb har de senere årene fått et omfang som i betydelig grad påvirker boligmarkedet i hele landet. I flere pressområder, særlig i reisemålsregioner som Lofoten og Tromsø, har veksten i Airbnb-utleie gjort det stadig vanskeligere for fastboende og sesongarbeidere å finne tilgjengelige boliger. Også i de største byene har utviklingen vært markant, og korttidsutleie utgjør nå en milliardindustri i hovedstaden, der enkelte aktører driver virksomhet som i praksis tilsvarende hotell drift. Et eksempel fra Sørrenga viser at én enkelt leilighet hadde en Airbnb-omsetning på 1,1 mill. kroner i løpet av ett år.

Når boliger tas ut av det ordinære leiemarkedet og brukes til kommersiell korttidsutleie, reduseres tilgangen på boliger for langvarig leie. Dette forsterker knappheten og presser leieprisene ytterligere opp. Omfattende korttidsutleie fører også til økt gjennomtrekk, svekket bostabilitet og utfordringer i borettslag og sameier, som ofte har begrensede muligheter til å håndheve egne regler.

For å sikre at boliger i større grad brukes til varig bosetting, mener forslagsstillerne at kommunene må få klare hjemler til å regulere eller begrense korttidsutleie, herunder Airbnb, der dette har negative konsekvenser for boligmarkedet eller bomiljøet. Samtidig må regelverket fortsatt åpne for at privatpersoner kan leie ut egen bolig eller fritidsbolig når de selv er bortreist.

Forslag

På denne bakgrunn fremmes følgende

for s l a g:

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 inkluderes 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.

25. mars 2026

Kirsti Bergstø

Andreas Sjalg Unneland

Audun Hammer Hovda

Marthe Hammer

Mirell Høyer-Berntsen

Ingrid Fiskaa

Marian Hussein

Lars Haltbrekken

Anne Lise Gjerstad Fredlund

