

# Utleiere og tilbudet i det norske leiemarkedet for boliger

Rapport 13-2023

Rapport nr. 13-2023 fra Samfunnsøkonomisk analyse AS

ISBN-nummer: 978-82-8395-182-0

Oppdragsgiver: Kommunal- og distriktsdepartementet

Forsidefoto: Devon Owns (Unsplash)

Tilgjengelighet: Offentlig

Dato for ferdistilling: 1. juni 2023

Forfattere: Andreas Benedictow, Mathias Iversen og  
Marthe Norberg-Schulz

Kvalitetssikrer: Erling Røed Larsen

Samfunnsøkonomisk analyse AS

Borggata 2B  
N-0650 Oslo

Org.nr.: 911 737 752  
post@samfunnsokonomisk-analyse.no

## Forord

Samfunnsøkonomisk analyse AS har på oppdrag fra Kommunal- og distriktsdepartementet innhentet og analysert data for å analysere eierstrukturen og tilbudet i det norske markedet for leieboliger. Vi har gjennomført spørreundersøkelser rettet mot utleiery og leietakere. Spørreundersøkelsene er supplert med dybdeintervjuer med aktører som representerer tilbuds- og etterspørselssiden i leiemarkedet. Vi har også benyttet flere kilder til deskriptiv statistikk og gjort en enkel, sammenliknende kartlegging av leiemarkedet i et utvalg av Norges naboland.

Takk til alle som har svart på undersøkelsene, både leietakere, utleiery og intervjuobjekter. Takk også til Opinion som bistod med spørreundersøkelsen rettet mot leietakere.

Oppdraget ble gjennomført i perioden januar til mai 2023. Samfunnsøkonomisk analyse AS er ansvarlig for alt innhold i rapporten.

Oslo, 1. juni 2023

Andreas Benedictow  
Prosjektleder  
Samfunnsøkonomisk analyse AS



## Sammendrag

Formålet med rapporten er å kartlegge eierstrukturen i leiemarkedet, og undersøke hvordan eierskap påvirker viktige faktorer som leieforhold, boforhold og botrygghet.

Eierlinjen har bidratt til vært høy eierandelen i det norske boligmarkedet. Det er likevel ikke realistisk at alle skal oppnå å eie sin egen bolig. Skal vi huse dem som enten ønsker å leie, eller som ufrivillig faller utenfor den norske boligmodellen, er det nødvendig med et velfungerende leiemarked, som sikrer gode og stabile boforhold og stimulere eiere til å leie ut.

For mange er leie av bolig knyttet til en livsfase, enten i studietiden og før de etablerer seg med familie, i forbindelse med flytting, samlivsbrudd eller liknende. For andre er leie det eneste alternativet. Med et relativt lite leiemarked kan det imidlertid være utfordrende å finne egnet leiebolig på rett sted og med ønsket varighet. Særlig i pressområder, der det er mange som kjemper om hver utleiebolig, kan markedet virke uoversiktlig, og det kan oppstå situasjoner hvor leietaker aksepterer ulovlige leiekontrakter. Det er grunn til å tro at leiemarkedet fungerer rimelig godt for de som kun ønsker å leie i en fase av livet, mens de som ender opp som leieboere på lang sikt møter de største utfordringene.

### *Rapporten besvarer fire utredningsspørsmål*

Rapporten besvarer følgende fire spørsmål: 1) hva kjennetegner de ulike typene utleiery i Norge og leieforholdene de inngår, og hva er styrkene og svakhetene ved tilbudet fra ulike typer utleiery, 2) hvor tilfredse er leietakere med bolig og leieforhold for ulike kategorier utleiery, 3) i hvilke deler av leiemarkedet kan det sies å være ubalanse mellom etterspørsel og tilbud og 4) hvordan er tilbudet i leiemarkedet i sammenliknbare land i Europa?

Til å besvare disse spørsmålene har vi benyttet flere datakilder. Vi har gjennomført (a) spørreundersøkelse til utleiery, (b) spørreundersøkelse til leietakere og (c) intervjuer med sentrale aktører. Analysene bygger i tillegg på eksisterende statistikk for leiemarkedet, tidligere forskning og dokumentstudier av det europeiske leiemarkedet.

Spørreundersøkelsen til utleiery omfatter om lag 400 respondenter i virksomheter registrert med næringskode for utleie av egen eller leid fast eiendom, og som oppgir at de leier ut til privatpersoner. For dette prosjektet har Opinion gjennomført en spørreundersøkelse blant 1 000 leietakere. Vi har i tillegg gjennomført dybdeintervju med fem aktører som kjenner leiemarkedet godt, herunder representanter for både leietaker- og utleiersiden.

### *Mange ulike aktører leier ut bolig*

Overordnet er det tre kategorier av utleiery av boliger: (i) privatpersoner, (ii) private utleievirksomheter og (iii) kommuner (kommunalt disponerte boliger). Studentsamskipnadene kan eventuelt regnes som en fjerde kategori. Ifølge spørreundersøkelsen til leietakere, leier 72 prosent av norske leietakere av privatpersoner, 11 prosent av privat profesjonell utleier, 6 prosent leier via utleiemegler, 6 prosent leier kommunal bolig og 3 prosent av arbeidsgiver, organisasjon eller stiftelse. Om lag halvparten av de som leier av privatperson oppgir at de bor i del av utleiers bolig.

Når vi spør utleierne om motivasjon for utleie, er investering/kapitalgevinst relativt viktig for de minste aktørene, og særlig de med én utleieenhet. Aktører med flere enn 100 enheter har næringsvirksomhet som sin viktigste begrunnelse/motivasjon for å drive utleie, samtidig som de også legger relativt høy vekt på ønske om å bidra til et bedre utleietilbud. Kapitalgevinst blir vektlagt mer i sentrale områder, der boligprisene er høye, enn i distriktene.

De største profesjonelle utleierne er hovedsakelig lokalisert i sentrale kommuner, og spesielt Oslo. I de mest sentrale kommunene og i distriktene er det vanligst at privatpersoner leier ut en sekundærbolig, mens det i de øvrige kommunene er mer vanlig å leie ut del av egen bolig (sokkelbolig).

### *Mange leietakere er tilfredse ...*

Om lag 1 av 3 voksene leietakere er unge voksne i 20-årene. Disse er som regel i en fase av livet hvor de ennå ikke har spart opp nok til å kjøpe bolig, eller ikke er klare for å etablere seg. For husholdninger med lav kjøpekraft er leiesektoren ofte eneste alternativ for bolig. I det laveste inntektskvartilet er over halvparten av husholdningene leietakere, mens kun 7 prosent av husholdningene i det øverste inntektskvartilet leier boligen de bor i. Aleneboende og spesielt enslige forsørgere er også overrepresentert i leiemarkedet. Det samme gjelder innvandrere. Mange tilhører flere av disse kategoriene.

Leietakere oppgir at de generelt er mer tilfreds med utleier og relasjonen til utleier dersom utleier er en privatperson. Dette gjelder særlig i tilfeller der leietaker bor i del av utleiers bolig. Når utleie er via en utleiemegler, er tilfredsheten en god del lavere. Det kan skyldes at utleiemeglere kompliserer kommunikasjonen. Dette bekreftes også i intervju vi har gjennomført i forbindelse med dette prosjektet.

De som leier av privatpersoner, er også mer fornøyd med standarden på boligen de leier. Dette kan skyldes flere forhold, men en grunn kan være at privatpersoner gjerne leier ut i en kortere periode, sammenliknet med profesjonelle utleiere, før de selv skal ta i bruk boligen eller selge den videre. Dette gir insentiv til å holde boligen i god stand.

Leietakere som bor i kommunale boliger, er i snitt minst tilfredse med sitt leieforhold. Dette gjelder spesielt kommunikasjon med utleier og utleiers oppfølging av vedlikehold. Mange kommuner har begrensede ressurser til å vedlikeholde eller ruste opp boligene de disponerer til utleie.

Jevnt over finner vi at andelen leietakere som har vært i konflikt med utleier, er lav. Samlet oppgir om lag 7 prosent at de har vært i konflikt. Vi finner også en lavere andel respondenter som har vært i konflikt med utleier dersom de leier av privatperson. Det vedlikehold eller uenighet omkring standard på boligen som er vanligste årsak til konflikt.

### *... men det er også noen utfordringer*

Intervjuer og spørreundersøkelsene peker mot noen utfordringer i leiemarkedet. Overordnet kan utfordringene deles i to: 1) tilbudet av utleieboliger er lite i forhold til etterspørselen og en del opplever det som

utfordrende å finne egnet leiebolig, særlig i sentrale strøk, og 2) det er begrenset tilbud av langsiktige leieboliger for dem som ikke kan eller vil etablere seg som boligeiere.

Nesten halvparten av de som leier bolig i Oslo, og de mest sentrale kommunene (ekskl. Oslo), oppgir at de syntes det var utfordrende å finne en egnet leiebolig. Til sammenlikning oppgir 1 av 4 respondenter i distriktkommunene (sentralitet 5 og 6) det samme.

I flere av intervjuene fremheves det at det er vanskelig for leietaker å gjennomskue prosess og seleksjonskriterier samt å nå igjennom i konkurransen om de beste og mest egnede boligene. Dette kan i sin tur føre til et asymmetrisk maktforhold, der utleierye i stor grad dikterer betingelsene. Slike ubalanser gjør seg utslag i at leietakere oftere leier under dårlige betingelser, i praksis kan dette være i form av leieavtaler som ikke er i henhold til gjeldende lovgivning. Flere argumenterer derfor for ny husleielov, som er lettere å forstå og med styrking av leietakernes rettigheter.

Det er også et begrenset tilbud av langsiktige leieavtaler, tilpasset de som av ulike grunner ikke ønsker eller har mulighet til å etablere seg som boligeiere. Det er vår oppfatning at store profesjonelle aktører er best egnede for å tilby langsiktig leie. Det største utleieaktørene oppgir lengst tidsperspektiv på utleievirk-somheten sin, og det er de største som i hovedsak står for oppføringen av nye leieboliger. De største er derfor bedre posisjonert til å tilby «livslang» utleie av egnede boliger. Samtidig er det de største utleierne som rapporterer mest bruk av tidsbestemte leieavtaler som hovedregel. Det er et argument for å innføre strengere krav til profesjonelle utleiere.

### *Ulike markeder i Europa*

For å gi kontekst til analysen av det norske leiemarkedet, ser vi også nærmere på leiemarkedet i Europa, spesielt ved å sammenlikne med to naboer, Sverige og Danmark, med et land som har en liknende tilpasning med hensyn til leieandel som Norge, Spania, og med et land som har tilpasset seg i motsatt ende, Tyskland. Vi benytter blant annet statistikk fra Eurostat og OECD og refererer til relevant litteratur.

I alle europeiske land er det en stor andel av befolkningen som eier boligen de bor i. Forskjellene er likevel betydelige, og eierandelen varierer fra om lag 50 prosent, som i Tyskland, til over 80 prosent. Norge plasserer seg i det øverste sjiktet. Tilpasningen i de ulike landene går langt tilbake. Selv om det er noe endringer over tid, er det ingen av landene vi har sett på som har endret politikk eller eie-/leiemodell betydelig.

På tilbudssiden er det i hovedtrekk de samme typene aktører som går igjen i landene vi sammenlikner. Det er gjerne betydelige innslag av privatpersoner som leier ut del av egen bolig eller en eller flere sekundærboliger, og det er større profesjonelle aktører som opererer regionalt eller nasjonalt, og et økende innslag av internasjonale eiendomsselskaper som driver boligutleie.

I storbyene er boligmarkedene generelt presset. Det gjelder også i leiemarkedet. Det fører til høye leiepriser, og gjør det utfordrende for mange å finne et egnet sted å bo i disse byene. I Sverige er leieprisene strengt regulert. Det har blant annet ført til mangelfullt vedlikehold av utleieboliger og at tilbudet blir for lavt, som igjen gir lang ventetid og et omfattende annenhåndsmarked der prisene gjerne er høye.

### *Noen mulige tiltak i leiemarkedet*

Husleieloven gjelder for alle som leier ut en bolig, uavhengig av hvor mange utleieenheter de disponerer. Hele 7 av 10 utleieboliger leies ut av privatpersoner med kun én eller et fåtall utleieboliger. En betydelig andel av disse leier ut del av egen bolig. Muligheten til å inngå kortvarige (tidsbestemte) kontrakter beskytter de som leier ut en bolig kanskje de selv eller barna skal bo i senere, og de som leier ut del av sin egen bolig, men denne muligheten kan også benyttes av profesjonelle. Selv om de fleste som ønsker å fornye leiekontrakten ser ut til å få tilbud om det, er tidsbestemte kontrakter forbundet med mer usikkerhet for leietakere som ønsker langsiktig leie.

En profesjonalisering kan bidra til å bedre forholdene i leiemarkedet, gjennom 1) strengere krav til profesjonelle utleiery enn til ikke-profesjonelle, gjerne omtalt som «to spor», og 2) innføre en definisjon av profesjonell utleie som omfatter flere aktører. Tanken er at en kan stille noe strengere krav til de større aktørene og beholde skjermingen av de aller minste.

Vi vurderer tre alternative definisjoner av profesjonelle utleiery (a) skattemyndighetenes definisjon av næringsdrivende (fem eller flere enheter), (b) alle som har to eller flere utleieenheter og (c) alle med unntak av utleie i egen bolig Mellomløsningen (c) kan være hensiktsmessig for å omfatte gruppen som leier ut rundt 2-10 enheter, der flere påpeker at det oftere oppstår problemer.

For å effektivere en profesjonalisering/mer profesjonell adferd, også blant mindre aktører, er det trolig viktig med kontroller og sanksjonsmuligheter. Flere peker også på for lite kunnskap om dagens regelverk. Få leietakere kjenner rettighetene sine, og det er et betydelig antall utleiery som ikke kjenner sine plikter. Det viser seg for eksempel ved utbredt bruk av avtaler med ulovlige klausuler. Mer og bedre informasjon til utleiery og leietakere kan derfor bidra til bedre forhold i leiemarkedet. Manglende kunnskap og forståelse må også ses i sammenheng med lovens kompleksitet, og om det er rom for/hensiktsmessig med en forenkling.

For å få et velfungerende leiemarked må en ikke bare sikre gode og stabile boforhold, men også stimulere eiere til å leie ut. Det har vært en økende etterspørsel etter leiebolig i senere år, og det har oppstått knapphet i pressområder. Vi foreslår derfor flere tiltak som kan bidra til å gjøre det mer attraktivt å tilby utleieboliger: 1) myndighetene kan bidra med langsiktig finansiering gjennom Husbanken, eller i samarbeid med private banker, 2) tiltakene knyttet til utleie kan forsterkes med å etablere et statlig utbyggeselskap, 3) det offentlig kan utvikle og tilby studentboliger i større omfang, 4) likestille beskatning av boligutleie med næringseiendom, 5) etablere ulike innretninger av leie-til eie i større omfang.

# Innhold

<b>Forord</b>		<b>III</b>
<b>Sammendrag</b>		<b>IV</b>
<b>1 Innledning</b>		<b>9</b>
<b>2 Datagrunnlag</b>		<b>10</b>
2.1	Spørreundersøkelsene	10
	2.1.1 Spørreundersøkelse til utleiery	10
	2.1.2 Spørreundersøkelse til leietakere	12
2.2	Intervju	13
<b>3 Etterspørselen i det norske leiemarkedet</b>		<b>14</b>
<b>4 Eierstrukturen i det norske leiemarkedet</b>		<b>17</b>
4.1	Tilbydere av utleieboliger	17
	4.1.1 Utleiere av sokkelboliger	17
	4.1.2 Utleiere av sekundærboliger	18
	4.1.3 Utleievirksomheter	20
	4.1.4 Kommunale boliger	22
4.2	Motivasjon for utleie	23
4.3	Formidling og tildeling	25
4.4	Leietakers forhold til utleier	28
<b>5 utfordringer i det norske leiemarkedet</b>		<b>34</b>
5.1	Utfordrende å finne egnet bolig	34
5.2	Viktig med langsiktige leieavtaler	36
5.3	Uheldige virkninger for arbeidsmarkedet	37
<b>6 Det europeiske leiemarkedet</b>		<b>39</b>
6.1	Sverige	41
6.2	Danmark	42
6.3	Tyskland	44
6.4	Spania	44
<b>7 Mulige tiltak</b>		<b>46</b>
<b>8 Referanser</b>		<b>51</b>



# 1 Innledning

Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) har ansvaret for bolig- og bygningspolitikken. KDD er også ansvarlig for lov om husleieavtaler (husleieloven). Husleieloven er en privatrettslig lov, som regulerer avtaler om bruksrett til husrom mot vederlag. Det kan ikke avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er mindre gunstige for leietaker enn det som følger av bestemmelsene i husleieloven, jf. § 1-2.

Formålet med oppdraget er å analysere eierstrukturen i det norske leiemarkedet, og undersøke hvordan eierskap påvirker viktige faktorer som leieforhold, boforhold og botrygghet. Videre skal det analyseres hvor i leiemarkedet det kan sies å være ubalanse mellom etterspørsel og tilbud. Oppdraget skal også gi en oversikt over kunnskap om eierstrukturen i leiemarkedet i andre europeiske land.

Følgende konkrete spørsmål er stilt til utredningen:

- a) Hva kjennetegner de ulike typene utleiery i Norge og leieforholdene de inngår? Hva er styrkene og svakhetene ved tilbudet fra de ulike typene utleiery?
- b) Hvor tilfredse er leietakere med bolig og leieforhold, for ulike kategorier utleiery?
- c) I hvilke deler av leiemarkedet kan det sies å være ubalanse mellom etterspørsel og tilbud, og hva er indikasjonene på det?

- d) Hvordan er tilbudet i leiemarkedet i sammenliknbare land i Europa? Hvilken utvikling ser vi i eierstrukturen i leiemarkedet i andre land? Kan vi eventuelt forvente liknende utvikling i Norge? Hvorfor (ikke)?

For å besvare disse spørsmålene har vi analysert eksisterende, offentlig tilgjengelig statistikk, innhentet nye data gjennom spørreundersøkelser til leietakere og utleiery, samt gjennomført intervjuer med sentrale aktører. Kartleggingen av leiemarkedet i andre land bygger hovedsakelig på en litteraturgjennomgang, samt tilgjengelig statistikk fra Eurostat og de respektive landenes statistikkbyråer.

I kapittel 2 går vi igjennom datagrunnlaget, som består av to spørreundersøkelser, én til utleiery og én til leietakere, og intervjuer med sentrale aktører i leiemarkedet. I kapittel 3 gir vi en kort presentasjon av etterspørselssiden i leiemarkedet, og utviklingen i antall og andel leietakere de siste årene. Kapittel 4 svarer på spørsmålene som stilles i a) og b), herunder utleierys motivasjon for utleiery. Kapittel 5 svarer på spørsmålene som stilles i c), og drøfter hva som menes med et velfungerende leiemarked. Kapittel 6 svarer på spørsmålene i d), ved en overordnet beskrivelse av forholdene i noen relevante europeiske land, der formålet primært er å se det norske leiemarkedet i en større sammenheng. Vi avslutter med en drøfting av mulige tiltak i kapittel 7.

## 2 Datagrunnlag

Under presenterer vi de tre viktigste datakildene for analysene i denne rapporten; (i) spørreundersøkelse til utleiery, (ii) spørreundersøkelse til leietakere og (iii) intervjuer med sentrale aktører. Analysene bygger i tillegg på eksisterende statistikk for leiemarkedet, og dokumentstudier av det europeiske leiemarkedet.

### 2.1 Spørreundersøkelsene

Det er gjennomført to spørreundersøkelser i forbindelse med datainnhenting til prosjektet. En rettet mot utleiery og en mot leietakere. De to spørreundersøkelsene består hovedsakelig av såkalte lukkede spørsmål.

I framstillingen av resultater etter geografi, har vi valgt å bruke Statistisk sentralbyrås gruppering av kommuner etter sentralitet. Sentralitet er en indeks med verdi for hver enkelt kommune. Kommunene er klassifisert i seks grupper, hvor sentralitetsgruppe 1 er de mest sentrale kommunene og 6 omfatter de minst sentrale. Sentralitetsgruppe 5 og 6 utgjør det som ofte omtales som distriktskommunene.

Vi vil i det følgende gi en kort beskrivelse av utvalg, gjennomføring og respondenter i de to spørreundersøkelsene.

#### 2.1.1 Spørreundersøkelse til utleiery

Spørreundersøkelsen til utleiery er sendt ut av oss gjennom spørreskjemaverktøyet Enalyzer. Utvalget av utleiery er avgrenset til virksomheter registrert under næringskode *68.209 Utleie av egen eller leid*

*fast eiendom ellers*, enten som sin hoved- eller bi-geskjeft.<sup>1</sup> Det vil i hovedsak si at vi også har inkludert virksomheter innen eiendomsmegling, for å nå dem som både driver med salg og utleie av bolig.

*Utleie av egen eller leid fast eiendom ellers* omfatter også utleie av næringseiendom, utleie av feriehus/hytter mv. Vi har med andre ord sendt undersøkelsen til langt flere enn de som er aktuelle til å besvare en undersøkelse om forhold på leiemarkedet for bolig. Det første spørsmålet i undersøkelsen spør derfor om virksomheten driver med utleie av boliger til privatpersoner.<sup>2</sup> Uten en oversikt over hvor mange som faktisk driver med utleie av boliger til privatpersoner, er det ikke mulig å si noe om svarprosent i undersøkelsen.<sup>3</sup> Det er likevel vår vurdering at det viktigste i denne undersøkelsen er antall svar, ikke andelen disse utgjør av totalen.

Undersøkelsen ble sendt til 7 996 virksomheter<sup>4</sup>, med registrert e-postadresse tilgjengelig i Bisnode Credit Pro.<sup>5</sup> Undersøkelsen ble gjennomført i april 2023.

Det er 396 virksomheter som har svart på undersøkelsen, og som har svart at virksomheten driver med utleie av bolig til privatpersoner. Til sammen rapporterer disse at de har 34 890 utleieenheter.

I overkant av 594 000 husholdninger leide boligen de bodde i 2022.<sup>6</sup> Dersom hver husholdning som leier, tilsvarener en leiebolig, utgjør antallet leieboliger rapportert i vår undersøkelse om lag 6 prosent av alle utleieboliger.

<sup>1</sup> Standard for næringsgruppering (SN 2007).

<sup>2</sup> De som svarte «nei» eller «vet ikke» ble sendt ut av undersøkelsen.

<sup>3</sup> Det finnes oss bekjent ikke en slik samlet oversikt. Statistisk sentralbyrå har en statistikk som viser antall boliger etter eieform. En utleiery kan imidlertid eie flere boliger, så denne statistikken sier kun noe om fordeling av boliger mellom private foretak, borettslag, privatpersoner mv.

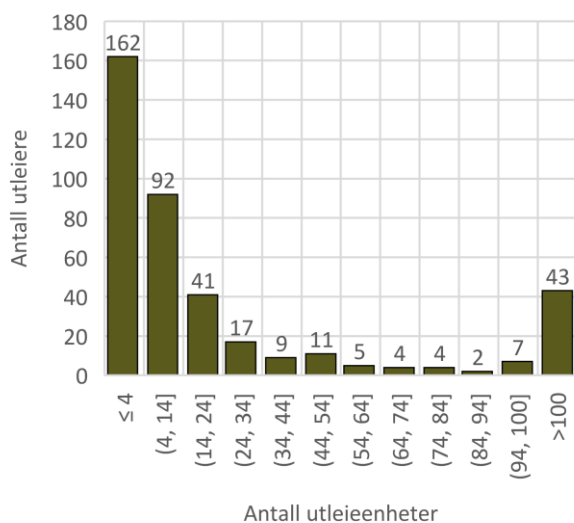
<sup>4</sup> Vi har beholdt virksomheter i den aktuelle næringskoden, med rapportert omsetning siste regnskapsår for å avgrense utvalget til virksomheter som mest sannsynlig fortsatt er aktive. Siste tilgjengelig regnskapsår da undersøkelsen ble sendt ut (og fortsatt) var 2021.

<sup>5</sup> En abonnementsløsning for tilgang til årsregnskap mv. fra Brønnøysundregistrene.

<sup>6</sup> SSBs Tabell 11084.

I Skatteetatens veiledende vurdering av hvorvidt personer som driver med utleie i småskala er næringsdrivende, går grensen på fem eller flere boenheter til utleie.<sup>7</sup> Om lag 40 prosent av utleierne som har svart på undersøkelsen, eier og/eller disponerer færre enn fem boliger for utleie (jf. figur 2.1). Disse står imidlertid for under én prosent av samlet antall utleieenheter respondentene har rapportert at de disponerer. Respondentene som rapporterer at de disponerer flere enn 100 boliger, står for 86 prosent av boligene. Vi minner om at utvalget kun inkluderer utleiere som er registrert som næringsdrivende, og dermed ekskluderer en stor gruppe av private utleiere med én eller noen få enheter (se kapittel 2.1.2).

Figur 2.1 Utleievirksomheter fordelt etter antall rapporterte utleieenheter (N = 396)



Note: Antall utleieenheter er rapportert av respondentene i undersøkelsen på spørsmål om hvor mange boliger virksomhetene disponerer for utleie (både utleide og ledige).

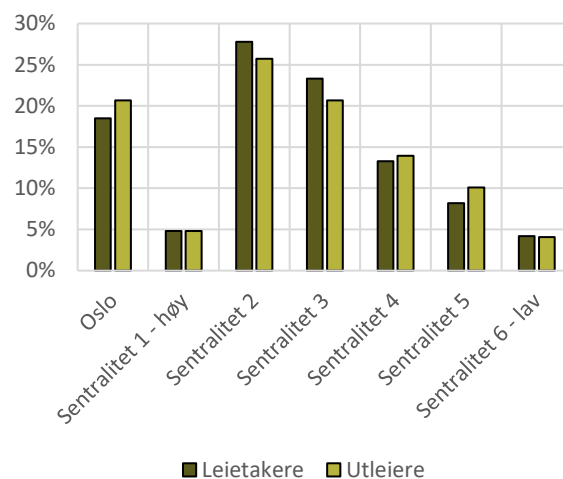
Kilde: Samfunnsøkonomisk analyse AS

Fordelingen av utleiere etter antall disponerte boliger er relativt lik fordelingen vi fikk i en tilsvarende

<sup>7</sup> Se <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/arbeid-trygd-og-pensjon/hobby-ekstrainntekt-og-smajobber/veiviser/>.

undersøkelse gjennomført fra desember 2020 til januar 2021.<sup>8</sup>

Figur 2.2 Geografisk fordeling av husholdninger som leier bolig (registerbasert) og utleievirksomheter (spørreundersøkelse) etter kommunesentralitet<sup>1</sup>, 2022<sup>2</sup>



1) Oslo kommune tilhører sentralitetsgruppe 1, men er tatt ut som egen gruppe for å vise kommunens andel av totalen. De resterende kommunene i sentralitetsgruppe 1 er kommuner rundt Oslo, som Lørenskog, Bærum, Nordre Follo og Lillestrøm. 2) Siste tilgjengelige år for SSBs boforholdstatistikk er 2022. Spørreundersøkelsen er gjennomført i april 2023.

Kilde: Samfunnsøkonomisk analyse AS

Den geografiske fordelingen av utleierne som har besvart spørreundersøkelsen, er i tråd med hvordan husholdninger som leier bolig fordeler seg (jf. figur 2.2). Ser vi på antall boliger utleierne i undersøkelsen har rapportert, er det imidlertid en betydelig overrepresentasjon i Oslo, og de mest sentrale kommunene (i tillegg til Oslo). Dette skyldes trolig at det er noen få, svært store utleiere i Oslo. I tillegg er utleiemeglere, som leier ut på vegne av privatpersoner, i all hovedsak kun til stede i mer sentrale områder (enkelte av Utleiemeglerens kontor har svart på

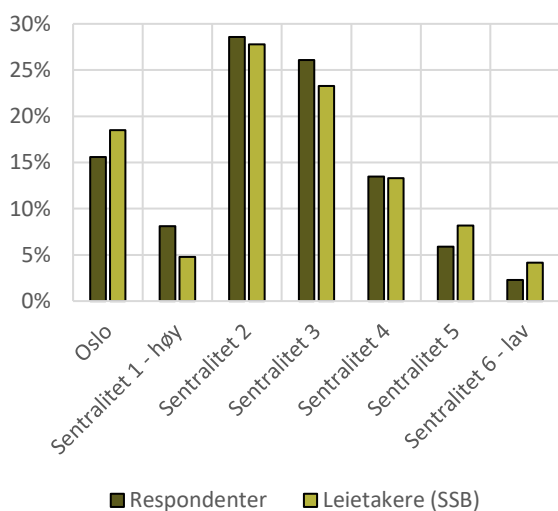
<sup>8</sup> Se SØA (2021) *Vurdering av minstetid for tidsbestemte leieavtaler*, Rapport 05-2021.

undersøkelsen). Distriktskommuner, hvor boligeierne selv må stå for utleie, blir derfor underrepresentert i en undersøkelse sendt til virksomheter.

### 2.1.2 Spørreundersøkelse til leietakere

Opinion gjennomførte spørreundersøkelsen til leietakerne. Vi utformet spørreskjemaet, med innspill fra Opinion etter gjennomgang og testing. Spørreundersøkelsen ble sendt til Opinions panel av leietakere. Undersøkelsen ble gjennomført blant 1 001 leietakere i mars 2023.

Figur 2.3 Geografisk fordeling av husholdninger som leier bolig (registerbasert) og leietakere (spørreundersøkelse) etter kommunesentralitet<sup>1</sup>. 2022<sup>2</sup>

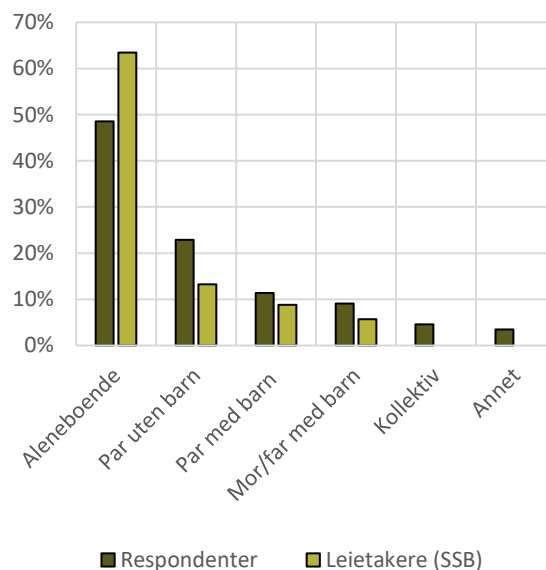


1) Oslo kommune tilhører sentralitetsgruppe 1, men er tatt ut som egen gruppe for å vise kommunens andel av totalen. De resterende kommunene i sentralitetsgruppe 1 er kommuner rundt Oslo, som Lørenskog, Bærum, Nordre Follo og Lillestrøm.  
2) Siste tilgjengelige år for SSBs boforholdstatistikk er 2022. Spørreundersøkelsen er gjennomført i april 2023.  
Kilder: Opinion, Statistisk sentralbyrå og Samfunnsøkonomisk analyse AS

Sammenliknet med totalt antall leietakere i Statistisk sentralbyrås registerbaserte boforholdsstatistikk, er respondentene i spørreundersøkelsen noe overrepresentert i de mer sentrale kommunene, med unntak av Oslo, hvor de er noe underrepresentert. Det er imidlertid små forskjeller, og det antas å ha neg-

lisjerbar effekt på spørreundersøkelsens totale representativitet. Oslo inngår i sentralitetsgruppe 1, men er her vist for seg selv for å understreke hvor stor andel kommunen utgjør av totalen.

Figur 2.4 Fordeling av husholdninger som leier bolig (registerbasert) og leietakere (spørreundersøkelse) etter husholdningstype<sup>1</sup>. 2022<sup>2</sup>



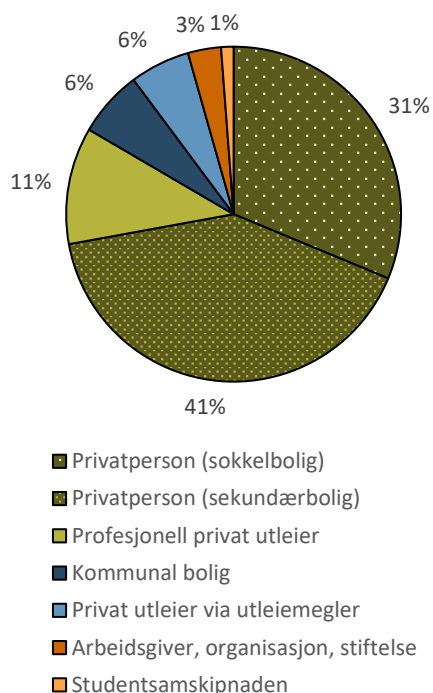
1) Figuren viser kun andeler fra SSBs statistikk som er sammenliknbare med gruppene i spørreundersøkelsen, men andelen er beregnet ut fra totalt antall husholdninger (søylene summerer seg derfor ikke til 100 pst.).  
2) Siste tilgjengelige år for SSBs boforholdstatistikk er 2022. Spørreundersøkelsen er gjennomført i april 2023.  
Kilder: Opinion, Statistisk sentralbyrå og Samfunnsøkonomisk analyse AS

Videre er husholdningstyper i undersøkelsen noe avvikende fra den registerbaserte boforholdsstatistikken. Antallet aleneboende er underrepresentert i undersøkelsen. Samtidig er andelen par uten barn noe overrepresentert.

Hele 72 prosent av leietakerne i spørreundersøkelsen leier av en privatperson (jf. figur 2.5). Dette sammenfaller med tidligere kartlegginger av leiemarkedet, se bl.a. Forbrukerrådet (2021), SØA (2021) og Normann (2016). Av de som leier av en privatperson, leier 31 prosent en del av utleiers

egen bolig.<sup>9</sup> Videre leier i overkant av 11 prosent av respondentene i undersøkelsen av en større profesjonell privat utleier.

Figur 2.5 Fordeling av leietakere i spørreundersøkelsen etter type utleier



Note: Privatperson er delt i «sokkelbolig» og «sekundærbolig» på bakgrunn av respondentenes svar på om utleier bor i (del av) samme bolig («ja» er sokkelbolig, «nei» er sekundærbolig). Kilder: Opinion og Samfunnsøkonomisk analyse AS

Relativt få respondenter oppgir at de leier av en studentsamskipnad eller bor i en kommunalt disponert bolig. Resultatene knyttet til disse gruppene er derfor å anse som noe mindre robuste.

## 2.2 Intervju

Vi har gjennomført dybdeintervjuer med flere sentrale aktører som kjenner leiemarkedet godt, og som

representerer både leietaker- og utleiersiden. Intervjuene er gjennomført med et semistrukturert oppsett. Dette innebærer at det er noen forhåndsdefinerte temaer som skal diskuteres, men utover dette har respondentene stått fritt til å ta opp det de selv ønsker. Vi har i dette prosjektet snakket med Leieboerforeningen, Huseierne, Forbrukerrådet, Husleietvistutvalget og Frost eiendom.

*Leieboerforeningen* er en politisk uavhengig medlems- og interesseorganisasjon som jobber for å ivareta medlemmenes (leietakere) interesser overfor utleiere og myndigheter. Foreningen jobber boligpolitisk for en mer velfungerende leiesektor og tilbyr også juridisk bistand til sine medlemmer (Leieboerforeningen, 2023). *Huseierne* er en forbrukerorganisasjon for alle som eier sin egen bolig, sameier, borettslag og gårdeiere. De jobber aktivt for å fremme saker av økonomisk og sosial interesse for landets boligeiere, og yter blant annet juridisk hjelp til sine medlemmer ved blant annet utleievистер (Huseierne, 2023).

*Forbrukerrådet* er en uavhengig interesseorganisasjon, med offentlig finansiering, som jobber for å verne forbrukere og deres interesser. De mottar jevnlig henvendelser fra leietakere som har utfordringer eller spørsmål knyttet til sitt leieforhold. *Husleietvistutvalget* er en statlig virksomhet som gir objektiv veiledning til leietaker og utleier om leie av bolig. Ved konflikter i leieforhold kan disse behandles i Husleietvistutvalget, og løses gjennom mekling eller vedtak (Husleietvistutvalget, 2023a).

*Frost Eiendom* er et familieeid privat eiendomsselskap og Trondheims største private boligutleier med 750 utleieenheter.

<sup>9</sup> Respondentene har svart «ja» på spørsmål om utleier bor i (del av) samme bolig. For enkelhetsskyld omtaler vi dette som sokkelbolig.

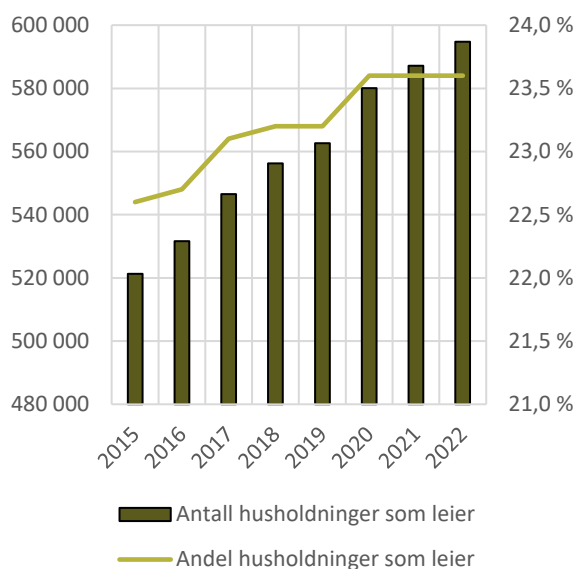


### 3 Etterspørselen i det norske leiemarkedet

Den norske boligpolitikken er innrettet for at flest mulig som ønsker det, skal ha mulighet til å eie egen bolig. Denne politikken har bidratt til at Norge har en av Europas høyeste eierandeler. En utfordring som følger dette, høy eierandel, er at Norge i mindre grad har et velfungerende marked for langsiktig leie av bolig. Det forsterker vanskene for dem som ikke kommer i posisjon der de kan kjøpe egen bolig, og for dem som ikke ønsker å kjøpe egen bolig (SØA, 2020).

I 2022 bodde 594 756 husholdninger i leid bolig, tilsvarende 976 191 personer. Fra 2015 til 2022 har andelen husholdninger som leier bolig økt med omtrent ett prosentpoeng (jf. figur 3.1). Målt i antall husholdninger tilsvarer dette en total økning på 73 508, og i gjennomsnitt 10 500 husholdninger i året.

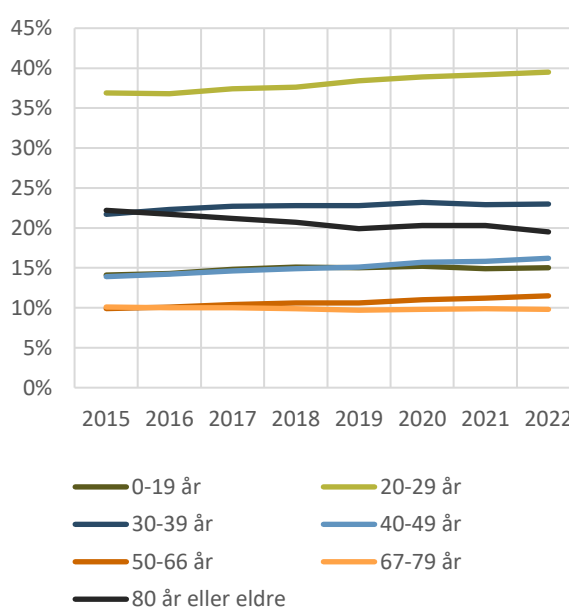
Figur 3.1 Utvikling i andel og antall husholdninger som leier bolig. 2015- 2022



Kilde: Statistisk sentralbyrå

Leieandelen har økt i alle aldersgrupper, men unntak av personer som er 80 år eller eldre. For sistnevnte har det vært noe nedgang. Den største økningen i leieandel finnes blant de yngste. Siden 2015 har leieandelen blant personer i 20-årene økt med omtrent 2 prosentpoeng.<sup>10</sup>

Figur 3.2 Andel leietakere etter aldersgruppe. Personer. 2015-2022



Kilde: Statistisk sentralbyrå

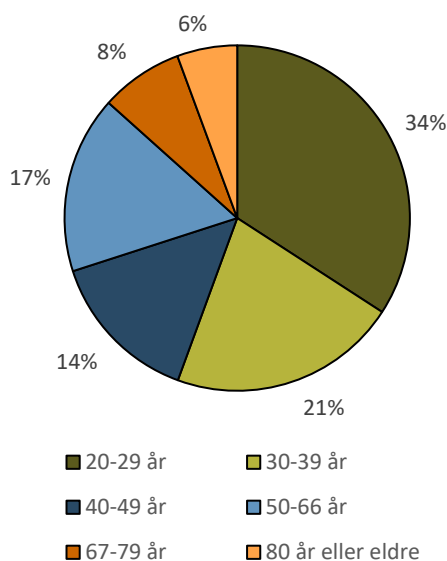
Unge voksne i alderen 20-29 år utgjør om lag 1 av 3 av alle voksne leietakere (jf. figur 3.3). Nærmere 40 prosent i denne aldersgruppen leier bolig, og er dermed den aldersgruppen med absolutt høyest leieandel. For unge voksne kan det være naturlig ikke å ville binde seg til et bosted, kanskje særlig i studietiden. Andelen unge voksne som eier egen bolig har imidlertid også falt det siste tiåret, og særlig i årene etter finanskrisen, hvor reglene for boliglån

<sup>10</sup> Personer som bor i en husholdning der minst én person eier boligen er i SSBs statistikk definert som eiere, og ikke leietakere. Dette innebærer at

statistikk på de yngste leietakere kan påvirkes av endringer i når man flytter ut fra foreldre eller flytter inn med en partner.

har blitt innstrammet i flere omganger (Revol, 2019).

Figur 3.3 Leietakere etter alder. Andel av den voksne befolkningen. Personer. 2022.



Kilde: Statistisk sentralbyrå

Husholdningene med lavest inntekt har svak kjøpekraft i boligmarkedet (de fleste boliger er dyrere enn de evner å lånefinansiere). Med svak (og svekket) kjøpekraft i boligmarkedet er leiesektoren ofte eneste alternativ for husholdninger nederst i inntektsfordelingen (SØA, 2021, s. 20). I det laveste inntektskvartilet er over halvparten av husholdningene leietakere, mens kun 7 prosent av husholdningene i det øverste inntektskvartilet leier boligen de bor i.<sup>11</sup>

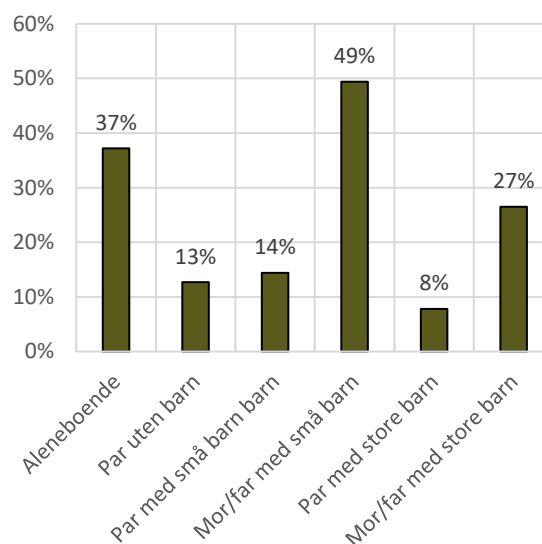
Det er særlig forskjell på å være aleneboende eller enslig forsørger, og det å kunne dele utgiftene med noen (SØA, 2019, s. 36). Dette gjør det ofte mer krevende for aleneboende eller enslige forsørgere å

<sup>11</sup> SSBs Tabell 11346.

<sup>12</sup> SSBs Tabell 11082.

kjøre egen bolig. I 2022 leide om lag 37 prosent av aleneboende boligen de bodde i, og nesten halvparten av enslige forsørgere med små barn (yngste barn 0-5 år) leide boligen de bodde i (jf. figur 3.4). Til sammenlikning bodde 14 prosent av par med små barn i leid bolig samme år. For både enslige forsørgere og par er andelen leietakere noe lavere blant de med eldre barn (yngste barn 6-17 år).<sup>12</sup>

Figur 3.4 Andel leietakere etter husholdningstype. Husholdninger. 2022



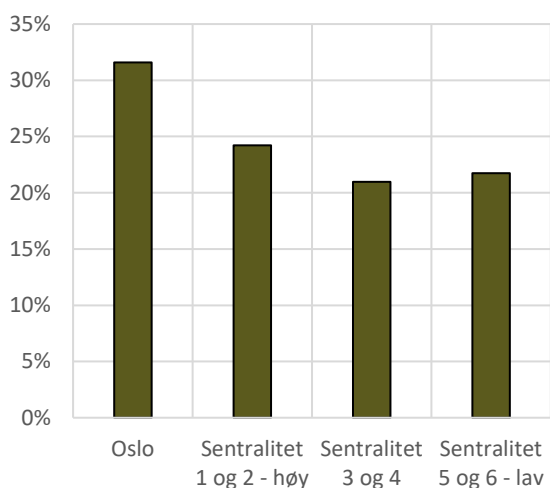
Kilde: Statistisk sentralbyrå

Leieandelen er mer enn dobbelt så høy blant innvandrere som i resten av befolkningen. Om lag 38 prosent av innvandrere fra EU/EØS, USA, Canada, Australia og New Zealand leide bolig i 2022, mens nesten 42 prosent av innvandrere fra Asia, Afrika, Lating-Amerika, Oseania unntatt Australia og New Zealand, og Europa utenom EU/EØS var leietakere. Til sammenlikning leier 14,5 prosent av den øvrige befolkningen boligen de bor i.<sup>13</sup>

<sup>13</sup> SSBs Tabell 11035.

Det er større press på leiemarkedet i byer og i mer tettbygde områder. Dette må ses i sammenheng med et mer presset boligmarked, høyere boligpriser og et stort antall studenter. Oslo har den høyeste andelen leietakere, og Oslo har hatt en kraftigere økning i antall leietakere enn i andre norske storbyer, hvor andelen har vært mer stabil (SSB, 2021). Andelen leietakere er også litt høyere i distriktskommunene, enn i kommuner med middels sentralitet. Dette kan henge sammen med andelen eldre i distriktskommunene som bor i kommunal disponert bolig (omtales nærmere i kapittel 4.1.4).

Figur 3.5 Andel husholdninger som leier bolig etter kommunesentralitet. 2022



Note: Oslo tilhører sentralitetsgruppe 1. Sentralitet 1 og 2 er her ekskl. Oslo. Sentralitet 5 og 6 utgjør distriktskommunene.  
Kilde: Statistisk sentralbyrå

Det er også i Oslo og Bærum at prisen for å leie bolig er høyest ifølge Leiemarkedsundersøkelsen. Leieprisen er nesten dobbelt så høy i Oslo og Bærum, sammenlignet med tettsteder med under 20 000 innbyggere.<sup>14</sup>

<sup>14</sup> SSBs Tabell 09895.

## 4 Eierstrukturen i det norske leiemarkedet

Noe overordnet er det tre kategorier av utleiery av boliger: (i) privatpersoner, (ii) private utleievirksomheter og (iii) kommuner (kommunalt disponerte boliger). Studentsamskipnadene kan eventuelt regnes som en fjerde kategori, men kan også regnes som private utleievirksomheter. Motivasjon for utleie kan tenkes å variere mellom de ulike gruppene av utleiere. Det kan for så vidt også være betydelig variasjon innad i de to gruppene av private utleiere. Dette kan igjen føre til at leietakere møter svært ulik behandling hos de ulike utleierne, bl.a. i rutiner for formidling, tildeling og oppfølging.

I dette kapittelet presenterer vi kjennetegn ved de ulike kategoriene av utleiere, leieforholdene de inngår, samt styrker og svakheter ved tilbudet fra de ulike typene utleiere. Sistnevnte utledes delvis av hvor tilfreds leietakere er med bolig og leieforhold på tvers av type utleier, i tillegg til hva utleierne selv rapporterer.

### 4.1 Tilbydere av utleieboliger

Private tilbydere av leieboliger kan også deles i følgende tre kategorier: (i) utleiere av sokkelboliger, (ii) utleiere av sekundærboliger<sup>15</sup> og (iii) profesjonelle utleiere. Det eksisterer imidlertid ikke en omforent definisjon for hvem som skal regnes som *profesjonelle* utleiere. Vi har her valgt å omtale profesjonelle utleiere som utleievirksomheter (se kapittel 4.1.3). Forslag til tydeliggjøring av hvem som kan/bør regnes som profesjonell utleier drøftes i kapittel 0.

Kommunale boliger er hovedsakelig behovsprøvd og forbeholdt leietakere med særlige behov og/eller vanskeligstilte på boligmarkedet. Det at tildeling av

kommunal bolig er behovsprøvd, gjør at forhold som rutiner for formidling og tildeling, kontraktslengde mv. ikke er direkte sammenliknbare med private utleieboliger.

Studentsamskipnadene er ideelle private aktører. Et av studentsamskipnadenes viktigste velferdstilbud til studentene er studentboliger. Studentboliger skal være et tillegg til det private boligmarkedet.<sup>16</sup> Vi har for lite data på studentsamskipnadenes utleievirksomhet i våre innsamlede data (se kapittel 2.1.2) til at det er meningsfylt å presentere funn for disse alene. Vi drøfter derfor samskipnadene kort under utleievirksomheter (kapittel 4.1.3).

#### 4.1.1 Utleiere av sokkelboliger

Sokkelboliger omfatter en egen del (separat leilighet eller hybel) av den boligen utleier selv bor i. Inntekter fra utleie av mindre enn halvparten, målt i total utleieverdi, av egen bolig (boligen utleier selv bor i), er som regel *skattefri*. For mange er derfor utleie av deler av egen bolig en god måte å skaffe ekstrainntekt på. For mange er også denne ekstrainntekten nødvendig for å få det boliglånet de ønsker.

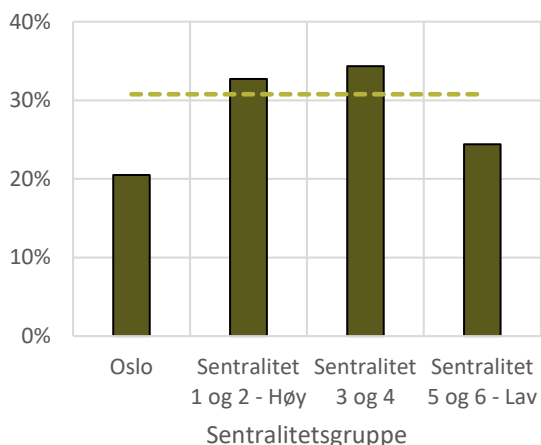
Drøyt 7 av 10 respondenter i vår leietakerundersøkelse, leier av privatpersoner (se oversikt i kapittel 2.1.2).<sup>17</sup> Av disse oppgir om lag 44 prosent at utleier bor i deler av samme bolig. Det betyr at 3 av 10 respondenter (av alle) leier en del av den boligen utleier selv bor i. Sokkelboliger (for enkelhets skyld) utgjør med andre ord en betydelig andel av det samlede tilbudet av utleieboliger. Det er imidlertid betydelig geografisk variasjon i andelen som leier en sokkelbolig (jf. figur 4.1).

<sup>15</sup> Sekundærboliger er boliger som eies av privatpersoner som ikke selv bor i disse boligene. Primærboligen er boligen du bor i. Hver person kan bare eie én bolig som regnes som primærbolig. alle andre boliger en person eier, blir dermed regnet som sekundærbolig.

<sup>16</sup> <https://www.regjeringen.no/no/tema/utdanning/hoyere-utdanning/studentvelferd/id2482799/>

<sup>17</sup> Det finnes ingen offisiell statistikk over fordelingen av utleiere. Våre tall er imidlertid i tråd med flere tidligere undersøkelser (se kapittel 2.1.2).

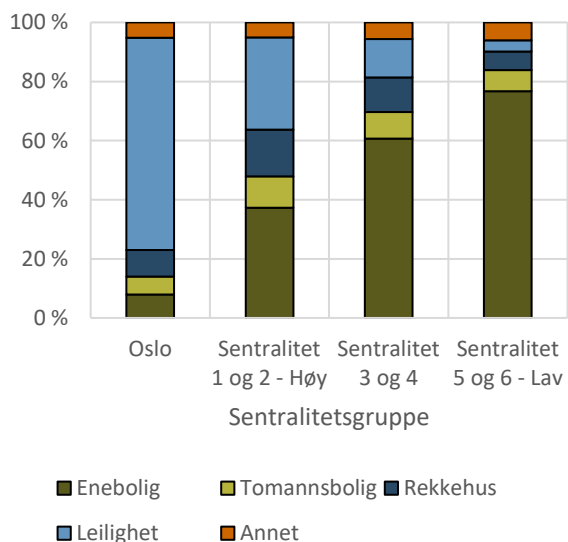
Figur 4.1 Andel leietakere som leier del av boligen utleier selv bor i (andel sokkelboliger), etter kommunesentralitet og for landet samlet (N = 1 001)



Note: Den stiplede linjen angir samlet andel sokkelboliger for landet. Oslo tilhører sentralitetsgruppe 1. Sentralitet 1 og 2 er her ekskl. Oslo.

Kilder: Opinion og Samfunnsøkonomisk analyse AS

Figur 4.2 Boliger (bebodde og ubebodde) etter bygningstype, 2023



Note: Oslo tilhører sentralitetsgruppe 1. Sentralitet 1 og 2 er her ekskl. Oslo.

Kilde: Statistisk sentralbyrå

I Oslo oppgir 1 av 5 respondenter at utleier bor i (del av) samme bolig. Til sammenlikning oppgir om lag 1 av 3 det samme for kommuner med sentralitetsnivå 1 (ekskl. Oslo) til 4. I distriktskommunene (sentralitet 5 og 6), utgjør sokkelboliger om lag 1 av 4 utleieboliger.

Andelen sokkelboliger er naturlig nok høyere i kommuner/regioner hvor eneboliger utgjør en større del av boligmassen (jf. figur 4.2). Unntaket er distriktskommunene, som har den høyeste andelen eneboliger, samtidig som andelen leietakere i sokkelbolig er relativt lav. At færre leier sokkelbolig i distriktene må ses i sammenheng med andelen sekundærboliger i disse kommunene (se kapittel 0).

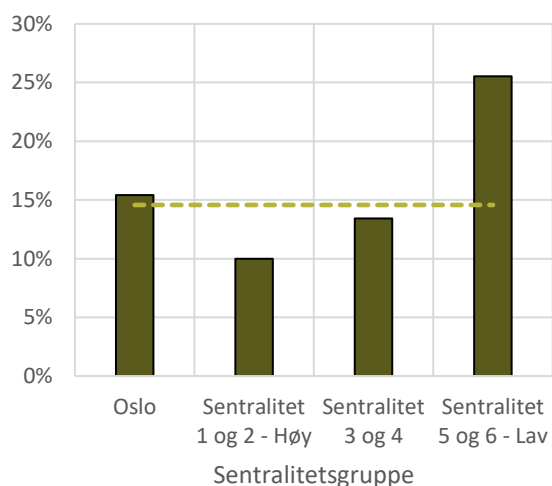
#### 4.1.2 Utleiere av sekundærboliger

Utleie av sekundærbolig er *skattepliktig*. I 2023 beskattes leieinntekter fra sekundærbolig med 22 prosent. Utleier får fradrag for kostnadene de har til utleie. For utleiere med fem eller flere enheter gjelder enten skatteregler for personlig næringsdrivende (enkelpersonforetak) eller selskapskatt (avhengig av registrert selskapsform). For skatteformål skilles det med andre ord på om privatperson som leier ut bolig(er) regnes som næringsdrivende eller ikke. Utover dette stilles det imidlertid ingen andre krav til utleiere med fem eller flere enheter enn dem med færre enn dette.

Av respondentene i vår leietakerundersøkelsen, som oppgir at de leier av en privatperson, svarer 56 prosent at utleier *ikke* bor i (del av) samme bolig. Sekundærboliger utgjør dermed anslagsvis 2 av 5 utleieboliger. Ikke overraskende er den geografiske variasjonen omvendt av variasjonen i andelen sekundærboliger (privat utleie er enten del av egen bolig eller utleie av sekundærbolig).



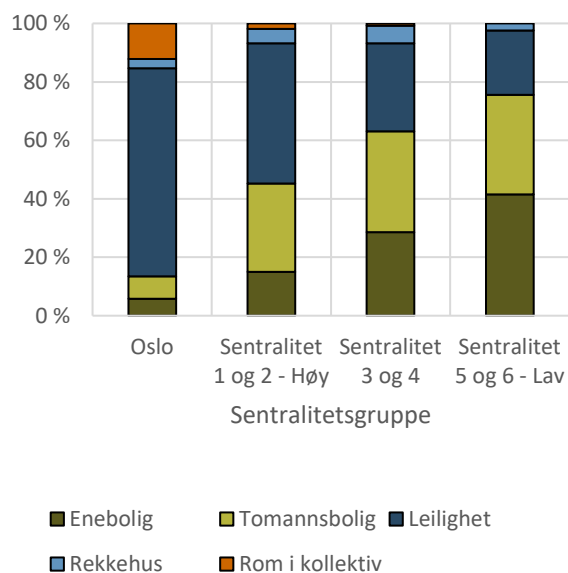
Figur 4.3 Andelen sekundærboliger, etter kommunesentralitet og for landet samlet. 4. kvartal 2022



Note: Den stiplede linjen angir samlet andel sokkelboliger for landet. Oslo tilhører sentralitetsgruppe 1. Sentralitet 1 og 2 er her ekskl. Oslo. Sentralitet 5 og 6 utgjør de såkalte distriktskommunene.

Kilder: NEF, Ambita og Samfunnsøkonomisk analyse AS

Figur 4.4 Andelen leietakere etter kommunesentralitet og rapportert boligtype (N = 1 001)



Note: Oslo tilhører sentralitetsgruppe 1. Sentralitet 1 og 2 er her ekskl. Oslo.

Kilder: Opinion og Samfunnsøkonomisk analyse AS

Det kan være ulike grunner til at personer eier en eller flere sekundærbolig(er). Andelen sekundærboliger er særlig høy i flere distriktskommuner, hvor det er vanligere å beholde en fraflyttet bolig fordi den har større affeksjonsverdi enn markedsverdi. Andelen sekundærboliger er også relativt høy i de mest sentrale kommunene, hvor flere investerer i sekundærbolig for kapitalgevinst (SØA, 2021, s. 23).

Per 4. kvartal 2022 utgjorde sekundærboliger om lag 25 prosent av boligene i distriktskommunene (jf. figur 4.3). Det vil si at hver fjerde bolig var eid av noen som selv bor i en annen bolig. Når eneboliger utgjør nær 4 av 5 boliger i distriktskommunene (jf. figur 4.2), er det naturlig at det også er relativt vanlig å leie en enebolig i de samme kommunene (jf. figur 4.4).

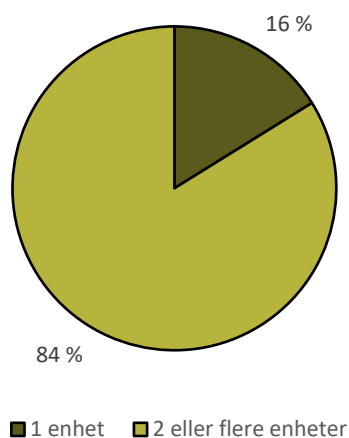
Hvis vi kun ser på dem som leier av privatpersoner, hvor utleier *ikke* bor i (del av) samme bolig, utgjør enebolig nesten 2 av 3 utleieboliger i distriktskommunene. Til sammenlikning utgjør leiligheter den samme andelen i Oslo (uavhengig av om vi avgrenser utvalget til de som leier av privatpersoner eller ikke).

I Oslo utgjør sekundærboliger om lag 15 prosent av boligene, og leiligheter utgjør 72 prosent av disse sekundærboligene. I Oslo har det vært ansett som et problem at private utleiere kjøper sekundærboliger for å leie ut og driver opp boligprisene. Derfor har det vært krav om 40 prosent egenkapital ved kjøp av sekundærbolig, mot 15 prosent som gjelder for kjøp av primærbolig. I tillegg begrenses kjøp av sekundærboliger til inntil to boliger i ett sameie. Siden kravet til 40 prosent egenkapital ble innført i 2017, har antallet sekundærboliger, og dermed også utleieboliger, falt kraftig i Oslo (SØA, NEF og Ambita, 2023).

### 4.1.3 Utleievirksomheter

Antall boliger, sammen med hyppighet og varighet av utleieforholdet, er avgjørende for hvorvidt skattemyndighetene anser utleieaktiviteten for å være næringsvirksomhet. Hovedregelen er at utleie av fem eller flere boenheter eller et større omfang av kortere separate utleieforhold (selv med færre enn fem enheter) regnes som næringsvirksomhet.<sup>18</sup> Vår undersøkelse til utleiere har gått til virksomheter registrert i Brønnøysundregistrene (se kapittel 2.1.1). Om lag 40 prosent av disse utleierne har færre enn fem utleieenheter (jf. figur 2.1), og en betydelig andel oppgir at de kun har én utleieenhet (jf. figur 4.5).

Figur 4.5 Private utleiere fordelt etter antall utleieenheter (N = 396)

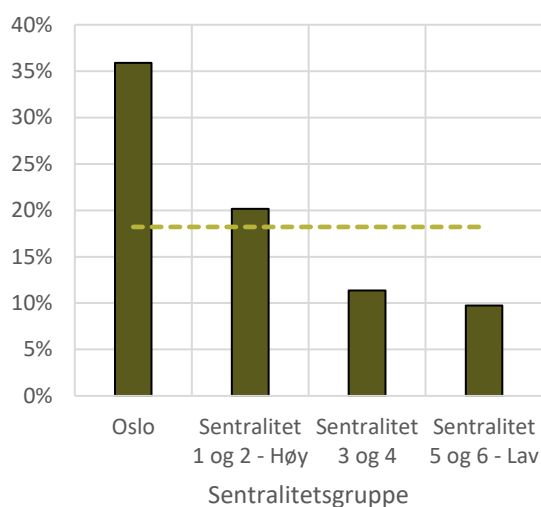


Note: Antall utleieenheter er rapportert av respondentene i undersøkelsen på spørsmål om hvor mange boliger virksomhetene disponerer for utleie (både utleide og ledige).  
Kilde: Samfunnsøkonomisk analyse AS

Nær 1 av 5 respondenter i vår leietakerundersøkelse oppgir at de leier av en «privat profesjonell utleier (utleiefirma som Heimstaden mv.)», utleiemegler eller studentsamskipnad, hvorav private profesjonelle utgjør over halvparten.<sup>19</sup> Det er en helt tydelig geografisk skjevfordeling i hvor leietakere leier av profesjonelle utleiere; nær 2 av 5 leietakere i Oslo oppgir at de leier av en profesjonell, mens kun 1 av 10 oppgir det samme i distriktskommunene (jf. figur 4.6).

sjonelle utgjør over halvparten.<sup>19</sup> Det er en helt tydelig geografisk skjevfordeling i hvor leietakere leier av profesjonelle utleiere; nær 2 av 5 leietakere i Oslo oppgir at de leier av en profesjonell, mens kun 1 av 10 oppgir det samme i distriktskommunene (jf. figur 4.6).

Figur 4.6 Andel leietakere som leier av en profesjonell utleier, etter kommunesentralitet og for landet samlet (N = 1 001)



Note: Den stiplede linjen angir samlet andel for landet. Oslo tilhører sentralitetsgruppe 1. Sentralitet 1 og 2 er her ekskl. Oslo. Profesjonell utleier omfatter her private profesjonelle, utleiemegler og studentsamskipnader.

Kilder: Opinion og Samfunnsøkonomisk analyse AS

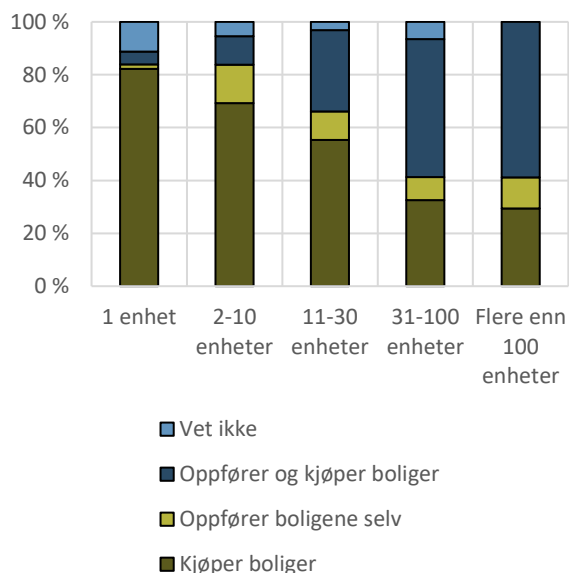
Av utleierne som har besvart vår utleierundersøkelse, oppgir 9 av 10 at de eier boligene de leier ut. Til sammen eier de 3 av 4 utleieboliger oppgitt i vår undersøkelse. De øvrige leies ut av virksomheter som ikke selv eier boligene.<sup>20</sup> Utleiere registrert i Oslo står for utleie av om lag 2 av 5 rapporterte utleieenheter. Dette er i tråd med andelen leietakere som oppgir at de leier av profesjonelle i Oslo.

<sup>18</sup> Se Skatteetatens retningslinjer [her](#).

<sup>19</sup> Vår undersøkelse til utleiere er sendt til disse tre kategoriene av utleiere.

<sup>20</sup> I all hovedsak Utleiemegleren.

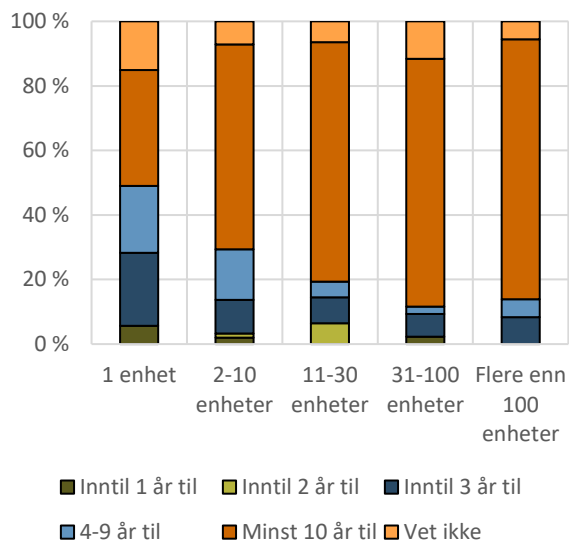
Figur 4.7 Framskaffelse av boliger til utleie etter antall utleieenheter (N = 373)



Note: Spørsmålet er besvart av utleievirksomheter som oppgir at de eier boligene de leier ut.

Kilde: Samfunnsøkonomisk analyse AS

Figur 4.8 Tidshorisont for utleievirksomheten etter antall utleieenheter (N = 347)



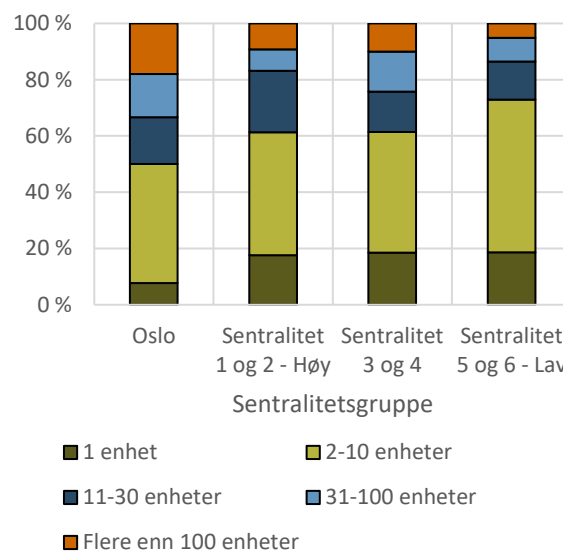
Kilde: Samfunnsøkonomisk analyse AS

På spørsmål til utleierne som også eier boligen, om hvordan de går fram for å anskaffe boliger til utleie, svarer 3 av 5 at de kjøper boliger. Det er imidlertid

betydelig variasjon, avhengig av hvor mange utleieenheter virksomheten disponerer til utleie (jf. figur 4.7). Blant utleierne med flere enn 100 enheter, oppgir 7 av 10 at de enten oppfører boligene selv eller at de både oppfører og kjøper boliger. I andre enden finner vi utleierne med bare én enhet, hvor 8 av 10 svarer at de kun kjøper boliger til utleie.

Samlet oppgir 2 av 3 utleiere at de har en tidshorisont på minst 10 år til for utleievirksomheten. Også her er det betydelig variasjon mellom de største og de minste utleierne (jf. figur 4.23), der de store utleierne har lengst tidshorisont. Aktører med kun én utleieenheter skiller seg særlig ut her, med betydelig lavere andel med lang tidshorisont enn de andre gruppene.

Figur 4.9 Andelen utleiere, etter kommunesentralitet og antall utleieenheter (N = 396)



Note: Oslo tilhører sentralitetsgruppe 1. Sentralitet 1 og 2 er her ekskl. Oslo.

Kilde: Samfunnsøkonomisk analyse AS

En geografisk fordeling av respondentene i utleierundersøkelsen indikerer at de største aktørene utgjør en større andel av tilbudet i mer sentrale kommuner, og spesielt Oslo. Det er verdt å merke at denne fordelingen kun tar hensyn til hvor utleierne

er registrert, og ikke hvor boligene er. Kjennskap til hvem de største aktørene er tilsier likevel at de største aktørene opererer i de store byene, og de mest sentrale kommunene rundt Oslo.

Studentsamskipnadenes boligtilbud følger at hvor studiestedene er. Det er i dag 14 studentsamskipnader. Ifølge Studentboligundersøkelsen 2022, manglet det 15 038 studentboliger for nå det nasjonale målet om at minst 1 av 5 studenter skal kunne bo i studentbolig. Den nasjonale dekningsgraden (antall studentboliger i forhold til studenter) var om lag 15 prosent i 2022. Dekningsgraden er lavest i Agder, Oslo og Innlandet, og høyest i Finnmark og Ås. Behovet for studentboliger varierer med presset på det private leiemarkedet. Der hvor presset er størst er det behov for høyere dekningsgrad av studentboliger (Norsk studentorganisasjon, 2022).

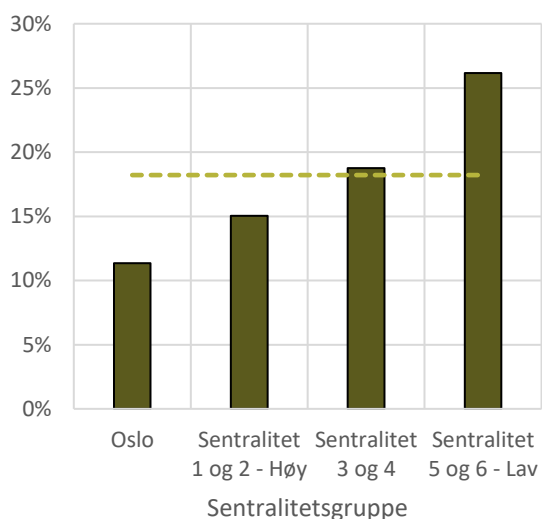
#### 4.1.4 Kommunale boliger

Kommunalt disponerte boliger er boliger kommunen disponere for utleie gjennom inngåelse av leiekontrakt, som omsorgsboliger, boliger til flyktninger, økonomisk vanskeligstilte mv. Kommunene kan framskaffe utleieboliger gjennom flere ulike disposisjonsformer (ulike eierforhold til boligen); (i) *kommunalt eid til utleie*, (ii) *innleid til utleie* og (iii) *privat eid med kommunal disposisjonsrett*.<sup>21</sup>

Kommunene rapporterte at 101 464 boliger var utleid per 31.12.2022. Samme år leide 594 756 husholdninger boligen de bodde i. Antar vi at en bolig huser en husholdning, utgjør dermed de kommunalt disponerte boligene anslagsvis 1 av 6 utleide boliger.<sup>22</sup> Det er imidlertid betydelige geografiske varia-

sjoner (jf. figur 4.10). I distriktskommunene (sentralitet 5 og 6) utgjør kommunalt disponerte boliger anslagsvis 1 av 4 utleieboliger, mens de i Oslo utgjør 1 av 10 utleieboliger.

Figur 4.10 Utleide kommunalt disponerte boliger som andel av antall husholdninger som leier bolig, 2022



Note: Den stiplede linjen angir samlet andel for landet. Oslo tilhører sentralitetsgruppe 1. Sentralitet 1 og 2 er her ekskl. Oslo.

Kilde: Statistisk sentralbyrå

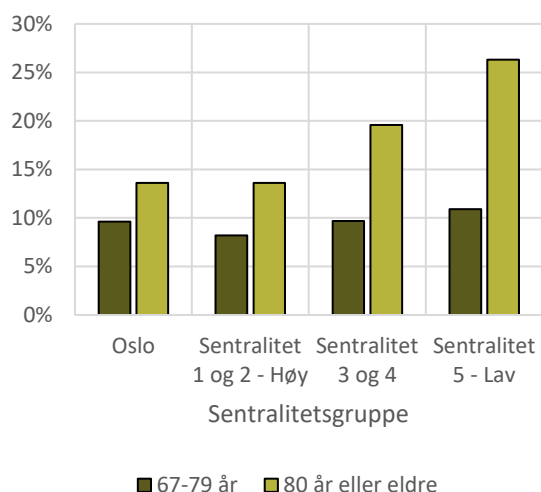
Den høye andelen kommunalt disponerte boliger utgjør i distriktskommunene kan trolig forklares med den høye andelen leietakere i aldersgruppen 80 år eller eldre i de samme kommunene. Eldre i distriktene flytter i større grad til kommunale omsorgsboliger når de ikke lenger kan/ønsker å bo i boligen de eier. Dette henger igjen sammen med mangel på egnede boliger i det private boligmarkedet i disse kommunene (NOU 2020: 15).

<sup>21</sup> Se Om statistikken <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/bolig-og-boforhold/statistikk/kommunale-boliger>.

<sup>22</sup> I Levekårsundersøkelsen i 2018 rapporterte 10 prosent av leietakere at de bodde i en bolig eid av det offentlige (SSB Tabell 09765). Kommunene

disponerer imidlertid flere boliger enn de selv eier, gjennom framleie og disposisjonsavtaler med private aktører.

Figur 4.11 Andel personer som leier bolig etter alder. Store kommuner. 2022



Note: Oslo tilhører sentralitetsgruppe 1. Sentralitet 1 og 2 er her ekskl. Oslo. Ingen kommuner i sentralitetsklasse 6 inngår i gruppen av store kommuner.

Kilde: Statistisk sentralbyrå

## 4.2 Motivasjon for utleie

Vi ba utleierne som svarte på vår spørreundersøkelse om å rangere ulike motivasjonsfaktorer for deres utleievirksomhet. Respondentene kunne velge mellom totalt åtte motivasjonsfaktorer. Det vil si at den faktoren som ble rangert som den mest passende beskrivelsen/viktigste motivasjonen ble rangert som nummer 1 og den minst passende/minst viktige ble rangert som nummer 8. For hver motivasjonsfaktor vil derfor lavere gjennomsnitt bety at den faktoren vurderes som mer passende/viktigere av flere. Vi stilte imidlertid kun krav om at minst tre faktorer måtte velges og rangeres (de øvrige var valgfrie). I figurene under viser vi rangeringen av de fem faktorene som ble inkludert av flest respondenter.

Blant utleierne med én utleieenhet har 1 av 5 rangert næringsvirksomhet som den viktigste motivasjonen for utleie. Gjennomsnittlig rangering av denne motivasjonsfaktoren er 2,9 for de minste utleierne. Til sammenlikning har 2 av 5 av utleierne med flere enn 100 enheter ranger næringsvirksomhet som viktigste motivasjon, og gjennomsnittlig rangering 2,1. Næringsvirksomhet rangeres i størst grad som viktigste motivasjon blant de mellomstore utleierne (jf. figur 4.12).

De største utleierne skiller seg fra de øvrige med sin relativt høye rangering av et ønske om å bidra til et bedre utleietilbud som motivasjon. Det er verdt å merke at det er en håndfull kommunale boligstiftelser blant de største utleierne i undersøkelsen. Den typiske kommunale boligstiftelsen har som formål å skaffe boliger for tidsbegrenset utleie til persongrupper som kan ha særlig behov for dette.<sup>23</sup>

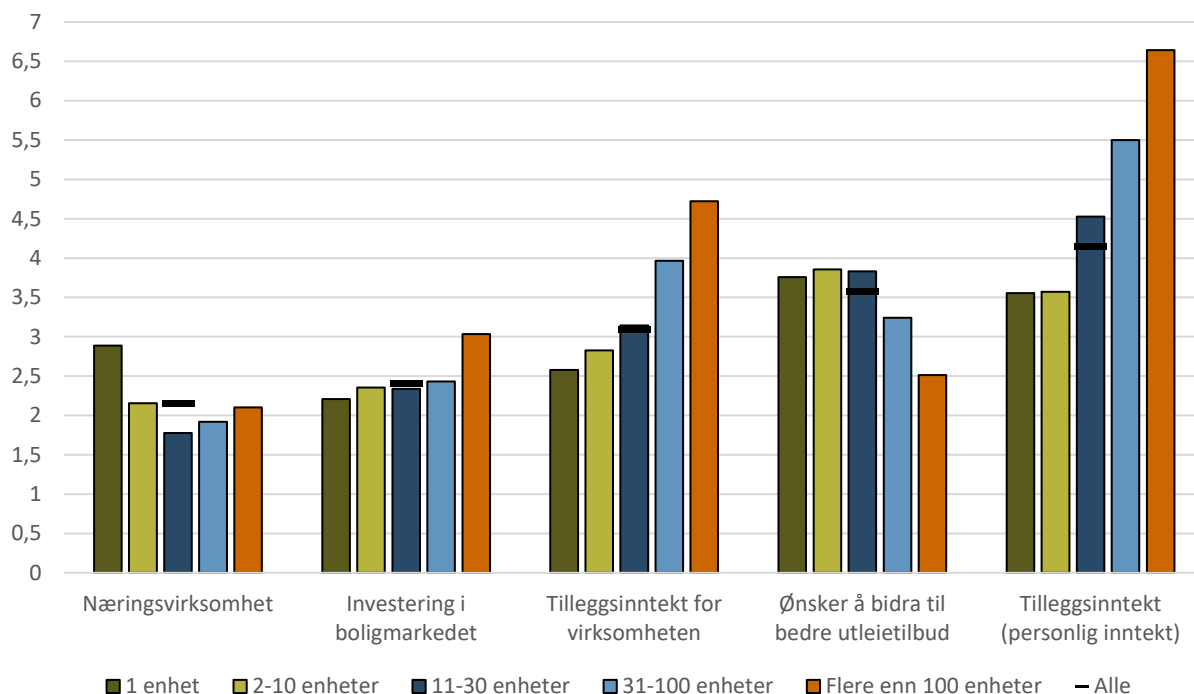
For utleierne med kun én utleieenhet, er investering i boligmarkedet den motivasjonsfaktoren som har lavest gjennomsnitt (i snitt prioritert høyest). Investering i en sekundærbolig kan være motivert ut fra et ønske om kapitalgevinst og/eller (framtidig) bolig for seg selv, egne barn mv. Antakelsen om investering i boligmarkedet for kapitalgevinst styrkes av at gjennomsnittlig rangering av denne faktoren faller med sentralitet, og dermed fallende boligpriser (jf. figur 4.13).

Ser vi kun på de (relativt få) som driver utleie på vegne av andre (eier ikke selv boligene), er det tydelig at næringsvirksomhet er den absolutt vanligste/viktigste motivasjonen for utleie.

<sup>23</sup> <https://lottstift.no/for-stiftelser/boligstiftelser/>



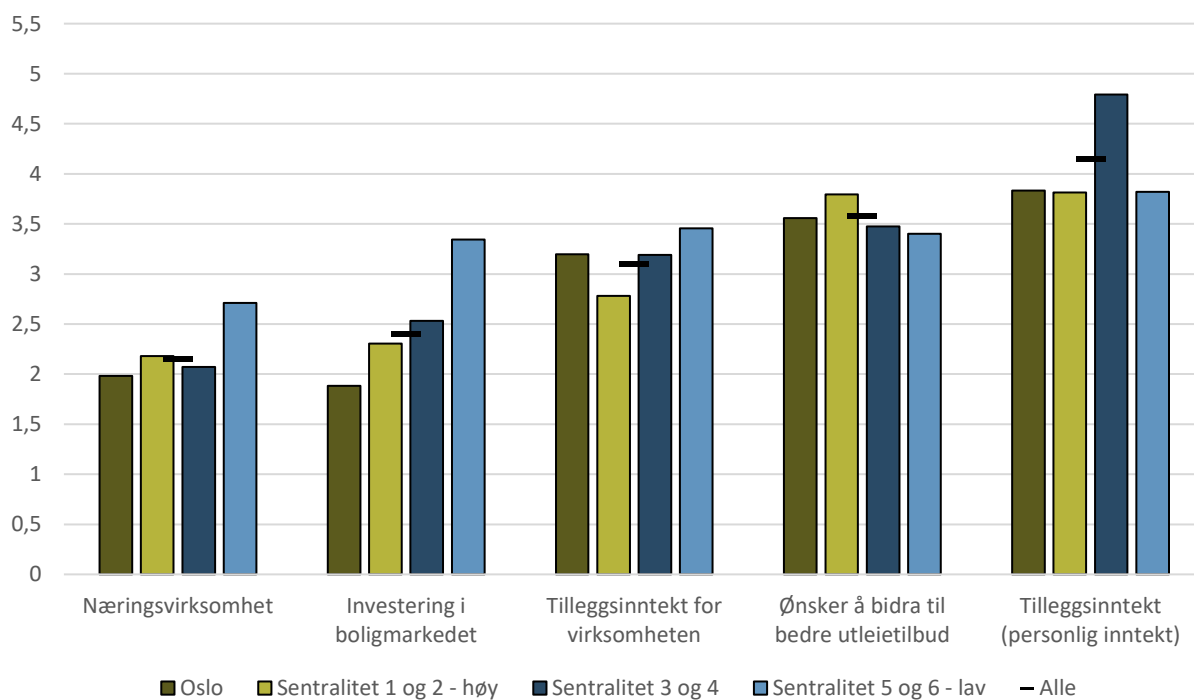
Figur 4.12 Gjennomsnittlig rangering på en skala fra 1. prioritet (mest viktig) til 8. prioritet (minst viktig)



Note: Lavere gjennomsnitt betyr høyere prioritet.

Kilde: Samfunnsøkonomisk analyse AS

Figur 4.13 Gjennomsnittlig rangering på en skala fra 1. prioritet (mest viktig) til 8. prioritet (minst viktig)

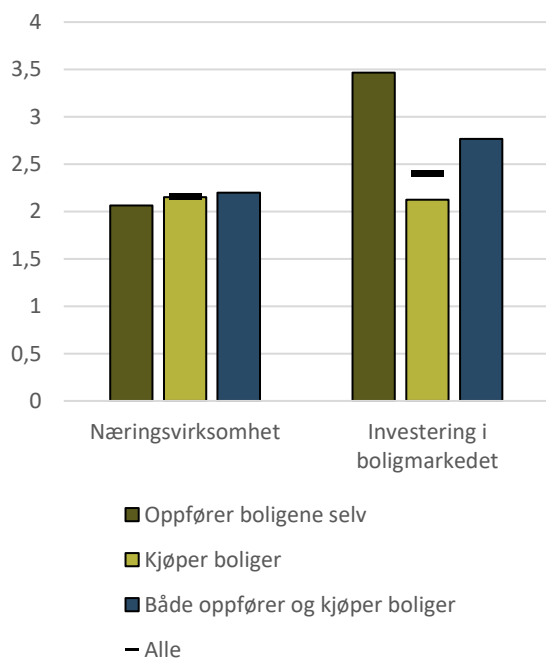


Note: Lavere gjennomsnitt betyr høyere prioritet.

Kilde: Samfunnsøkonomisk analyse AS

Det er relativt små forskjeller i prioriteringen av næringsvirksomhet som motivasjon for utleie mellom de som kjøper boligene de leier ut, og de som oppfører boligene selv. Forskjellene er derimot større i prioriteringen av investering i boligmarkedet som motivasjon for utleie. Utleiere som anskaffer utleieenheter ved å kjøpe boliger, har i betydelig større grad rangert investering i boligmarkedet som motivasjon for utleie, sammenliknet med de som oppfører boligene selv og de som både oppfører og kjøper boliger (jf. figur 4.14). Det er verdt å merke at de største utleierne som regel både oppfører og kjøper boliger, mens de minste i hovedsak kjøper boligene de leier ut.

Figur 4.14 Gjennomsnittlig rangering på en skala fra 1. prioritet (mest viktig) til 8. prioritet (minst viktig)

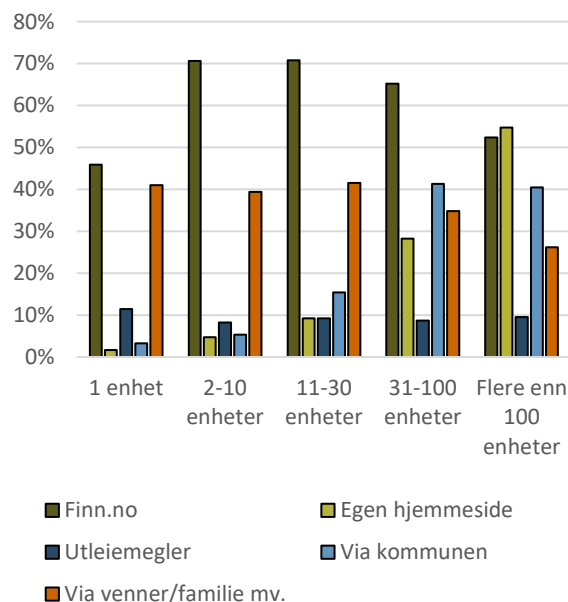


Note: Lavere gjennomsnitt betyr høyere prioritet.  
Kilde: Samfunnsøkonomisk analyse AS

### 4.3 Formidling og tildeling

Det er gode grunner til å tro at mindre utleiere har mindre etablerte og formaliserte rutiner for formidling og tildeling av utleieboligen(e) de disponerer. Dette kan igjen gi økt risiko for skjev seleksjon, og potensielt mer diskriminering, blant de mindre utleierne.<sup>24</sup>

Figur 4.15 Utleieres formidling av ledige boliger etter antall utleieenheter (N = 384)<sup>1</sup>



1) Respondentene kunne krysse av for alle som var aktuelle. Andelen summerer seg derfor opp til over 100 prosent per gruppe av utleiere.  
Kilde: Samfunnsøkonomisk analyse AS

I utleierundersøkelsen oppgir nær 2 av 3 utleievirksomheter at de bruker Finn.no til å formidle ledige boliger. Mens Finn.no er den absolutt vanligste formidlingskanalen for utleiere i mellomsjiktet (målt i antall enheter), er det mer vanlig å bruke egen hjemmeside for de aller største (i tillegg til Finn.no). Over-

<sup>24</sup> Diskriminering på leiemarkedet kartlegges i et eget prosjekt på oppdrag fra Kommunal- og distriktsdepartementet, som ferdigstilles i september 2023.

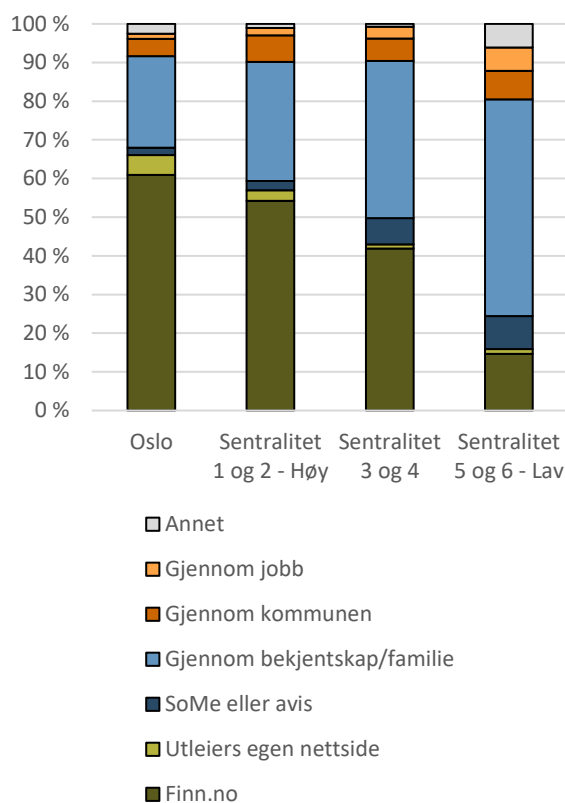
ordnet tegner det seg et bilde av at større utleiery har mer formalisert formidling av boliger (jf. figur 4.15). At de største utleierne også i større grad ser ut til å formidle boligene via kommunen kan først og fremst forklares av at det er kommunale boligstiftelser blant respondentene i undersøkelsen.

Leietakerundersøkelsen bekrefter langt på vei ovenstående. Leietakerne rapporterer at de primært har funnet boligen gjennom to kanaler: Finn.no og gjennom bekjentskap/familie. Andelen som finner leiebolig gjennom bekjentskap/familie, er imidlertid noe høyere for dem som leier av privatpersoner. Samtidig er det en høyere andel av dem som leier av profesjonelle utleiery, som har funnet boligen sin gjennom utleier nettside eller i sosiale medier/avis. Dette er ikke overraskende, gitt forskjellene mellom de to utleierkategoriene.

Videre ser vi fra spørreundersøkelsen til leietakere at det er en klar sammenheng mellom sentralitet og formidlingskanal. Med synkende sentralitet øker graden av formidling gjennom bekjentskap og familie, samtidig som bruken av Finn.no er mindre vanlig (jf. figur 4.16). Denne tendensen finner vi igjen i svarene i utleierundersøkelsen.

Isolert sett, indikerer svarene både i leietaker- og utleierundersøkelsen, at det kan være mer krevende å finne/få informasjon om leieboliger som leies ut av privatpersoner, særlig sammenliknet (større) profesjonelle utleiery. For de som er avhengig av å finne bolig gjennom offentlig tilgjengelige kanaler (de uten eller med mindre nettverk), kan det dermed være mer utfordrende å komme inn på leiemarkedet. Dette kan særlig se ut til å være en utfordring i distriktene (små steder). Bruken av uformelle formidlingskanaler i distriktene, sammenliknet med de øvrige sentralitetsgruppene, og særlig sammenliknet med sentralitetsgruppe 3 og 4, er også større enn hva forskjellene i andelen privatpersoner utgjør av det samlede tilbudet.

Figur 4.16 Hvilken formidlingskanal leietaker fant boligen gjennom etter sentralitet (N = 1 001)

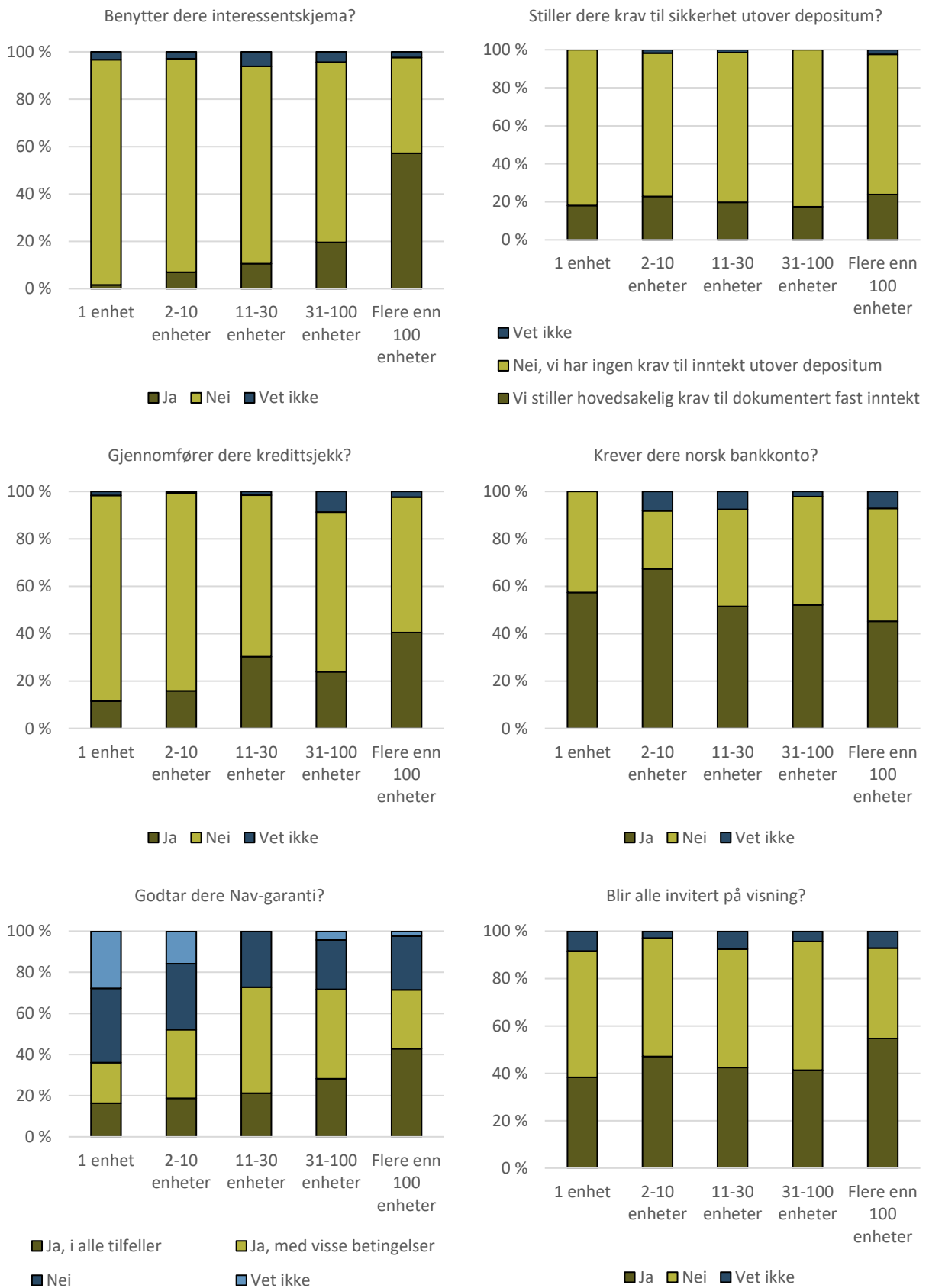


Kilder: Opinion og Samfunnsøkonomisk analyse AS

Vi har stilt utleierne en rekke spørsmål om deres rutiner for tildeling av utleieboliger, fra hvorvidt de ber interessenter fylle ut et søknadskjema, om de krever inntektssikkerhet utover depositum, om de godtar NAV-garanti, til om alle blir invitert på visning. Hovedinntrykket er at rutiner for tildeling også er mer formalisert, jo større utleievirksomheten er (jf. figur 4.17).

De største utleierne skiller seg særlig fra de øvrige med sin bruk av søknads-/interessentskjema. De interessentskjemaene vi har sjekket har stort sett som formål å innhente opplysninger om leietaker, som navn, alder, ønsker for leieforholdet (antall personer, barn, husdyr mv.), arbeidsmarkedsstatus, inntekt og om personen har leid bolig tidligere, herunder referanser.

Figur 4.17 Utleieres rutiner for tildeling av utleieboliger (N = 386)



Kilde: Samfunnsøkonomisk analyse AS

Det ser videre ut til at det er en tendens til at de større utleierne, og særlig de største, oftere gjennomfører kredittsjekk av potensielle leietakere. På den andre siden krever de i noe mindre grad at leietaker har norsk bankkonto, og de godtar i noe større grad NAV-garanti. I motsetning til ordinært depositum (vanligvis et beløp som tilsvarer tre måneders husleie), gir NAV vanligvis hjelp gjennom en garanti for depositum.

De største utleierne oppgir også i noe større grad enn de mindre at alle interessenter blir invitert på visning. Den vanligste forklaringen på hvorfor ikke alle blir invitert på visning, når vi ser alle utleiere under ett, er at personen ikke tilfredsstillende betingelsene for leieforholdet (utover økonomisk sikkerhet). En god del oppgir også at det skyldes kapasitet hos dem (svært mange interessenter på boligen).

På spørsmål om hva de vektlegger mest ved tildeling av bolig (hvis flere interessenter), er det vanligste svaret vurdering av leietakers betalingsevne, etterfulgt av boligens egnethet for leietaker og varighet på leieforholdet (hvor lenge leietaker ønsker å leie).

For utleiere med kun én enhet, er varigheten på leieforholdet det som fremstår som det viktigste i vurderingen av hvem de inngår leieavtale med (jf. figur 4.18). For de mellomstore utleierne fremstår leietakers betalingsevne som viktigst, mens de største skiller seg fra de øvrige med sin vektlegging av boligens egnethet for leietaker.

Varighet på leieforholdet blir gradvis mindre viktig for utleievirksomhetene, jo større de er. Dette kan henge sammen med at de største utleierne primært bruker tidsbestemte leieavtaler (omtales nærmere i kapittel 5). Varighet på leieforholdet vurderes også som mindre viktig av utleierne i Oslo, hvor mange av de store er lokalisert og hvor det er relativt lett å få tak i ny(e) leietaker(e). I Oslo, hvor leieprisene er

høye, vektlegges til gjengjeld leietakers betalingsevne (jf. figur 4.19).

I distriktskommunene fremstår betalingsevne som langt mindre viktig for utleierne i valget av leietaker, mens leieforholdets varighet vektlegges noe mer, sammenliknet med utleierne i de øvrige sentralitetsgruppene. Det er grunn til å tro at dette, hvert fall delvis, henger sammen med at utleierne i distriktene i hovedsak formidler boligene gjennom bekjentskap og familie (omtalt over), og at leieprisene er lavere.

Til tross for relativt små forskjeller i vektleggingen av ulike tildelingskriterier, samlet sett, er det litt overraskende at referanser fremstår som mindre viktig. Det er imidlertid i tråd med våre antakelser at referanser vektlegges mer av de minste utleierne, som er mer sårbare med tanke på konfliktfylte leieforhold, og at det vektlegges mer i Oslo, hvor etterspørselen er stor og mange antakeligvis stiller likt på de øvrige kriteriene.

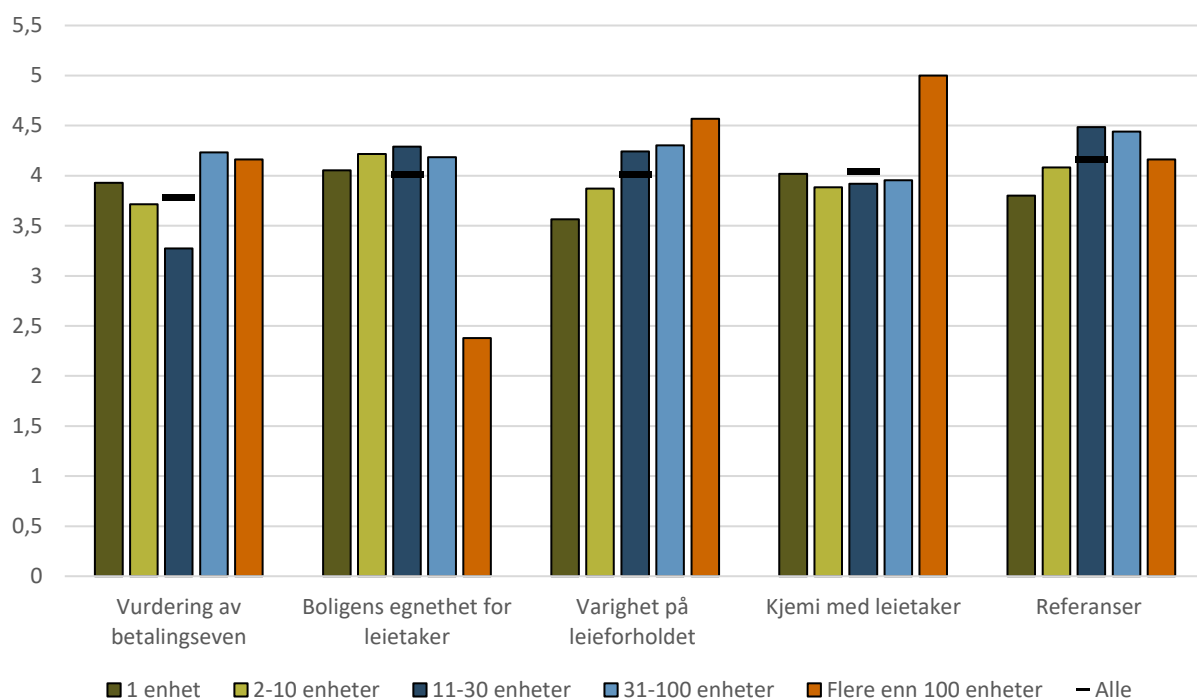
#### 4.4 Leietakers forhold til utleier

Resultatene fra spørreundersøkelsen viser at leietakere generelt er mer tilfreds med utleier og relasjonen til utleier dersom de leier direkte av en privatperson. Dette gjelder særlig i tilfeller der leietaker bor i del av utleiers bolig (jf. figur 4.20). Det er grunn til å tro at utleier har større insentiv til å holde en god relasjon med leietaker dersom leietaker bor tett på utleier, og utleier i større grad må forholde seg til leietaker, enn hva som er tilfellet dersom utleieenheten ligger på en annen adresse.

I leietakerundersøkelsen har vi skilt på om respondentene leier direkte av den som eier boligen eller via en utleiemegler. Utleiemeglere kan bidra til å profesjonalisere formidlingen og tildelingen av boliger, men de kan også være i veien for enkel (og direkte) kommunikasjon mellom utleier og leietaker eller oppfølging av leieforholdet.



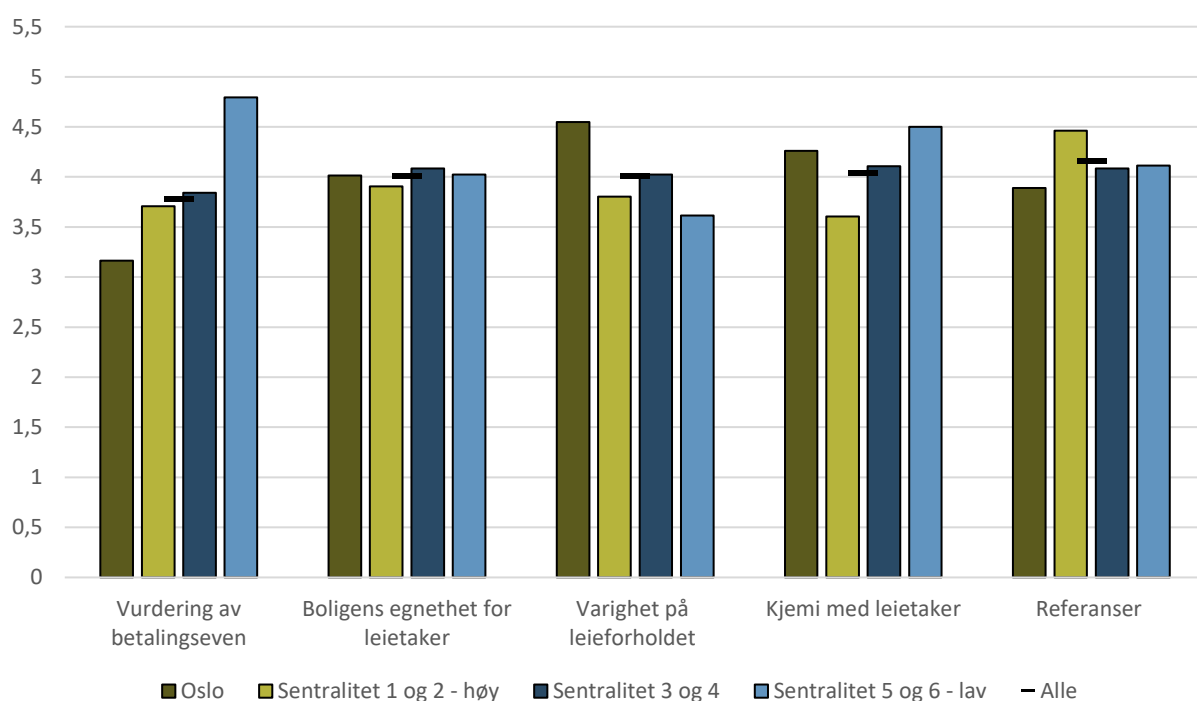
Figur 4.18 Gjennomsnittlig rangering på en skala fra 1. prioritet (mest viktig) til 8. prioritet (minst viktig)



Note: Lavere gjennomsnitt betyr høyere prioritet.

Kilde: Samfunnsøkonomisk analyse AS

Figur 4.19 Gjennomsnittlig rangering på en skala fra 1. prioritet (mest viktig) til 8. prioritet (minst viktig)



Note: Lavere gjennomsnitt betyr høyere prioritet.

Kilde: Samfunnsøkonomisk analyse AS

Leietakernes tilfredshet med kommunikasjon med utleier i det daglige og utleiers tilgjengelighet er særlig høy når utleier bor i (del av) samme bolig. Når utleie er via en utleiemegler, er tilfredsheten en god del lavere. Det kan skyldes at utleiemeglere kompliserer kommunikasjonen. Dette bekreftes også i intervju vi har gjennomført i forbindelse med dette prosjektet.

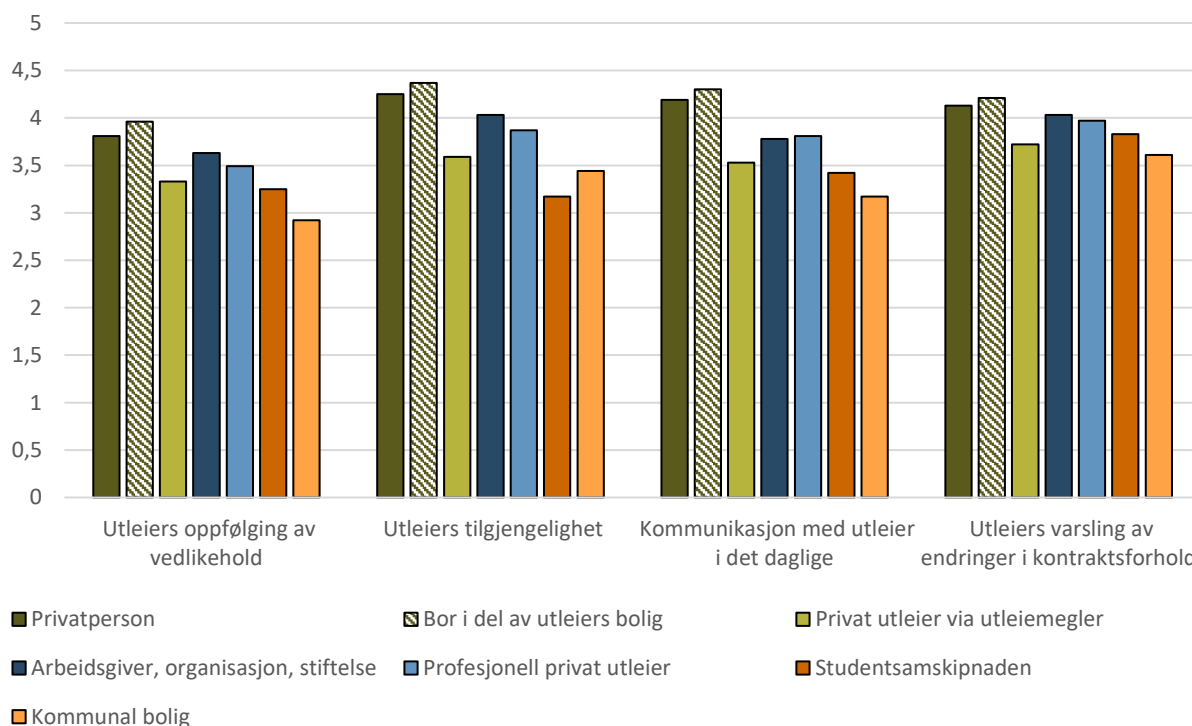
Når det gjelder tilfredshet med *utleier* kommer studentsamskipnadene og kommunale boliger dårligst ut på alle forhold. Leietakere som bor i kommunale boliger, er i snitt aller minst tilfredse med sitt leieforhold. Dette gjelder spesielt kommunikasjon med utleier og utleiers oppfølging av vedlikehold. Vi vet bl.a. fra tidligere prosjekter at mange kommuner har begrensede ressurser til å vedlikeholde eller ruste

opp boligene de disponerer til utleie (se bl.a. SØA (2020)). Det er imidlertid verdt å påpeke at antallet respondenter som leier av en studentsamskipnad eller kommunalt disponert bolig er relativt få i vår undersøkelse.

Når det gjelder tilfredshet med *boligen* er det mindre forskjeller mellom de ulike utleiertypene. På forhold som boligens standard og størrelse scorer studentsamskipnadene og kommunale boliger lavest, mens de kommer like godt ut som de øvrige på boligens beliggenhet, og tilfredsheten med nabolaget er høy blant de som leier studentbolig.

Vi finner også at leietakere som leier av privatpersoner i snitt er mer fornøyd med standarden på boligen de leier (jf. figur 4.21). Dette kan skyldes flere

Figur 4.20 Gjennomsnittlig rapportert tilfredshet med *utleier* på en skala fra 1 (svært utilfreds) til 5 (svært tilfreds), etter type utleier (N = 1 001)



Note: Personer som bor i del av utleier bolig inngår også i gruppen av leietakere som leier av privatpersoner.  
Kilder: Opinion og Samfunnsøkonomisk analyse AS

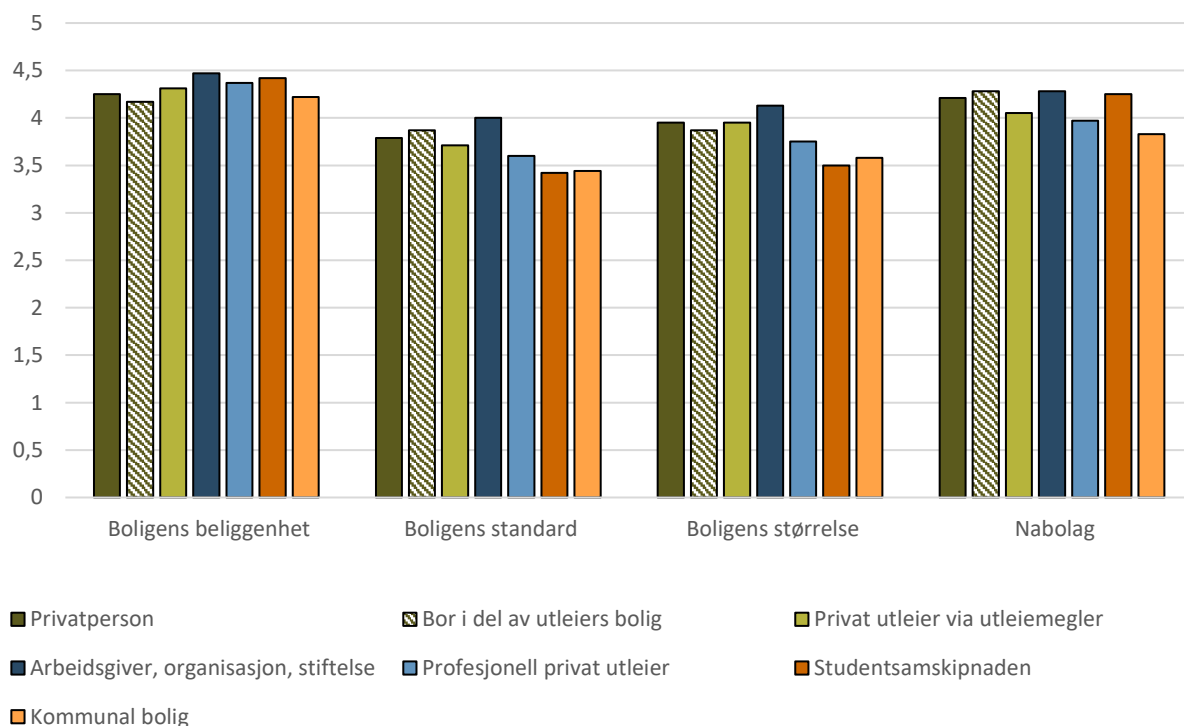
forhold, men en grunn kan være at privatpersoner gjerne leier ut i en kortere periode, sammenliknet med profesjonelle utleiery, før de selv skal ta i bruk boligen eller selge den videre. Dette gir insentiv til å holde boligen i god stand. Utleiere som selv bor (i deler av) boligen, har insentiver til å holde sin egen bolig i god stand.

Både studentboliger og kommunalt disponerte boliger har ofte sentral beliggenhet, om enn i noe ulike nabolag, som kan forklare forskjellen i leietakernes vurdering av boligen beliggenhet og nabolaget. Begge har imidlertid relativt høy utskiftning av leietakere og/eller begrenset vedlikehold. Førstnevnte følger av kriterier for leie av studentbolig og kommunal bolig, mens sistnevnte trolig følger av begren-

sede ressurser til vedlikehold, særlig for kommunale boliger.

Samlet finner vi at andelen leietakere som har vært i konflikt med utleier, er lav. Om lag 7 prosent av respondentene i leietakerundersøkelsen oppgir at de har vært i konflikt med utleier. Andelen er lavest for dem som leier av privatpersoner (jf. figur 4.22). Til tross for høyere tilfredshet med utleier når utleier bor i (del av) samme bolig, er det en svak indikasjon i svarene på at det lettere kan oppstå konflikt når utleier bor i (del av) samme bolig, sammenliknet med når utleier leier ut en (eller flere) sekundærboliger. Forskjellene i andelen som har vært i konflikt for de som leier sokkel- og sekundærbolig er imidlertid så små, og den samlede andelen såpass lav,

Figur 4.21 Gjennomsnittlig rapportert tilfredshet med *boligen* på en skala fra 1 (svært utilfreds) til 5 (svært tilfreds), etter type utleier (N = 1 001)



Note: Personer som bor i del av utleier bolig inngår også i gruppen av leietakere som leier av privatpersoner.  
Kilder: Opinion og Samfunnsøkonomisk analyse AS

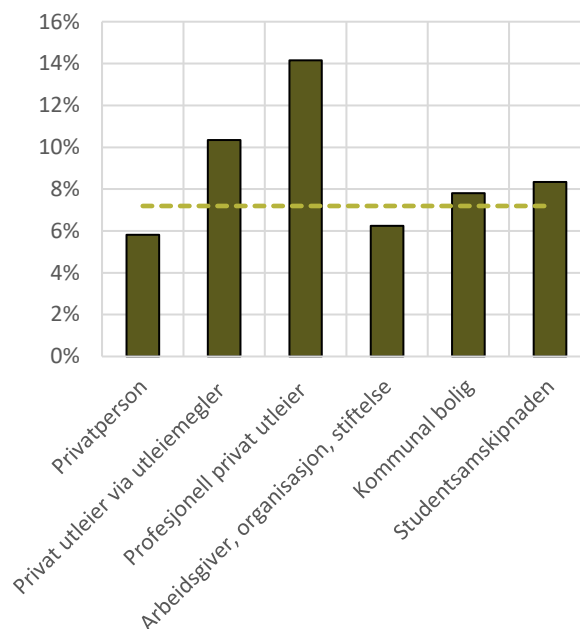
at vi skal være forsiktige med å legge for mye i tolkningen.

Det relativt lave konfliktnivået når det er en privatperson som står for utleie, sammenliknet med profesjonelle, kan henge sammen med at leietaker og utleier i større grad har funnet hverandre via bekjente og/eller familie (se kapittel 4.3). Det er også mulighet for at leietakere kvier seg for å klage når utleier er en bekjent, eller når de bor i en del av utleiers bolig, og at dette er noe av grunnen til at andelen som har vært i konflikt er lavest blant de som leier av privatpersoner. At andelen som har vært i konflikt med utleier er høyere når de leier av privatperson via utleiemegler, kan delvis støtte denne hypotesen. Og, det er de som leier av en profesjonell utleier som i størst grad har rapportert om konflikt med utleier.

I 2022 mottok Husleietvistutvalget (HTU) 3 169 saker til behandling (Husleietvistutvalget, 2023b). Det utgjør 0,5 prosent av antall leieforhold samme år, hvis vi teller hver husholdning som leier bolig som ett leieforhold. Beregningen av andelen er trolig for enkel, siden det kan oppstå flere tvister i samme leieforhold og/eller samme husholdning kan ha flere leieforhold i løpet av et år. Det indikerer likevel at svært få leieforhold har en konflikt som havner hos tvisteutvalget. Vi vet fra intervju at det lave antallet klager til tvisteutvalget delvis kommer av manglende kjennskap til HTU, særlig blant leietakere.

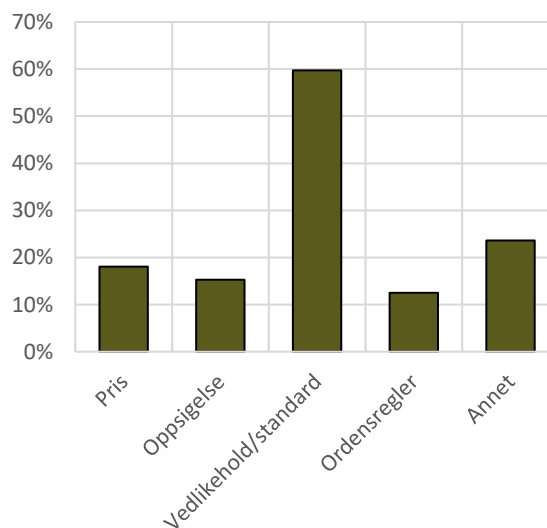
Utleiere stod for nær 70 prosent av klagene som ble sendt til HTU i 2022, hvorav om lag halvparten var fra privatpersoner som er utleiere. Klagene rettet mot leietakere dreier seg i all hovedsak om skyldig leie og erstatningskrav. I tilfellene hvor leietakere sender inn klage rettet mot utleier (30 prosent av klagene), dreier det seg som regel om mangler ved leieobjektet, eller saker som gjelder tilbakebetaling av irregulære depositum (Husleietvistutvalget, 2023b, s. 20).

Figur 4.22 Andelen leietakere som oppgir at de har vært i konflikt med nåværende utleier, etter type utleier (N = 1 001)



Note: Den stiplede linjen angir samlet andel for alle.  
Kilder: Opinion og Samfunnsøkonomisk analyse AS

Figur 4.23 Hva omhandlet konflikten med leietaker (N = 72)



Note: Respondentene kunne velge flere årsaker til konflikten. Andelen summerer seg derfor til mer enn 100 prosent.  
Kilder: Opinion og Samfunnsøkonomisk analyse AS

Den vanligste årsaken til konflikt, oppgitt av respondentene i vår leietakerundersøkelse, er uenighet om vedlikehold/standard på boligen; 3 av 5 respondenter oppgir at konflikten med utleier handlet om vedlikehold/standard på boligen (jf. figur 4.23). Dette er i tråd med at de fleste innsendte klagene fra leietakere til HTU dreier seg om mangler ved leieobjektet.

Vedlikehold/standard er vanligste årsak til konflikt, uavhengig av hvem leietakerne leier av. Andelen konflikter som skyldes vedlikehold/standard er imidlertid noe lavere blant de som leier av profesjonelle (her har vi slått sammen utleiemeglere, profesjonelle og studentsamskipnadene), sammenliknet med de som leier av privatpersoner. Førstnevnte gruppe oppgir til gjengjeld i noe større grad at konflikten omhandlet pris.

Under kategorien «Annet» meldes det om konflikter knyttet til depositum, pengekrav/betaling, parkeringsmuligheter og vedlikehold av felles uteområde (eks. snømåking og strøing av innkjørsel).

## 5 Utfordringer i det norske leiemarkedet

Leiemarkedet er avgjørende for et velfungerende boligmarked, også i Norge, hvor det er bred politisk enighet om at flest mulig skal få mulighet til eie boligen de bor i. Et godt leiemarked skal både sikre gode og stabile boforhold, og stimulere eiere til å leie ut (Meld. St. 17 (2012-2013)). Leiemarkedet skal tilfredsstillere flere behov som ikke dekkes like bra i eiemarkedet. Unge mennesker har ofte behov for å leie bolig mens de studerer, før de har fått fast jobb, stiftet familie og bestemt hvor de vil etablere seg. Andre trenger midlertidig bolig i forbindelse med jobbbytte, flytting, samlivsbrudd mv. Det finnes også dem som av ulike grunner ikke kan eller ikke ønsker å eie bolig. Et effektivt leiemarked kan også bidra til å smøre arbeidsmarkedet, ved at det blir lettere for folk å flytte dit jobbene er, for kortere eller lengre perioder, og arbeidsmarkedet blir mer tilgjengelig for arbeidsinnvandrere.

Til tross for bred enighet om eierlinjen i den norske boligpolitikken, er det en økende andel husholdninger som leier bolig. Det kan skyldes forhold som økte boligpriser og bokostnader som gjør at færre har råd til å kjøpe bolig. Husleiene har også økt kraftig det siste året. Et relativt lite leiemarked, grunnet høy eierandel, kan imidlertid gjøre det vanskeligere å skaffe egnet bolig på rett sted til en overkommelig pris. Vi vil her drøfte noen utfordringer som finnes i det norske leiemarkedet.

Endringer i demografiske forhold kan også være av økende betydning. Eldrebølgen kan føre til økt etterspørsel etter leiebolig. Eldre som bor i egen bolig, anskaffet i en annen livssituasjon, kan se seg tjent med å flytte til en mer egnet bolig. Eldre flytter i stor grad fra enebolig til mer tilgjengelige leiligheter, og

flere eldre foretrekker å leie leilighet framfor å kjøpe (Sørvoll, et al., 2020; SØA, 2020).

Videre betyr høy innvandring flere med ingen eller lav egenkapital, og kanskje også andre preferanser med tanke på å eie eller leie bolig.

Intervjuene vi har gjennomført med ulike aktører indikerer at det er noen betydelige utfordringer i leiemarkedet.<sup>25</sup> Dette støttes av funn fra våre spørreundersøkelser. Overordnet kan utfordringene som trekkes fram deles i to: 1) tilbudet av utleieboliger er lite i forhold til etterspørselen og mange opplever det som utfordrende å finne egnet leiebolig, særlig i sentrale strøk, og 2) det er generelt for lite tilbud av langsiktige leieboliger for dem som ikke kan eller vil etablere seg som boligeiere. I tillegg kan et lite leiemarked redusere mobiliteten i arbeidsmarkedet.

### 5.1 Utfordrende å finne egnet bolig

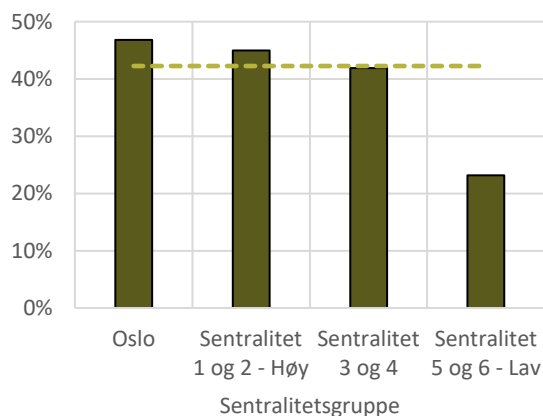
Nesten halvparten av de som leier bolig i Oslo, og de mest sentrale kommunene (ekskl. Oslo), oppgir at de syntes det var utfordrende å finne en egnet leiebolig. Til sammenlikning oppgir 1 av 4 respondenter i distriktskommunene (sentralitet 5 og 6) det samme (jf. figur 5.1).

I flere av intervjuene fremheves det at det er vanskelig for leietaker å gjennomskue prosess og seleksjonskriterier, samt å nå igjennom i konkurransen om de beste og mest egnede boligene, spesielt i byene der det oftere er veldig mange interessenter per utleieobjekt. Dette kan i sin tur føre til et asymmetrisk maktforhold, der utleiery i stor grad dikterer betingelsene.

<sup>25</sup> Hvem vi har snakket med er presentert i kapittel 2.2.



Figur 5.1 Andel leietakere som rapporterer at de opplevde det som krevende å finne en egnet leiebolig, etter kommunesentralitet (N = 1 001)



Note: Den stiplede linjen angir samlet andel for landet. Oslo tilhører sentralitetsgruppe 1. Sentralitet 1 og 2 er ekskl. Oslo.  
Kilder: Opinion og Samfunnsøkonomisk analyse AS

En spørreundersøkelse gjennomført av YouGov på vegne av Forbrukerrådet avdekket at 2 av 3 studenter var villige til å leie bolig usett, med den risikoen det medfører, som følge av høyt press i markedet (Forbrukerrådet, 2021).

Ubalanser i forholdet mellom utleier og leietaker gir seg utslag i at leietakere oftere leier under dårlige betingelser. I praksis kan dette være i form av leieavtaler som ikke er i henhold til gjeldende lovgivning. En liste fra Leieboerforeningen over ulovlige klausuler som forekommer i utleieavtaler med en viss hyppighet illustrerer problemer som kan følge av skjevheter i styrkeforholdet mellom utleier og leietaker (se tabell 5.1). Det bekreftes også av andre informanter at leiekontrakter med ulovlige klausuler forekommer, men det spesifiseres også at dette kan skyldes manglende kunnskap om lovgivningen blant begge parter.

En liste fra Huseierne over de vanligste henvendelsene de får i forbindelse med utleie understreker behovet for bedre kjennskap til lovgivningen blant utleiere (se tabell 5.2).

Tabell 5.1 Eksempler på ulovlige klausuler utleiere har med i leieavtaler

1. Forbud mot besøk.
2. Regler som verken er «normale husordensregler» eller «rimelige påbud», for eksempel forbud mot rusmiddelbruk
3. Avtalt leieøkning ved opptak i husstand.
4. Avtalt leieøkning etter en viss tid eller til en konkret dato.
5. Vilkaarlige leieøkninger underveis i leieforholdet, eller andre ensidige endringer av avtalen
6. Ulovlige tidsbestemte avtaler. Spesielt ettårige kontrakter der vilkårene for lovlig ettårig kontrakt ikke er oppfylt.
7. Ulovlige tilleggsytelser for løpende kostnader, for eksempel TV, internett, betaling for vaskehjelp
8. Ulovlige tilleggsytelser i form av gebyrer, for eksempel. purregebyrer, administrasjonsgebyr, «bot» for ikke å delta på dugnad, at leier skal betale for opprettelse av depositumskonto, mm.
9. Ulovlig depositum – typisk at depositumsbeløpet skal betales til utleiers konto.
10. Avtale om at leieboer ikke kan motregne sine krav med utleiers krav, også når vilkårene for tvungen motregning er oppfylt.

Kilde: Leieboerforeningen

Tabell 5.2 Eksempler på vanlige spørsmål fra utleiere om leieforhold

1. Jeg har lyst til å sette opp leien – hvordan skal jeg gå frem?
2. Leier betaler ikke – hva skal jeg gjøre?
3. Jeg har lyst til å si opp leier – hvordan skal jeg gjøre det?
4. Jeg vil leie ut for kun en kort periode. Hvordan løser jeg det i kontrakten?
5. Leieboer har skadet utleieboligen. Hva gjør jeg?
6. Kan jeg bruke depositumet til å dekke opp for manglende betaling av husleie?
7. Leier har ikke betalt depositum ennå – skal jeg likevel la ham/henne flytte inn?
8. Jeg bor slik til at jeg kan se inn i boligen jeg leier ut. Det er så rotete og fælt der, og jeg frykter både for brannfare og for vedlikeholdet. Kan jeg låse meg inn?
9. Jeg har skrevet kontrakt med én leier, men nå blir de flere. Kan kona / kjæresten / vennen / kollegaen til leier bare flytte inn sånn uten videre?

Kilde: Huseierne

## 5.2 Viktig med langsiktige leieavtaler

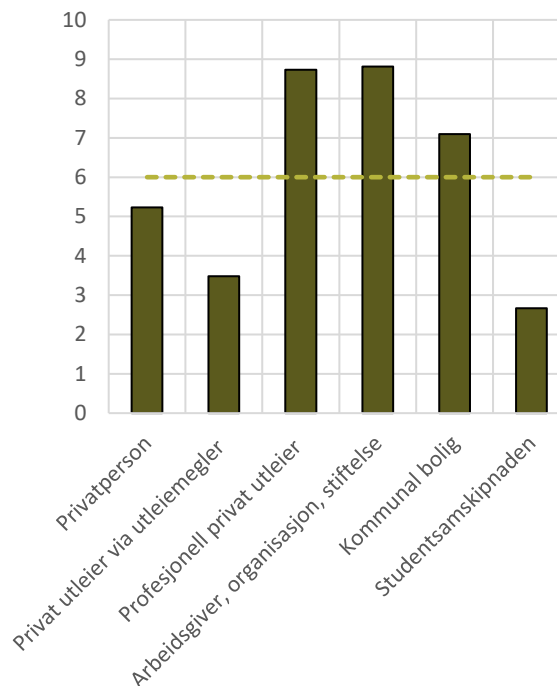
SØA (2021) argumenterer for at store, profesjonelle aktører er best egnet for å tilby langsiktig leie. De store profesjonelle utleierne har lengre tidshorison for utleievirksomheten sin (se kapittel 4.1.3), og er derfor bedre posisjonert til å tilby tidsbestemte leieavtaler. På spørsmål om hvor lenge de har bodd i nåværende bolig, er det de som leier av profesjonelle utleiere som har høyest gjennomsnittlig rapportert leieperiode (jf. figur 5.2). Samtidig rapporterer det absolutte flertallet av de største utleierne at de primært benytter tidsbestemte leieavtaler (jf. figur 5.3). De aller fleste leietakere som ønsker å fornye leieavtalen med samme utleier ved avtalens utløp, får det (SØA, 2021, s. 30). Den omfattende bruken av tidsbestemte leieavtaler er likevel, isolert sett, et argument for å innføre strengere krav til profesjonelle utleiere. Dette drøftes nærmere i kapittel 0.

Om lag 3 av 10 respondenter i vår leietakerundersøkelse oppgir at de har planer om å flytte innen ett år, mens 1 av 10 tenker å flytte når nåværende leieavtale opphører. De øvrige oppgir at de har ingen planer om å flytte på nåværende tidspunkt. Hovedinntrykket er at de som ikke har planer om å flytte opplever at de kan bli boende der de bor, så lenge de ønsker (jf. figur 5.4). Unntaket er de som leier en kommunal bolig, men det følger mest sannsynlig av kriteriene for kommunale boliger.

Sammenliknet med de som leier av privatpersoner, er det en noe høyere andel av de som leier av profesjonelle, som opplever at de ikke kan bli boende så lenge de ønsker. En mulig forklaring er forskjellen i bruk av tidsbestemte leieavtaler.

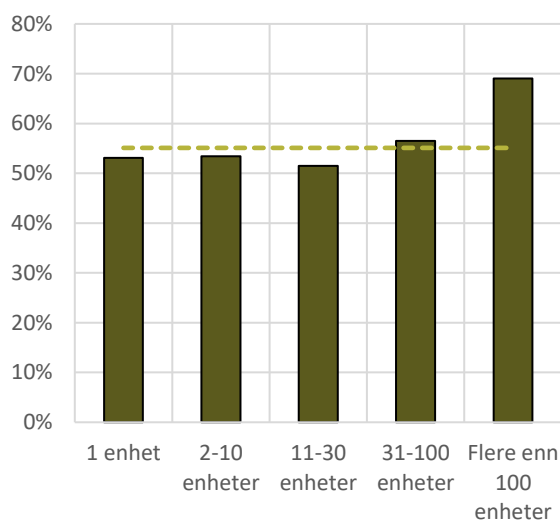
Det ser også ut til at det er knyttet mer usikkerhet til om de kan bli boende, for enslige aleneboende med barn, enn de øvrige husholdningstypene (jf. figur 5.5).

Figur 5.2 Gjennomsnittlig rapportert botid i nåværende leieforhold etter type utleier (N = 1 001)



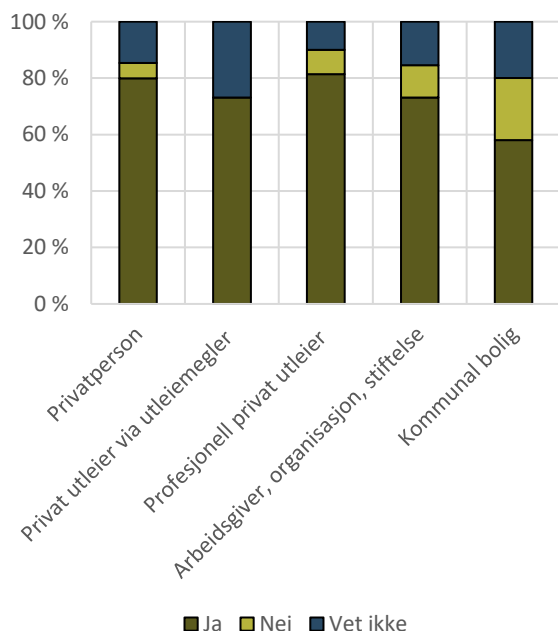
Note: Den stiplede linjen angir gjennomsnittet for alle.  
Kilder: Opinion og Samfunnsøkonomisk analyse AS

Figur 5.3 Andelen utleiere som rapporterer at de primært benytter tidsbestemte leieavtaler etter størrelse på utleier (N = 396)



Note: Den stiplede linjen angir andelen for alle samlet.  
Kilde: Samfunnsøkonomisk analyse AS

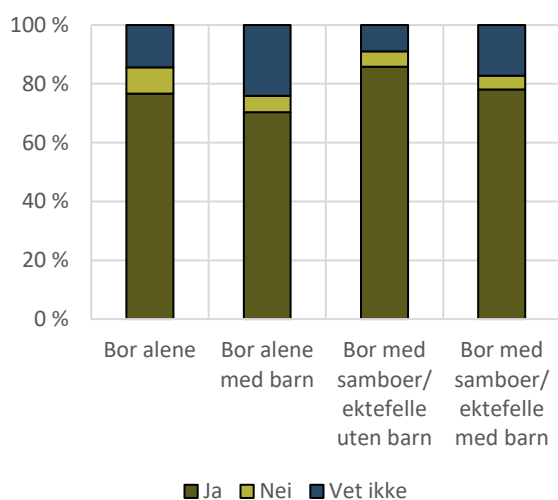
Figur 5.4 Leietakeres oppfatning av om de kan bli boende i nåværende leiebolig så lenge de ønsker etter type utleier (N = 614)



Note: Utvalget består kun av de respondentene som ikke har planer om å flytte på nåværende tidspunkt.

Kilder: Opinion og Samfunnsøkonomisk analyse AS

Figur 5.5 Leietakeres oppfatning av om de kan bli boende i nåværende leiebolig så lenge de ønsker etter husholdningstype (N = 614)



Note: Utvalget består kun av de respondentene som ikke har planer om å flytte på nåværende tidspunkt.

Kilder: Opinion og Samfunnsøkonomisk analyse AS

At de fleste føler de kan bo så lenge de ønsker, kan til dels reflektere at de fleste som leier bolig i Norge har en kort tidshorison, og har planer om å bli boligeiere på sikt (selv om de ikke planlegger flytte akkurat nå). Intervjuene indikerer at det blant de som ønsker eller trenger leiebolig mer permanent, er en betydelig større andel som opplever at det er vanskelig å finne egnet bolig, herunder varig (langsiktig) leie.

### 5.3 Uheldige virkninger for arbeidsmarkedet

Mangel på langsiktighet, og mangel på egnede boliger, kan særlig medføre en uheldig virkning på arbeidsmarkedet. Brown og Matsa (2020) finner at arbeidstakere i lavere grad søker arbeid i områder der boligmarkedet opplever en lavkonjunktur. I et alternativt scenario der det er flere leieboliger, kan en se for seg at en arbeidstaker kan flytte, leie en egnet bolig med lang tidshorison og fremdeles eie den opprinnelige boligen mens denne leies ut. Da vil lenken mellom bytte av jobb og bytte av eiebolig bli svakere.

Sammenhengen mellom boligmarkedet og arbeidsmobilitet omtales ofte som «the Oswald hypotesis». Oswald (1996) fant evidens for sammenheng mellom arbeidsledighet og graden av boligeierskap. Utgangspunktet er at en boligeier både har psykologisk tilknytning til boligen, og dermed kan ha redusert ønske om å flytte for å få ny jobb, og utfordringen med det som kalles «the dual search problem», altså at en både skal finne en kjøper av den boligen en eier og en selger av den nye boligen.

Munch mfl. (2006) finner at boligeierskap reduserer tilbøyeligheten til å flytte av jobbrelaterte årsaker, men i høyere grad finner seg lokale jobber. Oswaldhypotesen sier at boligeiere har lavere arbeidsmobilitet. Coulson mfl. (2022) lanserer imidlertid en teori som har som implikasjon at boligeiere er bedre matchet med jobb, og derfor bor lengre. Disse ar-

beidene antyder at et tilstrekkelig stort og velfungerende leiemarked kan bidra til arbeidsmobilitet, særlig hvis transaksjonskostnadene ved eierbytte er store eller hvis lavkonjunkturer forhindrer raske løsninger av «det doble søkeproblemet».

## 6 Det europeiske leiemarkedet

Formålet med dette kapittelet er å gi kontekst til beskrivelsen av det norske leiemarkedet. Det gjør vi ved å sammenlikne med Sverige og Danmark, to nære naboer vi ofte sammenlikner Norge med på andre områder, Spania, et land som har en liknende tilpasning med hensyn til leieandel som Norge, og Tyskland, som har tilpasset seg i motsatt ende. Vi beskriver sentrale trekk ved leiemarkedene i disse landene og drøfter nivåforskjeller og eventuelle tegn til endring over tid, som en økende leieandel i Norge og en økende eierandel i Tyskland.

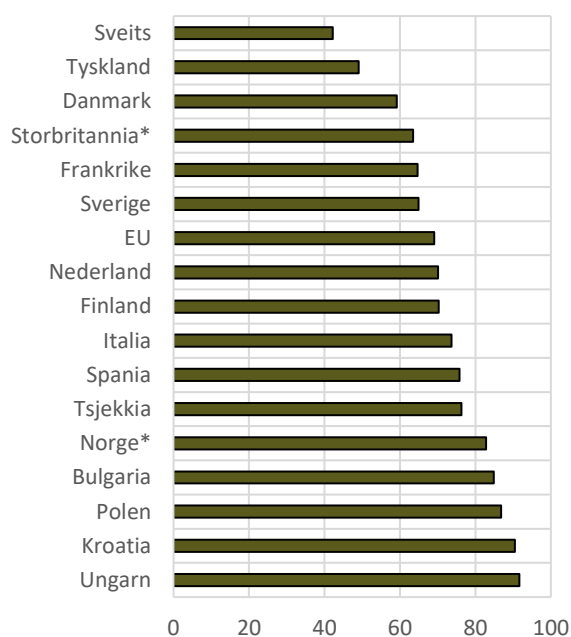
Vi har benyttet en rekke kilder i gjennomgangen av leiemarkedet i de utvalgte europeiske landene. Weber og Lee (2018) og Kopsch (2019b) er særlig nyttige for oppsummering av regulering av leiemarkeder i en rekke europeiske land. Se FEANTSA (2021) for en drøfting av leieregulering i utvalgte EU-land og Oxford Research (2011) for en detaljert, men noe eldre gjennomgang av husleielovgivningen i Nordiske land.

I alle europeiske land er det en stor andel av befolkningen som eier boligen de bor i, og i makro er det bolig som klart dominerer husholdningenes investeringsportefølje. Dette til tross for betydelige forskjeller i boligpolitikken og i måten boligmarkedene er organisert. På tilbudssiden er det i hovedtrekk de samme typene aktører som går igjen i landene vi sammenlikner. Det er betydelige innslag av privatpersoner som leier ut del av egen bolig, eller en eller flere sekundærboliger. Det er større profesjonelle aktører som opererer regionalt eller nasjonalt, og et økende innslag av internasjonale eiendomsselskaper som driver boligutleie.

De fleste land har en eierandel i intervallet 60-85 prosent (jf. figur 6.1). Norge ligger klart i øvre sjikt, men det er også land som har høyere eierandel enn Norge, særlig i Øst-Europa. Det er land med til dels betydelig lavere levestandard og BNP per innbygger enn i Norge. Det synes med andre ord ikke å

være noen klar sammenheng mellom levestandard og eierstatus. Dette underbygges av at Sveits har den laveste eierandelen i Europa, der 43 prosent av husholdningene eide sin egen bolig i 2018. I store økonomier som Storbritannia, Frankrike og Spania er selveierandelen betydelig lavere, ned mot 60 prosent. Så også hos våre naboer Sverige og Danmark. I Tyskland er eierandelen enda lavere, ned mot 50 prosent. Felles for disse landene er at de har mer velutviklede leiemarkeder, og langsiktige leieforhold er langt mer vanlig.

Figur 6.1 Andelen husholdninger som eier egen bolig i Europa. Prosent. 2021



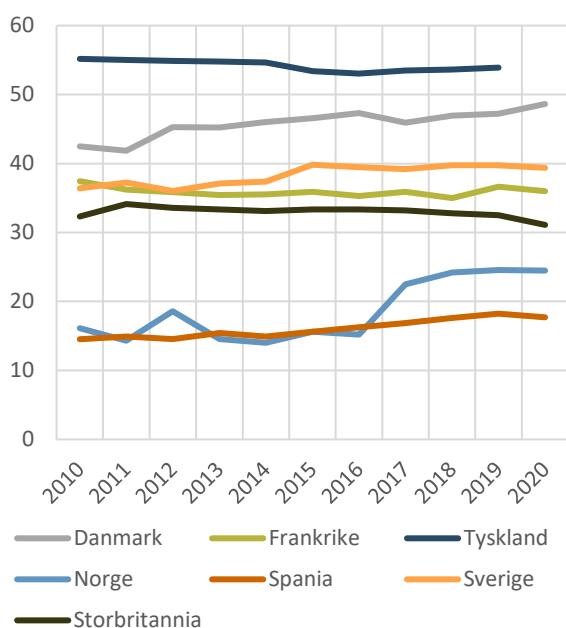
Note: Tallene for Norge og Storbritannia er fra 2015.

Kilde: Eurostat

De siste årene har pandemi og krig bidratt til en rekke sjokk i boligmarkedet. Boligprisene økte først mye under pandemien som følge av lave renter. Siden har rentene økt raskt og mye samtidig som inflasjonen har skutt i været. Høy inngangsbillett, samt høye rentekostnader og levekostnader har ført til en økende etterspørsel i leiemarkedet i europeiske storbyer (se for eksempel BNP Paribas Real

Estate (2023)). Mange steder har i tillegg nye krav til energimerking av utleieboliger ført til redusert tilbud. Sammen med høy inflasjon har dette bidratt til kraftig økning i husleiene det siste året, og særlig i storbyene. BNP Paribas peker spesielt på Berlin, Barcelona og Valencia som eksempler.

Figur 6.2 Andelen husholdninger som eier egen bolig i Europa. Prosent. 2010-2020

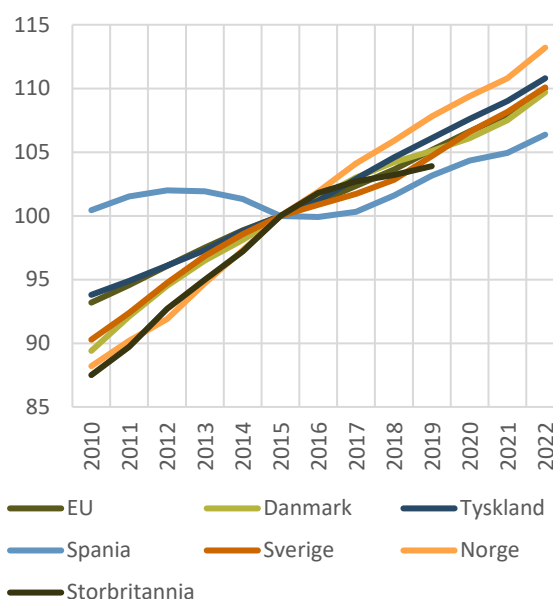


Kilde: OECD

Andelen husholdninger som leier bolig i et utvalg europeiske land, har jevnt over vært ganske stabile (jf. figur 6.2).<sup>26</sup> Andelen har jevnt over vært ganske stabile. Danmark skiller seg litt ut med en ganske klar økning i leieandelen i denne perioden. Det er trolig knyttet til urbanisering og høy boligprisvekst. Vi ser imidlertid at andelen har falt noe i Tyskland, som har den høyeste leieandelen, og økt i Norge, som hadde den laveste andelen i begynnelsen av

perioden, men som siden har passert Spania. Økningen i Tyskland kan henge sammen med at tiltakende boligprisvekst de senere årene har gjort det mer attraktivt å bygge kapital ved å eie bolig. I Norge kan økningen ses i sammenheng med at prisnivået etter hvert har blitt så høyt at flere sliter med å etablere seg som boligeiere, særlig i byene.

Figur 6.3 Husleiepriser i utvalgte land i Europa. Indeks (2015=100). 2010-2022



Kilde: Eurostat

Husleiene har økt klart mest i Norge i perioden 2010-2022 (jf. figur 6.3). I motsatt ende finner vi Spania, der husleiene lenge ble holdt tilbake av mange år med fallende boligpriser, og stagnasjon i boligmarkedet i kjølvannet av finanskrisen i 2008. Leieprisveksten tiltok i flere land i 2022.

Tross mindre endringer i leieandelene over tid i landene vi ser på her, er det lite som tyder på at noen

<sup>26</sup> Statistikken for eierandeler i figur 6.1 (Eurostat) og leierandeler i figur 6.2 (OECD) er basert på litt ulike definisjoner, og sammenfaller derfor ikke 100 prosent.



av landene er på vei mot en ny likevekt. Andelen som leier har økt noe i Norge de senere år, men det grunn til å tro at den brede oppslutningen om eierlinjen bidra til å opprettholde den høye eierandelen. Høye boligpriser, særlig i sentrale strøk, kan likevel bidra til at leieandelen stabiliserer seg på et høyere nivå enn tidligere.

Videre i dette kapittelet ser vi kort på leiemarkedets virkemåte Sverige, Danmark, Tyskland og Spania.

## 6.1 Sverige

I Sverige eier om lag 65 prosent av husholdningene egen bolig. Resten, om lag 35 prosent, bor i leid bolig. Sverige har en lang tradisjon for husleieregulering og lovregulert husleie, som går 100 år tilbake i tid.

Leiemarkedet er i stor grad organisert ved hyresrätter (leierett). En hyresrätt er en leilighet eller et hus som leies ut av en privat utleier eller et kommunalt boligselskap, og typisk større, profesjonelle aktører. Eierne av bygningen eller utleieren er ansvarlig for vedlikehold av bygningen. Leieren betaler en månedlig avgift, er ansvarlig for å ta vare på leiligheten og må melde og betale for eventuelle skader.

Blant de store aktørene er HSB<sup>27</sup>, som er et medlemseiet selskap som både bygger og leier ut boliger. Men det finnes også store, internasjonale aktører som Heimstaden<sup>28</sup>.

Det forekommer også ikke-profesjonell utleie, for eksempel av del av egen bolig eller sekundærbolig, men i relativt begrenset omfang. Sverige har også en liten andel sosialboliger. Det er kommunale boli-

ger som er forbeholdt husholdninger som ikke klarer seg selv i det regulære leiemarkedet.

Hyresgästföreningen forhandler husleien for de fleste av landets leietakere. Både ansatte og valgte medlemmer deltar i forhandlingsprosessen. Foreningen forhandler om husleien på vegne av tre millioner leietakere fordelt på 1,5 millioner leiligheter. Leilighetene ligger i 300 kommunale borettslag og 45 000 private utleieboliger. Til sammen betaler alle landets leietakere 113 milliarder svenske kroner årlig i husleie.<sup>29</sup> Husleien skal reflektere «bruksverdien», og skal ikke være høyere enn gjennomsnittlig husleie for en bolig som er sammenlignbar i forhold mht. tilstand, størrelse og plassering. I 2011 ble loven liberalisert noe gjennom en lovendring der husleie for kommunale boliger ikke lenger er med å danne basis for beregnet husleie. I 2021 ble regjeringen Löfven felt på et forsøk på å innføre markedsleie i nyoppførte boligbygg.

Et av målene med forhandlingene er fortsatt at husleien ikke skal overstige 25 prosent av en gjennomsnittlig inntekt etter skatt for en normalinntekt. Leienivåene bør heller ikke øke mer enn andre priser i samfunnet. Se Kopsch (2019b) for en mer detaljert redegjørelse for reguleringene.

Spesielt i større byer skaper reguleringen utfordringer. Ifølge Stockholms handelskammare (2022), reguleres leieprisene systematisk under den prisen som ville gitt likevekt i et fritt marked. Det har blant annet ført til mangelfullt vedlikehold av utleieboliger og at tilbudet blir for lavt, som igjen gir lang ventetid og et omfattende annenhåndsmarked med til dels svært høye priser. Fra andre markeder vet vi at prisintervensjoner kan komme med en rekke uønskede

<sup>27</sup> <https://www.hsb.se/stockholm/om-hsb/>

<sup>28</sup> <https://heimstaden.com/se/om-oss/>

<sup>29</sup> <http://www.hyresgastforeningen.se>

effekter, inkludert kødannelser, suboptimale tilde-  
linger og sidebetalinger i transaksjoner. Slike pro-  
blemer kan være særlig fremtredende i markeder  
med betydelig etterspørselsoverskudd.

I 2022 stod 700 000 personer i boligkø, og gjennem-  
snittlig ventetid i 2021 for å leie en bolig i første-  
håndsmarkedet var 9 år i Stockholmsregionen, 12  
år i Stockholm by og 18 år i indre by.

Stockholms handelskammare oppgir at leieprisene  
i Stockholm bys annenhåndsmarked i 2020-2022  
var om lag 150 prosent høyere enn førstehånds-  
leien, og 35 prosent høyere enn beregnet markeds-  
leie.

Når regulert leie ligger så langt under markedsleie,  
er det et sterkt insentiv til å holde på boligen selv  
når behovet bortfaller. Det begrenser mobiliteten i  
boligmarkedet, med ringvirkninger til arbeidsmarke-  
det.

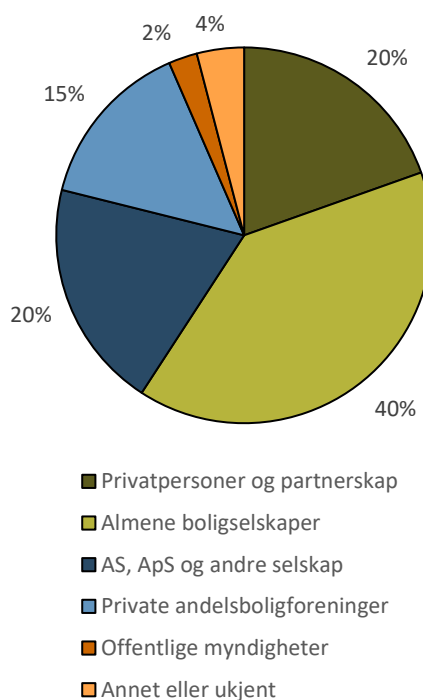
Boverket (2013) estimerte det samfunnsøkono-  
miske tapet som følge av boligmangel og ineffektiv  
fordeling til 10 milliarder svenske kroner i 2013.  
Kopsch (2019a) estimerer tapet til 20 milliarder  
svenske kroner i 2019.

Siden 1970 har det ikke vært store endringer i den  
svenske husleieloven. Loven gir leietakere sterk be-  
skyttelse. Leieavtaler kan kun sies opp av utleier un-  
der spesielle forhold, som å ikke betale husleien el-  
ler andre klare kontraktsbrudd, normalt med en rett-  
slig kjennelse. Loven tillater også framleie.

## 6.2 Danmark

I 2020 leide 48,6 prosent av danske husholdninger  
boligen de bodde i. Dette er en økning på 6,1 pro-  
sentpoeng siden 2010. Leiemarkedet i Danmark be-  
står av private utleiere - både profesjonelle og pri-  
vatpersoner - og *almene boliger* som eies av bolig-  
organisasjoner. Sistnevnte utgjør lag 1 av 5 boliger,  
og omtrent 1 million dansker bor i almene boliger.<sup>30</sup>  
Dette tilsvarer omtrent 40 prosent av alle leieboliger.  
Videre står private selskaper og privatpersoner for  
20 prosent hver (jf. Figur 6.4)

Figur 6.4 Andel leieboliger etter type utleier. 2020



Kilde: Danmarks Statistik

<sup>30</sup> Se for eksempel [domea.dk](https://www.domea.dk), som er en stor aktør innenfor almene boli-  
ger: <https://www.domea.dk/om-os/>.

Spekteret av private utleier strekker seg fra et betydelig innslag av privatpersoner eller enkelthusholdninger, som leier ut del av egen bolig eller en eller flere sekundærboliger, til store, profesjonelle aktører. Blant de større aktørene er det mange som spesialiserer seg på en bestemt region. Det er også flere store, internasjonale aktører, som Nordic Real Estate Partners<sup>31</sup>, Heimstaden<sup>32</sup> og Balder<sup>33</sup>.

For almene boliger er leien regulert slik at den skal dekke de totale kostnadene ved boligen og de reguleres etter en egen *Lov om leje av almene boliger*.<sup>34</sup> For det private markedet er reguleringene mer kompliserte og varierer noe mellom kommunene (Domea, 2023) (Lejerens Frie Retshjælp, 2023).

Private leieforhold i Danmark reguleres i hovedsak av to lover, *lejeloven* og *boligreguleringsloven*. Hovedforskjellen på de to lovene er at boligreguleringsloven er noe mer beskyttende ovenfor leietaker, særlig når det kommer til fastsettelse av leiepris. Lejeloven gjelder i hele landet, mens det er opp til hver enkelt kommune om boligreguleringsloven skal være gjeldende. Det er kun et fåtall kommuner som ikke har innført boligreguleringsloven, og loven regulerer derfor størsteparten av leieboligene i landet. Kommuner som har valgt å innføre boligreguleringsloven refereres gjerne til som regulerte kommuner, mot de andre som omtales som uregulerte kommuner (Lejerens Frie Retshjælp, 2023).

Reguleringen av leiemarkedet i Danmark har, med noen unntak, i stor grad pågått siden første verdenskrig. I 1991 ble det derimot gjennomført en større deregulering for å øke investeringene i boligmarkedet. Etter de nye reglene var alle boliger opp-

ført etter 1991 deregulert leiepris, men årlig økning av leiepris ble begrenset til inflasjon eller etter en egen prisøkingsmodell (*trappeleje*) hvor fremtidig årlig prisøkning skal fastsettes ved inngåelse av leiekontrakt. Boliger oppført før 1991 er regulert etter «kostnadsprinsippet», og leie skal derfor reflektere kostnadene ved boligen (Kopsch, 2019b) (Weber & Lee, 2018).

Danmark har i utgangspunktet boplikt på alle boliger som har vært helt eller delvis nytt til boligformål. Dette for å forsikre at ubrukte boliger ikke blir stående tomme, men heller tilbys til utleie eller selges.

I 2015 ble det gjennomført endringer i lejeloven som skulle beskytte leietaker, samtidig som det skulle bli lettere å si opp tidsubestemte leieavtaler, under enkelte forutsetninger. Dette innebærer blant annet at man kan si opp tidsubestemte leiekontrakter om man selv skal nytte boligen. Leietaker har i så tilfelle krav på ett års oppsigelsestid. Samtidig som det ble lempet på kravene boligeier kunne stille til tilbakeføring av standard på bolig etter endt leieperiode ble det også bestemt at husleie kun kan reguleres 1 gang årlig, og etter prisindeksen. Det ble også innført et skille mellom de som leier ut kun 1 enhet og de som leier ut flere, hvor blant annet de som leier ut mer enn én enhet nå er pålagt protokollført gjennomgang av boligen ved start og slutt av leieforhold (Lejerens Frie Retshjælp, 2023).

For de som driver utleie av mer enn 1 enhet er det også innført strenge regler med sanksjonsmuligheter hvor man kan fradømmes retten til å administrere utleieboliger for opptil fem år ved f.eks. gjentagende brudd på leieloven.

<sup>31</sup> <https://nrep.com/business-areas/real-estate/living/>

<sup>32</sup> <https://www.heimstaden.dk/>

<sup>33</sup> <https://www.balder.dk/>

<sup>34</sup> Mer informasjon om almene boliger er regulering er tilgjengelig hos [Almene boligintersesseorganisasjon](#) eller i [Lov om leje av almene boliger](#).

### 6.3 Tyskland

Tyskland har blant Europas aller laveste eierandeler. Om lag 50 prosent eier bolig. Boligpolitikken fra gjenoppbyggingen i etterkrigsårene setter fortsatt sitt preg på det Tyske boligmarkedet, med subsidiering av boligleie i stedet for eie, se for eksempel Kaas mfl. (2020).

Under andre verdenskrig ble om lag 20 prosent av boligmassen i Tyskland ødelagt. Et viktig tiltak under gjenoppbyggingen var at myndighetene subsidierte boligbygging, mot at utbyggerne leide ut boliger til brukerkost.

Leieandelen er særlig høy blant unge. Selveie sammenfaller i stor grad med høy inntekt og formue, og det er store geografiske forskjeller. I Øst-Tyskland er andelen som leier høyere, med drøye 60 prosent. I storbyer som Berlin og Hamburg er andelen som leier enda høyere, med rundt 80 prosent, se Schuetz og Crump (2021).

Det er mange typer aktører blant utleierne i det tyske leiemarkedet. Spesielt er det mange private eiendomsselskaper, som har boligutleie som hovedgjefte. De kan være både store og små. Noen spesialiserer seg på bestemte regioner, byer eller byområder, andre på bestemte boligtyper.

Det er også et betydelig innslag av internasjonale eiendomsselskaper som har utleieleiligheter som en betydelig del av porteføljen. Greystar er et eksempel på en amerikansk eiendomsinvestor som etablerer seg i Tyskland. De har operert i Europa siden 2013, og kjøper nå opp og utvikler eiendom i Tysk-

land for boligutleie, herunder dedikerte studentboliger.<sup>35</sup> Blackstone er en annen amerikansk aktør som har etablert seg i Tyskland.<sup>36</sup> Heimstaden opererer også i Tyskland.<sup>37</sup>

Det er heller ikke uvanlig med privatpersoner som leier ut del av egen bolig eller sekundærbolig. Det finnes også offentlig eide utleieboliger og programmer som støtter utleie til økonomisk vanskeligstilte husholdninger.<sup>38</sup>

Også i Tyskland har leietakere sterk beskyttelse av loven, som ikke har vært endret vesentlig siden 1970-tallet (Weber & Lee, 2018). Generelt kan utleier kun si opp leiekontrakten på særskilte, lovbestemte vilkår. Normalt kan leien justeres iht. konsumprisindeksen. Loven beskytter leietaker mot «urimelig» høy leie, men gir også utleier rett til å øke leien mer enn konsumprisindeksen dersom leien er klart under markedsleien.

### 6.4 Spania

Spania har blant de laveste leieandelene i Vest-Europa, på rundt 20 prosent. svakt arbeidsmarked, særlig for unge mennesker, med høy arbeidsledighet og svak reallønnsutvikling (Schuetz & Crump, 2021). Tilbudet av utleieboliger har ikke økt i henhold til etterspørselen, og leieprisene har økt.

Andelen som leier er klart høyere i de store byene. I Madrid og Barcelona leier rundt 25 prosent, mot 15 prosent ellers i landet. Husleiene er også betydelig høyere i storbyene, og mange sliter med å finne seg en bolig der, til tross for at lønningene er høyere. Finanskrisen akselererte behovet for leieboliger til

<sup>35</sup> <https://www.greystar.com/regions/europe/germany-business-services>

<sup>36</sup> <https://www.blackstone.com/news/press/blackstone-announces-acquisition-of-berlin-residential-portfolio-from-kaucicab-and-apeiron-ailon/>

<sup>37</sup> <https://heimstaden.com/de/>

<sup>38</sup> Se for eksempel det tyske innenriksdepartementet:

<https://www.bmi.bund.de/EN/topics/building-housing/city-housing/home-ownership-housing-assistance/social-housing/social-housing-node.html>

et økende antall lavinntektshusholdninger uten mulighet til å lånefinansiere boligkjøp. I 2020 var Catalonia den første Spanske regionen som innførte husleieregulering, inspirert av slike ordninger i Frankrike og Tyskland. Husleien knyttes da til en referanseindeks. Hovedutfordringen med dette er at regulering av husleien kan redusere tilbudet av leieboliger. Vi har ikke klart å finne dokumentasjon på hvordan dette tiltaket har påvirket tilbudet av leieboliger.

Leieandelen varierer mye med landbakgrunn. Blant innbyggere med spansk bakgrunn, leide færre enn 20 prosent bolig i 2017. Blant husholdninger med annen europeisk landbakgrunn, leide i underkant av 60 prosent, mens blant husholdninger med ikke-europeisk bakgrunn leide hele 80 prosent.

Utleieboliger har i Spania tradisjonelt vært eid av enkeltpersoner. Det er kun et lite innslag av offentlige utleieboliger. Om lag 1,5 prosent av hushold-

ningene bor i offentlig eide utleieboliger, mot nesten 10 prosent som er gjennomsnittet for EU. De senere årene har flere profesjonelle utleieryttere kommet inn på markedet, inkludert utenlandske selskaper, herunder eiendomsinvesteringsfond som investerer i boliger for utleie. Økende bolig- og leiepriser har bidratt til dette, som igjen kan bidra til å øke tilbudet av utleieboliger.

På 1960-tallet vedtok spanske myndigheter streng regulering av boligutleie, med sterk beskyttelse av leietakers rettigheter. Blant annet påla loven utleieryttere å tilby livslang leie, og ved leietakers død kunne den gjenlevende ektefellen og barna overta leieavtalen. I tillegg var det strenge regler for utkastelse. Fra midten av 80-tallet og fram til i dag har imidlertid loven blitt gradvis mindre streng for å stimulere tilbudet av utleieboliger (Schuetz & Crump, 2021). Etter hvert ble treårs leieavtaler normen, og maksimum lengde på leiekontrakten ble i 2019 satt til 5 år (FEANTSA, 2021).

## 7 Mulige tiltak

I Norge eier det store flertallet av husholdningene boligen de bor i. Dette har også vært et mål med den norske boligpolitikken. Nesten 80 prosent bor i egen bolig til enhver tid, og mer enn 90 prosent bor i selveid bolig i løpet av livet (SØA, 2020). De seneste årene har leieandelen økt, blant annet som følge av høye boligpriser. Økende etterspørsel etter leiebolig har skapt et økende press i leiemarkedet.

Samtidig som etterspørselen etter leieboliger har økt, har andelen sekundærboliger falt. Ved inngangen til 2023 ble det gjort lettelsener i utlånsforskriften, slik at kjøp av sekundærbolig nå også i hovedstaden kun krever 15 prosent egenkapital, blant annet for å unngå en geografisk forskjellsbehandling. Dette kan på sikt bidra til å øke tilbudet av utleieboliger i Oslo. For tiden begrenser imidlertid høye boligpriser, høyt kostnadsnivå og høye renter lønnsomheten av å kjøpe sekundærbolig for utleie.

### Leiemarkedet er et supplement til eiemarkedet

Det er neppe realistisk at alle skal oppnå å eie sin egen bolig. Skal vi fange opp de som enten ønsker langsiktig leie, eller som ufrivillig faller utenfor den norske boligmodellen, er det nødvendig med et vel fungerende leiemarked, som sikrer gode og stabile boforhold og stimulere eiere til å leie ut.

For mange er leie av bolig knyttet til en livsfase, enten i studietiden og før de etablerer seg med familie, i forbindelse med flytting, samlivsbrudd eller liknende. For dette segmentet er det grunn til å tro at leiemarkedet fungerer rimelig godt de fleste steder, men også her viser våre undersøkelser at det er rom for forbedringer. Eksempelvis er leietakere i studentboliger blant de minst fornøyde med forholdet til utleier og boligens standard. Vi har også vist at press i enkelte leiemarkeder, gir skjev maktfordeling mellom utleier og leietaker, som også er skadelig for de som kun ønsker å leie i kortere perioder.

Særlig i byene er maktforholdet i leiemarkedet asymmetrisk. Dette bekreftes også i intervjuer. Det kan være veldig stor etterspørsel etter attraktive leieboliger. Leietakere er da i en svak forhandlingsposisjon, og det kan være vanskelig å gjennomskue seleksjonskriteriene. Dette har videre ført til at det til stadighet inngås leiekontrakter med ulovlige forhold.

Det er grunn til å tro at de som ender opp som leieboere på lang sikt møter de største utfordringene. Mange utleieboliger eies av privatpersoner som kan ha kort horisont. Mange leier ut del av egen bolig en periode de trenger ekstra inntekter, og ofte er ikke hovedmålet med å anskaffe en sekundærbolig å leie ut, men kapitalgevinst ved fremtidig salg, investere i fremtidig bolig til barna mv. Våre undersøkelser viser dessuten at tidsbestemte kontrakter er relativt vanlig hos de store, profesjonelle aktørene. Selv om leietaker i praksis ofte får fornyet kontrakten, kan korte kontrakter bidra til usikkerhet. Tvinges leietaker til å flytte kan det også være vanskelig å finne ny bolig i samme område, for eksempel i nærheten av barnehage eller innenfor skolekretsen.

### Vanskeligere å finne egnet bolig i små markeder

Det samlede leiemarkedet i Norge er relativt lite, grunnet høy eierandel. Det kan gjøre det vanskeligere å skaffe egnet bolig på rett sted til en overkommelig pris. Vi vil spesielt framheve to problemer som kan oppstå når utleiemarkedet blir for lite:

- 1) Boligpreferansene varierer både med livsfase og rene boligpreferanser (som ønske om å ta ansvar for vedlikehold, skepsis til lån o.a.). Flere grupper kan ønske å leie framfor å eie. Når boligpreferansene varierer mye eller øker mye, vil et lite variert boligtilbudet redusere attraksjonen til et område.



2) Personer og husholdninger som ikke kommer i en posisjon der de kan kjøpe egen bolig, er prisgitt et relativt lite leiemarked på lang sikt. Disse kan oppleve en utfordrende og ustabil bosituasjon.

I tillegg har vi sett at det i den internasjonale forskningslitteraturen pekes på at det å ha et tilstrekkelig velfungerende leiemarked kan bidra til høyere arbeidsmarkedsmobilitet.

#### Profesjonalisering kan gi bedre leieforhold

Flere har tatt til orde for en profesjonalisering av leiemarkedet. (Norsk Eiendom, 2022; Hjeltnes, 2022; Rein, 2021). SØA (2019) peker på at en profesjonalisering av leiemarkedet kan bidra til å skape et bedre tilbud av langsiktige leieforhold.

Husleieloven gjelder for alle som leier ut en bolig. Noe overordnet, differensieres det i dag kun mellom de som leier ut del av egen bolig og øvrige utleiere. De øvrige kan imidlertid være alt fra utleiere med én sekundærbolig til store virksomheter med flere hundre utleieenheter. Kortvarige kontrakter beskytter ikke-profesjonelle utleiere (privatpersoner), men kan også benyttes av profesjonelle virksomheter.

Utleiere som ønsker langsiktighet, kan velge å tilby tidsbestemte leieavtaler. I vårt utvalg finner vi imidlertid at mer enn 50 prosent av utleiere opererer med tidsbestemte avtaler. Andelen er høyest blant de store aktørene, og nesten 70 prosent blant dem som leier ut flere enn 100 enheter. SØA (2021) viser at få utleiere som benytter tidsbestemte leieavtaler setter avtalt leieperiode lengre enn tre år.

I våre intervju har flere tatt til orde for differensiert regulering gjennom husleieloven for ulike typer leieforhold, og spesielt en innstramning i reguleringen av profesjonelle aktører slik at de kun kan benytte tidsbestemte kontrakter.

Leietakerne rapporterer at de er mest fornøyde med relasjonen til utleier når de leier av privatpersoner, og særlig når de leier del av utleiers bolig. Aktører vi har intervjuet peker på at det er blant utleiere med et fåtall utleieenheter det oftest oppstår problemer.

Vår undersøkelse blant utleiere indikerer at rutinene for formidling og tildeling formaliseres med størrelsen på utleievirksomheten. Utleiernes tidsperspektiv for utleievirksomheten øker også med størrelse, samtidig som det er de største utleierne som i størst grad bidra til utbygging av nye leieboliger.

Ovennevnte tilsier at de største aktører normalt er best rigget for å tilby «livslange» leieavtaler, som et godt alternativ til boligeie for dem som av ulike grunner ikke kan eller vil etablere seg som boligeiere, og for personer som ønsker å gå fra en eiersituasjon til å leie. Det siste kan for eksempel være tilfelle for enkelte grupper eldre, som utgjør en økende andel av befolkningen, og innvandrere som ønsker å leie av kulturelle eller økonomiske årsaker.

Overordnet kan profesjonalisering ses langs (minst) to dimensjoner, (1) strengere krav til profesjonelle utleiere enn til ikke-profesjonelle, gjerne omtalt som «to spor», i motsetning til dagens regime der det er samme regelverk for alle utleiere, og (2) innføre en definisjon av profesjonell utleie som omfatter flere aktører.

Når det gjelder (1) strengere krav til profesjonelle, er det særlig krav om tidsbestemte leieavtaler som trekkes fram i intervjuene.

Én mulighet for å bedre tilbudet av langtidsleie, er å pålegge profesjonelle utleiere at de kun kan tilby tidsbestemte kontrakter. En konsekvens av en slik innstramning kan være redusert tilbud fra mindre, næringsdrivende, utleiere, som ikke i mindre grad ønsker å forplikte seg til langsiktig utleie.

Vurderingen av minstetid for tidsbestemte leieavtaler fant imidlertid at få utleiery trodde at økt minstetid vil påvirke utleietilbudet (SØA, 2021). Flere påpekte imidlertid at økt minstetid vil kunne ha negative konsekvenser for leietaker, ved at utleiery vil bli strengere i selekteringen av leietakere, kreve høyere husleie og at vedlikehold av boligene vil skje sjeldnere.

Med «to spor» i lovgivningen og egne, strengere regler for profesjonelle, kan en unngå å ramme de aller minste utleierne. En todelt lovgivning kan også tillate å (2) innføre en definisjon av profesjonell utleie som omfatter flere aktører.

Vi vurderer tre alternative definisjoner.

- a) Skattemyndighetenes definisjon av næringsdrivende (fem eller flere enheter)
- b) Alle som har to eller flere utleieenheter
- c) Alle med unntak av utleie i egen bolig

Skattemyndighetenes avgrensning (a) er etablert og velkjent, og mange aktører har tilpasset seg denne. Det taler for å benytte denne definisjonen. Dette vil imidlertid gjøre det mulig for de utleierne som det rapporteres at det oftest oppstår problemer med, å holde seg under grensen for profesjonell utleie.

Den neste definisjonen (b) vil innebære at mange små aktører regnes som profesjonelle og underlegges strengere regulering. Det er imidlertid en betydelig andel utleiery som allerede har registrert seg som næringsdrivende, til tross for at de kun har én utleieenhet. Halvparten av disse tilbyr også allerede tidsbestemte leieavtaler som hovedregel. Det er derfor ingen åpenbar grunn til at de øvrige ikke skal kunne tilby dette.

Utleiere med fem eller flere enheter må skatte som næringsvirksomhet. Denne grensen kan bestå selv om en innfører en ordning der alle som har to eller

flere utleieenheter regnes som profesjonelle iht. husleieloven. Det gir i så fall en slags mellomløsning for aktører med 2-4 utleieenheter, som da må forholde seg til et strengere regelverk for utleie, men ikke trenger å skatte som næringsvirksomhet.

De som leier ut kun én bolig, enten del av egen bolig eller én sekundærbolig, vil oftere ha tettere kontakt med, og oppfølging av leietaker. Vår undersøkelse blant leietakere viser de er mest fornøyd med forholdet til utleier når utleier er en privatperson, og særlig når utleier selv bor i (del av) boligen. For utleiery med én enhet kan regelverket utformes mindre strengt, for å ivareta utleiers interesser og stimulere til denne type utleie. Informantene peker da på muligheten til å ha tidsbestemte kontrakter.

En kunne også tenke seg en enda strengere definisjon (c), der kun de som leier ut del av egen bolig regnes som ikke-profesjonelle. Denne gruppen har allerede fritak for skatt på leieinntektene (gitt at de leier ut mindre enn halvparten av boligens totale utleieverdi), som et insentiv til å leie ut.

Å underlegge all utleie av sekundærboliger regelverket for profesjonelle utleiery, kan oppfattes som relativt inngripende. Det kan tale for alternativ (b). Dette gir en innstramming av regelverket for de som sitter på flere utleieenheter, og hvor det bør kunne kreves at utleien skjer i ordnende former, men skjermer de som har investert i en bolig til når barna blir store for eksempel.

Strengere krav til profesjonelle utleiery vil medføre en endring, sammenliknet med dagens situasjon, uavhengig av hvordan profesjonell utleie defineres. Det kan isolert sett vil føre til redusert tilbud av utleieboliger, kanskje spesielt i segmentet med rundt 2-10 utleieenheter. På den annen side kan bedre regulering også gjøre leiemarkedet mer attraktivt for mange utleiery, som i mindre grad må konkurrere med useriøse aktører. Et mer attraktivt leiemarked

kan også bidra til å øke etterspørselen etter langsiktige leieforhold, og slik skape et større marked for de store aktørene på tilbudssiden.

#### Kontroller og informasjon

For å effektivisere en profesjonalisering/mer profesjonell adferd også blant mindre aktører, er det trolig viktig med kontroller og sanksjonsmuligheter. I Danmark finnes det relativt strenge sanksjonsmuligheter mot utleiery. Leier du ut mer enn én leilighet, kan du iht. den danske utleieloven «i spesielle tilfeller bli nektet både rett til å disponere leilighetene dine og retten til å bestemme hvem som skal disponere dem».<sup>39</sup>

Informanter peker også på at for lite kunnskap om dagens regelverk er en utfordring. Få leietakere kjenner rettighetene sine, og det er et betydelig antall utleiery som ikke kjenner sine plikter. Det viser seg for eksempel ved utbredt bruk av avtaler med ulovlige klausuler. På begge sider er det også for liten kjennskap til Husleietvistutvalget, og for få søker derfor om hjelp til å løse konflikter. Mer og bedre informasjon til utleiery og leietakere kan derfor bidra til bedre forhold i leiemarkedet.

Manglende kunnskap og forståelse må også ses i sammenheng med lovens kompleksitet, og om det er rom for/hensiktsmessig med en forenkling.

#### Tilrettelegge for store aktører

For å få et velfungerende leiemarked må en ikke bare sikre gode og stabile boforhold, men også stimulere eiere til å leie ut. En viktig oppgave er å sikre et tilstrekkelig tilbud av langsiktige leieavtaler, til-

passet de som av ulike grunner ønsker eller ikke har noe annet valg enn å leie bolig.

Strengere krav til profesjonelle utleiery, som vi har drøftet over, vil også ramme de største. Det er imidlertid flere store aktører som allerede kun tilbyr tidsubestemte leieavtaler, og gitt de største tidshorisont for utleievirksomheten, tror vi disse er best rigget for å kunne tilby «livslange» leieavtaler. For å sikre dette, må det legges til rette for store utleieaktører.

Det er knyttet betydelig usikkerhet til bygging av boliger for utleie. Det gjør det vanskelig for private aktører å få langsiktig finansiering i det private bankmarkedet. I dag ønsker bankene helst ikke langsiktige lån utover 5 til 10 år, knyttet til refinansieringsrisiko, som igjen er knyttet til regler for kapitalbinding. Her kunne myndighetene bidra med langsiktig finansiering gjennom Husbanken, eller i samarbeid med private banker.

Det kan også komme en økende etterspørsel etter å leie i boområder med høyere standard, fra husholdninger med økonomi til å betale leie som reflekterer markedsrenter, avdrag, vedlikehold og andre felleskostnader, samt margin for utleiery. Dette markedet kan tenkes å vokse som følge av demografiske endringer, som flere eldre som ønsker et alternativ til å eie (kanskje en stor bolig de ikke lenger har behov for eller ønsker å vedlikeholde), befolkningsgrupper som ikke ønsker å ta opp lån og/eller høyt utdannede arbeidsinnvandrere. Eksempelvis kan det for husholdninger som ønsker å bo i en vedlikeholdsfri leilighet, og har en selveiet bolig fra før, være lettere å gå fra eie til leie enn fra eie til eie. Det gjelder spesielt i områder hvor hus-

<sup>39</sup> <https://www.lejeloven.dk/udlejer/frakendelse-administration>

holdningen har lite (men positiv) nettokapital i egen bolig.

Dersom få private aktører ser seg tjent med å bygge nye boliger for utleie med tidsbestemte leiekontrakter, kan tiltakene knyttet til utleie forsterkes med å etablere et statlig utbyggeselskap som kan renndyrke bygging av slike boliger. Et statlig boligsselskap kan ha en viktig rolle der markedet ikke sikrer befolkningen tilgang på egnede boliger det er behov for. Det kan også virke motsyklisk, ved å bygge i perioder hvor byggeaktiviteten stopper helt opp som følge av usikkerhet.

Et annet mulig offentlig tiltak er å utvikle og tilby studentboliger i større omfang. Det kunne foregå i kommunal eller statlig regi, eventuelt gjennom student-samskipnader. Det vil også frigjøre boliger i det ordinære leiemarkedet.<sup>40</sup>

I intervjuer og spørreundersøkelsen til utleiere pekes det også på ugunstig beskatning av eiendom som benyttes til boligutleie, sammenliknet med annen eiendom, som forretningsbygg, og at dette bidrar til et lavere tilbud av utleieboliger enn hva som kunne vært tilfellet. Dersom boligutleie ble skattemessig likestilt med næringsseiendom, kunne det bidra til å realisere et betydelig potensial for utleieboliger.

### Hybridløsninger

I debatten i Norge har også prisregulering vært oppe. En utfordring med å regulere husleie under markedspris er at man i stedet får lange køer. I Sve-

rige har husleieregulering ført til lange køer, omfattende fremleie og mangelfullt vedlikehold. For å få ned leieprisen er den beste løsningen å sørge for tilstrekkelig tilbud av leieboliger. Tiltak for dette er foreslått over.

Det er også mulig å se på en kontraktstype med asymmetrisk oppsigelsestid, der utleier kan ha lenger oppsigelsestid enn leietaker. Dette som et tiltak i retning av å påvirke maktforholdet og å gjøre det mulig for eksempel for barnefamilier å leie i et område der de ønsker å sikre seg mot uønsket bytte av barnehage og skolekrets.

Ytterligere et alternativt tiltak kunne være å stimulere til leie-til-eie-ordninger. Slike ordninger har begynt å bre seg, og utsteder leietaker normalt med en ensidig opsjon til å kjøpe seg opp i eierandel. Men ordningene kunne også tenkes å omfatte også leietakere som ikke har egenkapital, men som kunne ha mulighet til og rett til å kjøpe seg inn i boligen vedkommende leier i. Det kunne for eksempel skje ved at beboeren gradvis kan øke sin eierandel.

Slike leie-til-eieordninger kan oppfattes av utleier som ulemper i og med at opsjonene er ensidige, men utleiere ville kunne enten kompenseres med tilskudd fra det offentlige eller ved å ta en leiepremie som betaling for den ensidige opsjonen. I tillegg vil boligutviklere kunne ta den ordningen i bruk for å øke salgsandelen. Siden leie-til-eie vil være en hybridløsning vil den kunne kombinere både mobilitetsgevinstene ved leiemarkedet og nabolageeffektene ved eiemarkedet.

<sup>40</sup> Se SØA (2023c) for en nærmere drøfting.

## 8 Referanser

- BNP Paribas Real Estate. (2023). *European property market. After the reset: now repositioning*. BNP Paribas real estate.
- Boverket. (2013). *Bostadsbristen och hyressättningsystemet – ett kunskapsunderlag*. Boverket.
- Brown, J., & Matsu, D. (2020). Locked in by leverage: Job search during the housing crisis. *Journal of Financial Economics*, 136, s. 623 – 648.
- Coulson, N., D'Lima, W., & Jinkins, D. (2022). Job match and housing tenure. *Real Estate Economics*, 50: 6, s. 1399 – 1641.
- Domea. (2023). Hentet fra Hvad er en almen bolig?: <https://www.domea.dk/soeg-bolig/hvad-er-en-almen-bolig/>
- FEANTSA. (2021). *LEGAL DEVELOPMENTS*. The European Federation of National Organisations Working with the Homeless, [https://www.feantsa.org/public/user/Resources/reports/2021/CH4\\_Legal\\_EN.pdf](https://www.feantsa.org/public/user/Resources/reports/2021/CH4_Legal_EN.pdf).
- Forbrukerrådet. (2021, juli 19). *Forbrukerrådet advarer studenter som vil ta hybel usett*. Hentet fra <https://www.forbrukerradet.no/siste-nytt/forbrukerradet-advarer-studenter-som-vil-ta-hybel-usett/>
- Forbrukerrådet. (2021). *Å leie bolig*. Forbrukerrådet.
- Hjeltnes, I. (2022). *Skattediskriminering kveler profesjonell boligutleie*. Hentet fra Finansavisen: <https://www.finansavisen.no/nyheter/debatt/innlegg/2022/09/22/7933746/skattediskriminering-kveler-profesjonell-boligutleie>
- Huseierne. (2023). Hentet fra Huseierne jobber aktivt for: <https://www.huseierne.no/om-oss/>
- Husleietvistutvalget. (2023a). Hentet fra Dette er oss: <https://www.htu.no/om-oss>
- Husleietvistutvalget. (2023b). *Årsrapport 2022*.
- Kopsch, F. (2019a). *En hyresmarknad i kris. Fortsatt lindra symptomene eller bota sjukdomen?* Stockholm: SNS Förlag.
- Kopsch, F. (2019b). *Reglering av hyresmarknader*. Reglering av hyresmarknader, Rapport 2019/1.
- Kaas, L., Kocharkov, G., Preugschat, E., & Siassi, N. (2020). *Reasons for the low homeownership rate in Germany*. Deutsche Bundesbank, Research Brief, 30, Januar 2020.
- Leieboerforeningen. (2023). Hentet fra Leieboerforeningen: <https://www.leieboerforeningen.no/om-oss/leieboerforeningen/>
- Lejerens Frie Retshjælp. (2023). *Lejeloven*. Hentet fra <https://www.lejeloven.dk/>
- Meld. St. 17 (2012-2013). (2013). *Byggje – bu – leve. Ein bustadpolitikk for den einskilde, samfunnet og Kommunal- og regionaldepartementet*.
- Munch, J., Rosholm, M., & Svarer, M. (2006). Are homeowners really more unemployed. *Economic Journal*, 116, s. 991 – 1013.
- Normann, T. M. (2016). *Dårligere boforhold for leiere enn for eiere*. <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og->

- eiendom/artikler-og-publikasjoner/darligere-boforhold-for-leiere-enn-for-eiere.
- Norsk Eiendom. (2022, 12 13). *Leiemarkedet må profesjonaliseres*. Hentet fra <https://www.norskeiendom.org/aktuelt/leiemarkedet-ma-profesjonaliseres>
- Norsk studentorganisasjon. (2022). *Studentboligundersøkelsen 2022*.
- NOU 2020: 15. (2020). *Det handler om Norge - Bærekraft i hele landet - Utredning om konsekvenser av demografiutfordringer i distriktene*. Kommunal- og moderniseringsdepartementet.
- Oswald, A. (1996). A Conjecture on the Explanation for High Unemployment in the Industrialized Nations: Part I. *upublisert manuskript, University of Warwick*.
- Oxford Research. (2011). *Sammenliknende analyse av nordisk husleie-lovgivning*.
- Rein, E. (2021). *Slipp proffene till!* Hentet fra NRK: [https://www.nrk.no/ytring/slipp-proffene-til\\_-1.15599977](https://www.nrk.no/ytring/slipp-proffene-til_-1.15599977)
- Revoll, M. K. (2019). *Færre unge kjøper bolig. SSB analyse 2019/23*.
- Schuetz, J., & Crump, S. (2021). *What the US can learn from rental housing markets across the globe*. Hentet fra <https://www.brookings.edu/essay/intro-rental-housing-markets/>
- SSB. (2021). *Andelen leietakere øker*. <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/andelen-leietakere-oket>. Hentet fra Andelen leietakere øker: <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/andelen-leietakere-oket>
- Stockholms handelskammare. (2022). *Den låsta dörren till hyresmarknaden*. Stockholm: Stockholms handelskammare. [https://stockholmshandelskammare.se/sites/default/files/2022-10/SHK\\_Rapport\\_Den\\_lasta\\_dorren\\_till\\_hyresmarknaden\\_lasversion.pdf](https://stockholmshandelskammare.se/sites/default/files/2022-10/SHK_Rapport_Den_lasta_dorren_till_hyresmarknaden_lasversion.pdf).
- SØA. (2019). *Boligmarkedets virkemåte for utsatte grupper*. Oslo: Samfunnsøkonomisk analyse AS.
- SØA. (2020). *Evaluering av erfaringer og praksis knyttet til tilvisnings- og tildelingsavtaler*. Samfunnsøkonomisk analyse AS, Rapport 5-2020.
- SØA. (2020). *Skatt i den norske boligmodellen. Rapport 26-2020*. Oslo: Samfunnsøkonomisk analyse.
- SØA. (2020). *Vanskeligstilte på boligmarkedet og betydningen av et velfungerende langsiktig leiemarked*. Samfunnsøkonomisk analyse AS, Rapport nr. 20-2020.
- SØA. (2021). *Vurdering av minstetid for tidsbestemte leieavtaler, Rapport nr. 05-2021*. Oslo: Samfunnsøkonomisk analyse AS.
- SØA. (2023c). *Tiltak for at flere skal kunne eie bolig*. Oslo: Samfunnsøkonomisk analyse, upublisert notat for Husbanken.
- SØA, NEF og Ambita. (2023). *Sekundærboliger 2022 Q4*. Norges Eiendomsmeidlerforbund.



Sørvoll, J., Gulbrandsen, L., Nordvik, V., Ruud, M. E., Sandlie, H., Skogheim, R., & Vestby, G. (2020). *Mobilitet blant eldre på boligmarkedet - holdninger, drivere og barrierer*. Velferdsforskningsinstituttet NOVA, Rapport 5/2020.

Weber, J., & Lee, G. (2018). *On the measure of private rental market regulation index and its effect on housing rents: cross country evidence*. International Real Estate BusinessSchool. Universität Regensburg.



# SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE