

09.03.2021

Vurdering av minstetid for tidsbestemte leieavtaler

Rapport 05-2021

Rapport nr. 05-2021 fra Samfunnsøkonomisk analyse AS

ISBN-nummer: 978-82-8395-107-3

Oppdragsgiver: Kommunal- og
moderniseringsdepartementet (KMD)

Forsidefoto: Brandi Redd fra Unsplash

Tilgjengelighet: Offentlig

Dato for ferdistilling: 9. mars 2021

Forfattere: Marte Marie Frisell og Marthe Norberg-
Schulz

Kvalitetssikrer: Andreas Benedictow

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 moderniseringsdepartementet innhentet og analysert data for å se om det er sammenheng mellom lovbestemt minstetid i tidsbestemte utleiekontrakter og leietakeres faktiske botid. Vi har gjennomført fire ulike spørreundersøkelser for å kartlegge leietakeres flyttemønstre, opplevelse av stabilitet i leieforholdene, samt utleieres holdning til økning av lovbestemt minstetid.

Takk til alle som har svart på undersøkelsene, både leietakere og utleiere. Deres svar har bidratt med helt ny innsikt i leiemarkedet. Takk rettes også til kommunene som bistod i utformingen av spørreundersøkelsen til de kommunale utleierne. Til slutt rettes en stor takk til Opinion og Henrik Høidahl. Uten deres bistand hadde ikke datagrunnlaget vært i nærheten av det det er.

Oppdraget ble gjennomført i perioden oktober 2020 til februar 2021. Samfunnsøkonomisk analyse AS er ansvarlig for alt innhold i rapporten.

Oslo, 9. mars 2021

Marthe Norberg-Schulz
Prosjektleder
Samfunnsøkonomisk analyse AS

Sammendrag

En husleieavtale kan inngås for bestemt eller ubestemt tid. Er ikke opphørstidspunktet fastsatt i leieavtalen, er den tidsbestemt. En leieavtale som er inngått for bestemt tid (tidsbestemte leieavtaler), opphører uten oppsigelse ved utløpet av den avtalte leietid. Det er i dag ikke adgang til å inngå tidsbestemt leieavtale for bolig for kortere tid enn tre år, med unntak av utleie av del av egen bolig. Da kan minstetiden settes til ett år.¹

Kommunal- og moderniseringsdepartementet er ansvarlig for husleieloven. Departementet har fått flere innspill om husleielovens bestemmelse om minstetid for tidsbestemte leieavtaler. Innspillene går på å øke den lovbestemte minstetiden for tidsbestemte leiekontrakter, eller innføre tidsbestemte kontrakter som standard. Formålet med denne rapporten er å framskaffe et bedre beslutningsgrunnlag for å vurdere om minstetiden bør økes.

Vi har gjennomført spørreundersøkelser blant leietakere, samt private og kommunale utleiere. I undersøkelsen til leietakere har vi spurt hvem de leier av, herunder om de leier av privatperson (ikke-profesjonelle) eller profesjonell privat utleier. I undersøkelsen til private utleiere har vi bedt respondentene oppgi hvor mange utleieenheter virksomheten har. På bakgrunn av dette har vi gruppert respondentene i ikke-profesjonelle (færre enn fem utleieenheter) og profesjonelle (fem eller flere utleieenheter) utleiere.

I 2019 bodde 562 618 husholdninger i leid bolig, tilsvarende 940 132 personer. Økt lovbestemt minstetid for tidsbestemte leieavtaler vil naturlig nok bare påvirke leieforhold med denne avtaleformen. På

bakgrunn av våre, og tidligere undersøkelser, er det rimelig å anslå at rundt én av fire leietakere har en tidsbestemt leieavtale. Dette utgjør om lag 140 600 husholdninger. Flertallet av leietakere vil dermed være upåvirket av en eventuell lovendring.

Om leietakere tilbys en tidsbestemt eller tidsubestemt leieavtale avhenger imidlertid av hvem boligen leies av. Andelen leietakere med tidsbestemte leieavtaler er lavest blant de som leier av ikke-profesjonelle private utleiere (privatpersoner), etterfulgt av leietakere i kommunale boliger. Blant profesjonelle private utleiere er det absolutt vanligste å benytte tidsbestemte leieavtaler.

Profesjonelle aktører utgjør anslagsvis en femdel av utleievirksomheten. Både våre undersøkelser, og søk på de største utleiernes nettsider, indikerer at profesjonelle private utleiere benytter tidsbestemte leieavtaler for tre år som standard.

Kommunalt disponerte boliger utgjør også om lag én av fem utleide boliger. Kommunale boliger er imidlertid hovedsakelig forbeholdt leietakere med særlige behov og/eller vanskeligstilte på boligmarkedet, og hvilken avtaleform som benyttes og avtaleperiode avhenger av leietakernes behov.

Det øvrige utleietilbudet dekkes hovedsakelig av private utleiere som leier ut deler av boligen de selv bor i eller en eller flere ekstraboliger de eier (sekundærboliger). Rundt halvparten av ikke-profesjonelle private utleiere som leier ut med tidsbestemt leieavtale setter leieperioden til tre år, mens om lag én av fem benytter muligheten til å inngå ettårige avtaler (leier ut del av egen bolig).

¹ Minstetiden kan likevel settes til ett år hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus, jf. husleieloven § 9-3.

Dersom ikke annet er avtalt kan en tidsbestemt leieavtale sies opp i leietiden av *leietaker*, men kan bare sies opp av *utleier* dersom det foreligger saklig grunn.² Dagens lovgivning gir utleier adgang til å indeksregulere husleien en gang i året, samt justere til gjengs leie etter tre år.³ Utleier har bare mulighet til å justere husleien til markedsleie når det inngås ny leieavtale, enten med samme eller ny leietaker. Mens markedsleie er det utleier kan oppnå når leieavtalen inngås, kan gjengs leie anses som et gjennomsnitt av markedsleien over noe tid (for liknende boliger til liknende avtalevilkår). Markedsleie ligger derfor ofte noe høyere enn gjengs leie.

Alt annet likt, vil en økning i den lovbestemte minstetiden sikre leietakere en lengre leieperiode før leieavtalen må fornyes i leieforhold hvor det benyttes tidsbestemte leieavtaler. Et argument for å øke den lovbestemte minstetiden er derfor mer forutsigbarhet og økt bostabilitet for leietakere.

Samtidig vil økt minstetid forplikte utleiere for en lengre periode. Dette kan føre til at utleiere blir mer selektive i valg av leietakere eller, i ytterste konsekvens, at de ikke ønsker å leie ut. Økt minstetid forlenger også perioden mellom hver gang utleier har mulighet til å øke husleien til markedsleie. En mulig konsekvens kan derfor også være at utleiere som foretrekker tidsbestemte leieavtaler vil kompensere for dette ved å krevne høyere husleie ved avtaleinngåelse.

Funnene i våre undersøkelser tilsier at de aller fleste leietakere som ønsker å fornye leieavtalen

med samme utleier ved avtalens utløp, får det. På spørsmål om hvordan tidligere leieavtaler har opphørt, oppgir om lag 80 prosent av respondentene i vår leietakerundersøkelse at de selv sa opp leieavtalen, hvorav halvparten sa opp leieavtalen før den opphørte. På spørsmål om hvorfor leieavtaler som gikk ut leieperioden ikke ble fornyet, oppgir om lag 60 prosent av respondentene at de selv ønsket å flytte. Også utleierne gir uttrykk for at leieavtaler som regel opphører fordi leietaker sier opp avtalen eller ikke ønsker å fornye avtalen.

Om lag ni av ti utleiere, uavhengig av avtaleform, oppgir at de har tre måneders oppsigelse i leieavtalen. Selv om flertallet av respondentene som benytter tidsbestemte leieavtaler setter krav til antall måneder leietaker må leie før de kan si opp leieavtalen, er leietaker nesten aldri bundet til leieavtalen like lenge som den faktiske avtaleperioden. Det vanligste ser ut til å være ni måneders bindingstid og tre måneders oppsigelse, til sammen ett år. Uten endringer i denne praksisen er det derfor liten grunn til å tro at økt minstetid vil låse leietakere til en leieavtale lengre enn de selv ønsker.

Om lag én av tre respondenter i utleierundersøkelsen mener at økt lovbestemt minstetid ikke vil påvirke leietakere eller utleietilbudet. Én av fire har ingen formening om mulige konsekvenser. De øvrige gir uttrykk for at økt minstetid vil kunne påvirke leiemarkedet.

Det overordnede inntrykket fra de private utleierne vurdering av en mulig lovendring, er at økt minstetid

² For at leietaker ikke skal ha mulighet til å si opp en tidsbestemt leieavtale i leieperioden må utleier skriftlig opplyse om dette. For utleier gjelder de samme lovbestemmelsene som for tidsubestemte leieavtaler. Utleier kan bare si opp leieavtalen dersom husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden, husrommet skal rives eller ombygges, leietaker har misligholdt leieavtalen, eller det foreligger annen saklig grunn til å si opp leieavtalen, jf. husleieloven § 9-5.

³ Utleier kan krevne husleieøkning i samsvar med konsumprisindeksen en gang i året (indeksregulering). Har leieforholdet vart i minst to år og seks måneder, uten at leien har blitt justert på annen måte enn indeksregulering, har både utleier og leietaker mulighet til å få husleien justert til gjengs leie (husleie for liknende husrom til liknende avtalevilkår). Endringen kan tidligst skje seks måneder etter at det er framsatt skriftlig krav om det. Dermed må leietaker ha bodd i boligen i minst tre år før husleien kan tilpasses gjengs leie, jf. husleieloven § 4-2 og 4-3.

ikke vil påvirke utleietilbudet (hvorvidt de vil leie ut eller ikke) nevneverdig, men at det likevel vil kunne ha negative konsekvenser for leietakere. Det er særlig økte leiepriser, sjeldnere vedlikehold av boligene og strengere selektering av hvem som får tilbud om leie som går igjen som forventede negative konsekvenser for leietakere.

Enkelte utleiere svarer at de i dag ikke indeksregulerer leieprisen i løpet av leieperioden, men at de med lengre kontraktstid vil måtte gjøre det for å kompensere for sjeldnere mulighet til å inngå kontrakter til markedspris. Andre nevner at de vil sette en høyere husleie ved kontraktsinngåelse av samme grunn.

Om lag én av fem kommuner fremhever at økt minstetid vil gi leietakere økt stabilitet, trygghet og/eller ro, og flere av disse peker på at det kan være spesielt bra for barnefamilier. Samtidig mener flertallet av kommunene at økt varighet i leieavtalene vil medføre redusert gjennomstrømming i utleieboligporteføljen. Flere respondenter peker på at dette vil gå på bekostning av nye boligsøkere, som får lengre ventetid når kommunen har færre utleieboliger tilgjengelig til enhver tid. Dette medfører også en risiko for at leietakere som ikke lenger oppfyller kravene til å leie av kommunen, opptar leieboliger som kunne blitt tildelt søkere med store og av og til akutte behov.

Kommuner har i henhold til dagens lovgivning adgang til å inngå avtaler for kortere periode enn tre år dersom det foreligger særlige grunner.⁴ Flertallet av kommunene som tror økt minstetid vil ha betydning for utleietilbudet, tror også at økt minstetid vil nød-

vendiggjøre økt bruk av dette unntaket i husleieloven.

Litt færre enn én av ti respondenter i leietakerundersøkelsen gir uttrykk for at økt lovbestemt minstetid vil påvirke deres bo-/livssituasjon. Andelen er riktignok høyere blant de som i dag leier med en tidsbestemt leieavtale, sammenliknet med de som nå leier med en tidsubestemt leieavtale. De leietakerne som i dag har en tidsbestemt leieavtale, og som mener en lovendring vil påvirke deres situasjon, er så godt som udelte positive til en økning i minstetiden. Respondentene som vurderer økt minstetid som positivt, vektlegger at det vil gi økt forutsigbarhet og trygghet for dem som leietakere.

Det er vårt samlede inntrykk at leietakeres botid i de fleste tilfeller følger av leietakers egne ønsker eller behov for å flytte. Vi finner få, om noen, indikasjoner på at leietakere i det private leiemarkedet ikke får tilbud om ny leieavtale hvis de ønsker det. Dette betyr likevel ikke at dagens leiemarked sikrer leietakere ønsket bostabilitet, men hvis ønsket eller behovet for å flytte skyldes behov for en mer egnet bolig eller bedre bomiljø, synes ikke økt lovbestemt minstetid å være det riktige virkemiddelet for å oppnå økt bostabilitet.

Økt minstetid vil heller ikke gi økt bostabilitet for leietakere i kommunale boliger hvis kommunene tilpasser seg lovendringen ved å øke bruken av unntaket i husleieloven, som gir kommunene adgang til å inngå kortere leieperioder enn den lovbestemte minstetiden.

Det er krevende å gi en klar, entydig konklusjon, på om økt minstetid for tidsbestemte leieavtaler vil

⁴ Dersom det foreligger særlige grunner, kan det inngås tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn tre år uten hinder av § 9-3, jf. husleieloven § 11-1.

være riktig tiltak for å oppnå ønsket resultat. I den endelige beslutning må økt forutsigbarhet og trygghet for leietakere vurderes opp mot mulig strengere seleksjon av leietakere i det private leiemarkedet, økte leiepriser og redusert gjennomstrømming i et allerede presset offentlig leiemarked.

Avslutningsvis er det verdt å nevne at en av Norges største profesjonelle private utleiery, Heimstaden, i februar 2021 innførte tidsbestemte leieavtaler som standard for alle sine utleieenheter. Det viser at det er mulig å få med private utleiery på å tilpasse seg leietakeres behov for forutsigbarhet, uten å måtte endre husleieloven.

Innhold

Forord	III
Sammendrag	IV
1 Innledning	9
2 Datagrunnlag og avgrensninger	10
2.1 Leietakere	10
2.2 Kommunale utleiery	12
2.3 Private utleiery	13
2.3.1 Private utleiery (privatpersoner)	13
2.3.2 Private utleiery (virksomheter)	14
3 Det norske leiemarkedet	16
3.1 Leiemarkedets virkemåte	16
3.2 Aktørene i leiemarkedet	19
3.2.1 Leietakere	19
3.2.2 Utleiery	23
3.3 Vilkår i tidsbestemte leieavtaler	27
3.3.1 Private utleiery	28
3.3.2 Kommunale utleiery	30
3.4 Botid blant leietakere	32
3.4.1 Private leieforhold	32
3.4.2 Kommunale leieforhold	34
4 Mulige konsekvenser av økt lovbestemt minstetid	37
4.1 Leietakeres vurdering	37
4.2 Utleierys vurdering	39
4.2.1 Profesjonelle private	39
4.2.2 Ikke-profesjonelle private	40
4.2.3 Kommunene	40
5 Samlede vurderinger	43
6 Referanser	44

1 Innledning

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) har bl.a. ansvaret for juridiske og økonomiske virkemidler som skal bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig. KMD 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 leieren enn det som følger av bestemmelsene i husleieloven, jf. § 1-2.

Etter husleieloven kan husleieavtaler være både tidsubestemte (varer til oppsigelse), eller tidsbestemte (opphører på en bestemt angitt dato). Adgangen til å inngå tidsbestemte leieavtaler er regulert i husleieloven §§ 9-1 til 9-3. Hovedregelen er at det ikke kan inngås tidsbestemt leieavtale for bolig for kortere tid enn tre år, jf. § 9-3 første punktum. Formålet med minstetiden er å hindre omgåelser av lovens oppsigelsesvern, som beskytter leier mot usaklig oppsigelse i leietiden.

KMD har fått flere innspill om husleielovens bestemmelse om kontraktslengde. Innspillene går på å øke den lovbestemte minstetiden for tidsbestemte leiekontrakter, eller innføre tidsubestemte kontrakter som standard. Et argument for å øke den lovbestemte minstetiden er mer forutsigbarhet og økt bostabilitet for leietakere, særlig for utsatte husholdninger. Dette gjelder leietakere både i kommunale og private boliger. Samtidig vil økt minstetid kunne føre til at utleiere blir mer selektive i valg av leietakere, eller at de ikke ønsker å leie ut hvis de opplever reglene som for strenge (KMD 2020).

Bolig- og bygningsavdelingen i KMD ønsker et bedre beslutningsgrunnlag for å vurdere om minstetiden bør økes. Departementet har behov for mer kunnskap om leietakeres flyttemønster, opplevelse av stabilitet i leieforhold og utleieres holdning til økning av den lovbestemte minstetiden.

Denne rapporten er overordnet ment å se nærmere på to problemstillinger; (i) om det er sammenheng mellom leietakeres flyttemønster og leieavtalenes varighet, herunder leieres opplevde bostabilitet, og (ii) om utleiere vil endre sin villighet til å drive utleie ved økt lovbestemt minstetid, med særlig fokus på ikke-profesjonelle⁵ utleiere.

For å undersøke disse problemstillingene har vi gått gjennom relevant litteratur på området, analysert eksisterende, offentlig tilgjengelig statistikk, innhentet ny data gjennom spørreundersøkelser til leietakere og utleiere, samt gjennomført kortere intervju med fire kommuner (innspill til både utforming og tolkning av spørreundersøkelse) og KS.

Kapittel 2 i denne rapporten gir en beskrivelse av de gjennomførte spørreundersøkelsene, avgrensninger og inndelinger. I kapittel 3 ser vi på hva som kjennetegner det norske leiemarkedet og aktørene, før vi ser nærmere på hvilke vilkår som settes i tidsbestemte leieavtaler og hvordan leietakere tilpasser seg disse. Kapittel 4 presenterer mulige konsekvenser av økt lovbestemt minstetid, både tidligere vurderinger og respondentene i våre undersøkelser sine synspunkter på dette. I kapittel 5 presenterer vi våre vurderinger på bakgrunn av analyser presentert i denne rapporten.

⁵ Her definert som utleiere som til sammen eier inntil fem utleieenheter.

2 Datagrunnlag og avgrensninger

Rapportens resultater bygger i all hovedsak på fire spørreundersøkelser gjennomført i forbindelse med dette prosjektet. Vi har fått bistand fra Opinion til å gjennomføre en spørreundersøkelse blant leietakere, i tillegg til at vi selv har gjennomført undersøkelser i tre grupper av utleiere; kommunale, private utleievirksomheter og privatpersoner med utleieenheter (aktiv annonse på Finn.no).

Undersøkelsen blant leietakere og privatpersoner med utleieenheter ble gjennomført i november (og sistnevnte delvis i desember) 2020. Undersøkelsen til kommunene og de private utleievirksomhetene ble sendt ut i desember 2020, og holdt åpne ut januar 2021.

De fire spørreundersøkelsene består hovedsakelig av såkalte lukkede spørsmål (spørsmål med forhåndsdefinerte svaralternativer), men vi har også åpnet for at respondentene kan supplere med egne meninger i frie tekstfelt. To av de tre undersøkelsene vi selv var ansvarlig for (kommunale og profesjonelle private utleiere) ble gjennomført elektronisk gjennom surveyverktøyet Enalyzer Survey Solution. Undersøkelsen blant utleiere via kartla via Finn.no ble gjennomført som en telefonundersøkelse.

Vi har i denne rapporten delt private utleiere i to grupper; profesjonelle og ikke-profesjonelle utleiere, med begrunnelse i en hypotese om at de to gruppene trolig vil reagere ulikt på en økning i den lovbestemte minstetiden. Hvordan vi har definert de to gruppene beskrives nærmere i avsnitt 2.3.

I framstillingen av statistikk og resultater etter geografi har vi valgt å bruke Statistisk sentralbyrå (SSB) gruppering av kommuner etter sentralitet. Sentralitet er en indeks med verdi for hver enkelt kommune. Kommunene er klassifisert i seks grupper. Gruppe 1 er kategorien med de mest sentrale kommunene (høyeste sentralitetsindeksene) og gruppe 6 inneholder de minst sentrale (laveste

sentralitetsindeksene). Beregningen av indeksen er basert på reisetid til arbeidsplasser og servicefunksjoner fra alle bebodde grunnkretser.

Både fylker og landsdeler omfatter kommuner med ulik sentralitet, mens kommuner med ulik sentralitet potensielt har svært ulike boligmarkeder (Sørvoll og Løset 2019, SØA 2020b). Tilgangen på leiebøliger er svært begrenset i mange distriktskommuner. I mange distriktskommuner benyttes boliger som kunne vært attraktive på bruktboligmarkedet eller for leiemarkedet som fritidsboliger, og er dermed ikke tilgjengelig for langtidsleie (SØA 2020b, SØA 2020a, Meld. St. 5 (2019-2020)).

Vi vil i det følgende gi en kort beskrivelse av utvalg, gjennomføring og respondenter i de fire undersøkelsene. Gitt vår tilnærming til avgrensning av de ulike utvalgene (beskrevet under) er det kun for kommunene det er meningsfullt å oppgi svarprosent. For de andre undersøkelsene har vi imidlertid forsøkt å finne et relevant sammenlikningsgrunnlag for å si noe om representativitet i fordelingen av respondenter etter kommunesentralitet.

2.1 Leietakere

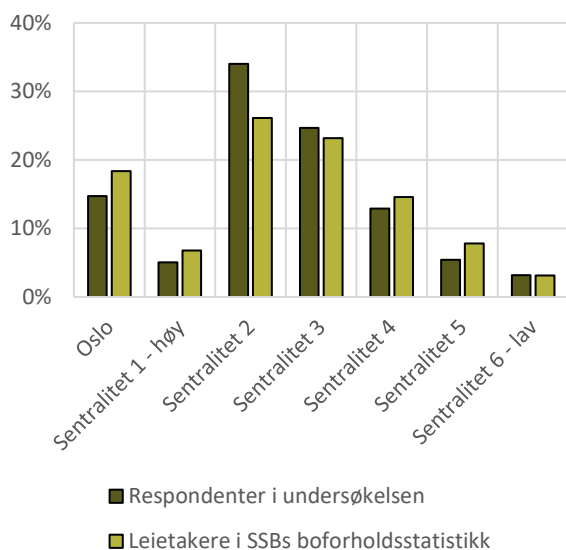
Opinion fikk i oppdrag å gjennomføre en spørreundersøkelse blant 1 300 leietakere. Spørreskjemaet ble utformet av oss, med innspill fra Opinion etter gjennomgang og testing. Med bakgrunn i formålet med dette prosjektet ble det satt en begrensning for andelen studenter av samlet antall respondenter (utgjør 14 pst. av respondentene). Videre ble det gjort en ekstra innsats for å innhente svar fra barnefamilier (par og mor/far med hjemmeboende barn).

Av de 1 300 respondentene har 15 respondenter svart at de eier boligen de bor i. Dette skyldes trolig at deres eierstatus har endret seg fra siste oppdatering av Opinions registre til utsendelse av under-

søkelsen. Vi har valgt å fjerne disse respondentenes svar, og sitter dermed igjen med 1 285 svar fra leietakere.

Sammenliknet med totalt antall leietakere i SSBs registerbasert boforholdsstatistikk, er leietakere bosatt i kommuner i sentralitetsgruppe 2⁶ noe overrepresentert, mens Oslo kommune er noe underrepresentert (jf. figur 2.1). Oslo inngår i sentralitetsgruppe 1, men er her vist for seg selv for å vise hvor stor andel kommunen utgjør av totalen (og for å tydeliggjøre at svarene vi presenterer for sentralitetsgruppe 1 i all hovedsak representerer leietakere i Oslo).

Figur 2.1 Fordeling av leietakere i spørreundersøkelsen og SSBs registerbaserte boforholdsstatistikk i 2019 etter kommunesentralitet



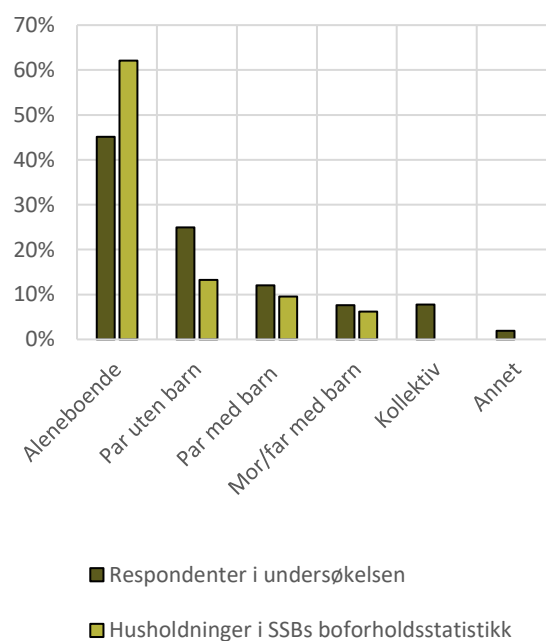
Note: Oslo kommune tilhører sentralitetsgruppe 1, men er vist for seg selv for å vise kommunens andel av totalen.
Kilder: Opinion, Statistisk sentralbyrå og SØA

⁶ Bl.a. Stavanger, Bergen og Trondheim.

⁷ I SSBs statistikk skilles det på par/aleneboende som ikke har barn og par/aleneboende med barn som ikke bor hjemme (voksne barn). Selv om sistnevnte gruppe legges til par uten barn er andelen lavere enn i vår un-

I tråd med ovennevnte ønske om å begrense antall studenter, samt å forsøke å nå barnefamilier, er aleneboende underrepresentert i undersøkelsen, sammenliknet med andelen aleneboende utgjør av samlet antall husholdninger som i leier bolig i henhold til SSBs boforholdsstatistikk (jf. figur 2.2). Respondentgruppen har en noe høyere andel husholdninger med barn (enten par eller mor/far med hjemmeboende barn). I tillegg er par uten barn overrepresentert.⁷

Figur 2.2 Fordeling av leietakere i spørreundersøkelsen og SSBs registerbaserte boforholdsstatistikk i 2019 etter husholdningstype



Note: Figuren viser kun andeler fra SSBs statistikk som er sammenliknbare med gruppene i spørreundersøkelsen, men andelen er beregnet ut fra totalt antall husholdninger (de mørkegrønne søylene summerer seg derfor ikke til 100 pst.).
Kilder: Opinion, Statistisk sentralbyrå og SØA

dersøkelse. Respondenter i aldersgruppen 50-99 år utgjør imidlertid om lag 40 pst. av gruppen «par uten barn». Disse kan potensielt være par med voksne barn, og en flytting av (noen) av disse ville gjort fordelingen på husholdningstyper mer lik fordelingen i SSBs statistikk.

Det er verdt å påpeke at det er antall husholdninger som telles i SSBs statistikk vi sammenlikner med i fordelingen på husholdningstyper, mens respondentene i spørreundersøkelsen representerer antall personer.

2.2 Kommunale utleiere

Kommunene disponerer i underkant av 110 000 utleieboliger ifølge KOSTRA.⁸ Disse boligene er hovedsakelig behovsprøvd og forbeholdt personer med særlige behov for oppfølging og/eller er vanskeligstilte på boligmarkedet. Spørreundersøkelsen til kommunene ble utformet i samarbeid med oppdragsgiver, og kvalitetssikret av avdelingsleder for boligbistand i Bærum kommune, Inger Myhre. Spørreundersøkelsen ble sendt til ressurspersoner i kommunene som har inngående kunnskap om kommunens boligsosiale arbeid. Samtlige kommuner ble invitert til å svare på spørreundersøkelsen. For Oslo kommune ble alle bydelene invitert til å svare. Til sammen 356 kommuner ble invitert til å delta, samt 15 bydeler.

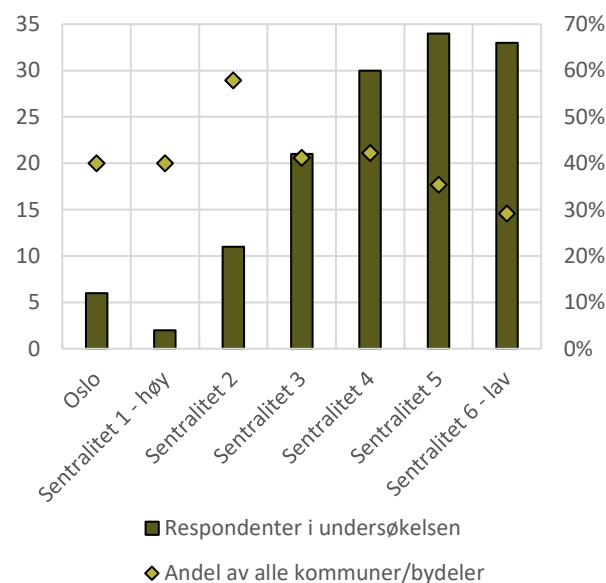
Totalt 131 kommuner og seks bydeler i Oslo fullførte spørreundersøkelsen, som gir 137 respondenter og en svarprosent på 37 samlet sett. Svarprosenten er også ganske jevn når vi ser på kommunene etter sentralitet (jf. Figur 2.3).

Spørreundersøkelsen hadde spørsmål om kommunenes utleieboliger, om leietakerne, om leieavtalene og erfaringer med leietakernes botid i kommunale boliger. Ressurspersoner i kommunene ble også bedt om å fortelle kort hva effekten av en eventuell økning i lovbestemt minstetid i leieavtaler vil

være, ut ifra egne tanker og erfaringer, for henholdsvis kommunens utleietilbud og for leietakerne.

Spørreundersøkelsen ble gjennomført elektronisk ved hjelp av surveyverktøyet Enalyzer Survey Solution. I utsendelsen til kommunene ble det presisert at tiltaket i utgangspunktet ikke vil gripe inn i eksisterende unntaksregler i husleieloven⁹. Kommunene ble bedt om å se bort fra omsorgsboliger for eldre da de skulle besvare spørreundersøkelsen, samtidig som leietakere som inngår i ROP-kategorien skal inkluderes. Undersøkelsen ble gjennomført i perioden medio desember 2020 til slutten av januar 2021.

Figur 2.3 Respondenter i kommuneundersøkelsen etter sentralitet og andelen av alle kommuner som inngår i hver sentralitetskategori



Note: I Oslo er undersøkelsen sendt til bydelene. Seks bydeler har svart, som utgjør 40 pst. av bydelene.

Kilder: Statistisk sentralbyrå og SØA

⁸ Kommune-Stat-rapportering. Se SSBs Tabell 12008.

⁹ § 11-1, 6. ledd i Husleieloven gir adgang til å benytte tidsbestemt leieavtale med kortere varighet enn tre år.

I spørreundersøkelsen ble spørsmål som allerede finnes svar på i KOSTRA unngått for å gjøre undersøkelsen så kort som mulig. Svarene fra spørreundersøkelsen ble senere koblet med data fra KOSTRA for å gjøre de videre analysene. Samtidig betyr det at informasjon som benyttes fra KOSTRA, for eksempel om antallet utleieboliger kommunene disponerer, er fra 2019, altså noe eldre enn svarene i spørreundersøkelsen. For nye kommuner av 2020 er KOSTRA-tall slått sammen for kommunene de tilsvarte i 2019. Tall for Snillfjord er delt i like deler mellom de nye kommunene Orkland og Senja.

Flere kommuner har kontaktet oss med spørsmål og spørreundersøkelsen. Vi ser også i svarene at respondentene er konsekvente i svarene sine. Både samtaler med kommunene og arbeidet med dataene vitner om at kommunene har brukt tid og ressurser på å svare korrekt og samvittighetsfullt på spørreundersøkelsen, slik at dataene fra denne spørreundersøkelsen er av svært god kvalitet.

2.3 Private utleiere

I arbeidet med utformingen av spørreundersøkelsene skilte vi private utleiere i to grupper; profesjonelle og ikke-profesjonelle utleiere. Overordnet avgrenset vi profesjonelle private utleiere til virksomheter innen næringskode 68.209 Utleie av egen eller leid fast eiendom ellers¹⁰, mens ikke-profesjonelle ble avgrenset til et utvalg annonser på Finn.no hvor privatpersoner stod som utleier.

Etter gjennomføring av de to undersøkelsene så vi imidlertid at dette skillet ikke nødvendigvis er den beste operasjonaliseringen av de to begrepene (profesjonelle versus ikke-profesjonelle). For det første blir utvalget av ikke-profesjonelle utleiere be-

tydelig mindre enn profesjonelle. Det skyldes at tilnærmingen med å gå gjennom annonser på Finn.no er svært tidkrevende og det er krevende å få nok respondenter til å delta i undersøkelsen.

Videre ser vi at flere av respondentene i gruppen av profesjonelle utleiere (virksomheter) i realiteten er personer som leier ut én eller et fåtall enheter, og at disse på mange måter svarer som de private utleierne vi har kontaktet via Finn.no. Derfor har vi sett det som hensiktsmessig heller å skille private utleiere etter volumet på utleievirksomheten. Dette er også i tråd med vurderingen av hvorvidt utleieaktiviteten er næringsvirksomhet eller ikke.

Antall boliger, sammen med hyppighet og varighet av utleieforholdet, er i de fleste tilfeller avgjørende for hvorvidt utleieaktiviteten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Som en tommelfingerregel anser skattemyndighetene utleie av fem boenheter eller mer som næringsvirksomhet.¹¹

På bakgrunn av ovenstående har vi i denne rapporten valgt å definere ikke-profesjonelle utleiere som private utleiere med færre enn fem utleieenheter, mens profesjonelle er utleiere med fem eller flere utleieenheter.

Siden inndelingen av de private utleierne er gjort etter gjennomføringen av de to undersøkelsene presenteres framgangsmåten hver for seg i avsnittene under.

2.3.1 Private utleiere (privatpersoner)

Det er utfordrende å innhente data fra et tilstrekkelig stort utvalg via Finn.no. Vi har gått gjennom aktive annonser 'Bolig til leie', ekskl. kategoriene gara-

¹⁰ Standard for næringsgruppering (SN 2007).

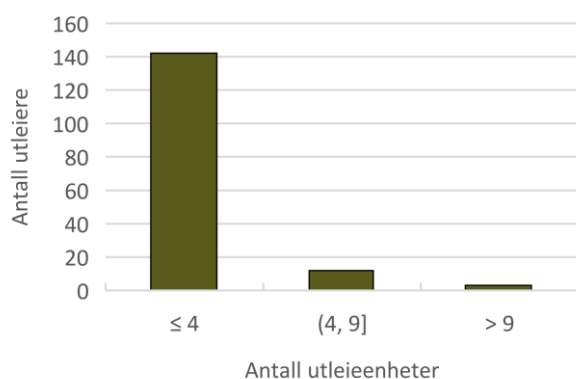
¹¹ Se [her](#) for skatteregler ved utleie av bolig.

sje/parkering og andre. Videre har vi forsøkt å ekskludere annonser fra utleievirksomheter. Deretter har vi laget en oversikt over type utleieenhet (leilighet, hybel, rom i kollektiv mv.) og utleiers telefonnummer (eneste tilgjengelige kontaktinformasjon).

Utleierne i utvalget ble ringt og spurt om de ville delta i en kort spørreundersøkelse. Av et utvalg på 424 annonser, har 157 (37 pst.) utleiere deltatt i undersøkelsen. I tillegg svarte 158 utleiere at de ikke ønsket å delta. De som har svart på undersøkelsen svarer at de til sammen har 386 utleieenheter.

Om lag 90 pst. av respondentene har færre enn fem utleieenheter (jf. figur 2.4). Svarene fra denne undersøkelsen vil dermed i all hovedsak representere ikke-profesjonelle utleiere etter vår inndeling.

Figur 2.4 Private utleiere (privatpersoner) fordelt etter antall utleieenheter (N = 157)



Note: Ikke-profesjonelle utleiere (færre enn fem utleieenheter) utgjør 90,4 pst.

Kilde: SØA

For å begrense belastningen på utleierne, og for å øke sannsynligheten for at de ville delta, ønsket vi å holde undersøkelsen så kort som mulig. Respondentene i denne undersøkelsen har derfor fått færre

og mindre detaljerte spørsmål enn virksomhetene vi kunne sende en nettbasert undersøkelse til (se neste avsnitt). Det er likevel mulig å sammenstille og sammenlikne data for flere av spørsmålene i de to undersøkelsene.

2.3.2 Private utleiere (virksomheter)

Næringsgruppen 68.209 *Utleie av egen eller leid fast eiendom ellers* omfatter utleie av egen eller leid fast eiendom som leiegårder, boliger og bygninger som ikke brukes til beboelsesformål, herunder utstillingshaller, lagerbygninger og jordeiendommer og formidling av boliger og møblerte eller umøblerte leiligheter til mer permanent bruk. Næringskoden omfatter mao. også utleie av næringseiendom.

Bruttolisten vår omfattet 15 570 aktive virksomheter under ovennevnte næringskode, og som er registrert med e-post i Brønnøysundregistrene.¹² Videre ekskluderte vi virksomheter på bakgrunn av ord i firmanavnet som kunne tilsi at utleie av bolig ikke er virksomhetens formål (som senter, butikk, samfunnshus, gård mv.). Dette reduserte utvalget til 9 383 aktive virksomheter med tilgjengelig kontaktinformasjon (e-post).

Spørreundersøkelsen til utleievirksomheter ble sendt til de 9 383 virksomhetene i nettolisten. Det var imidlertid fortsatt usikkert om alle virksomhetene hadde utleie bolig som formål. Vi stilte derfor et innledende spørsmål om virksomheten driver med utleie av bolig til privatpersoner.

Analysene i denne rapporten bygger på svar fra 434 virksomheter som har svart at de leier ut bolig til privatpersoner. Til sammen rapporterer respondentene at de har 25 687 utleieenheter.

¹² Søkert er gjort i Bisnode CreditPro.

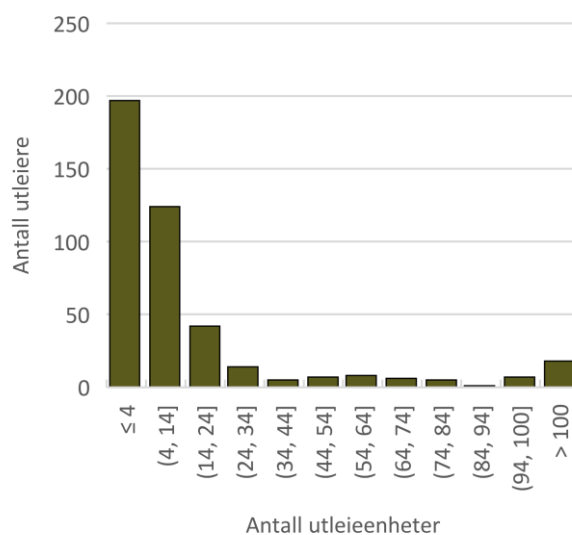
Om lag 45 pst. av respondentene har færre enn fem utleieenheter, og representerer ikke-profesjonelle utleiende etter vår inndeling (jf. figur 2.5). Dermed representerer 55 pst. av respondentene i denne undersøkelsen profesjonelle utleiende.

Minstetiden i leiekontrakter kan settes til ett år hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleiende bor i samme hus, jf. husleieloven § 9-3. En mulig svakhet med undersøkelsen til utleievirksomheter er at vi ikke har spurt om utleiende selv bor i deler av boligen som leies ut (vi antok det ville være virksomheter med flere utleieenheter). Om lag 10 pst. av respondentene som sier de benytter tidsbestemte leieavtaler svarer at de setter leieperioden til ett år. Av disse er 75 pst. ikke-profesjonelle utleiende, og det er grunn til å anta at disse leier ut del av egen bolig (se kapittel 3.3 for en nærmere beskrivelse).

Ingen av SSBs boligstatistikker muliggjør en direkte sammenliknbar geografisk fordeling av utleieenheter. Det nærmeste vi kommer (oss bekjent) er antall boliger (bebodde og ubebodde) eid av private foretak (Tabell 10149). Fordelingen av rapporterte utleieenheter i spørreundersøkelsen viser at Oslo, samt øvrige kommuner med høy sentralitet (sentralitet 1), er overrepresentert i undersøkelsen, sammenliknet med fordelingen av boliger eid av private foretak (jf. figur 2.6).

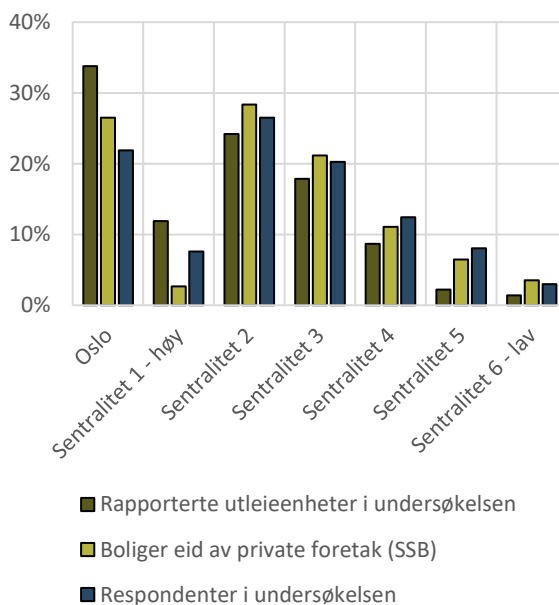
Rapportert antall utleieenheter blir her registrert i den kommunen vi har registrert respondenten. Virksomhetene kan imidlertid ha utleieenheter fordelt på flere kommuner. En sammenlikning med SSBs statistikk tilsier at dette hvert fall er tilfelle for enkelte respondenter med svært mange utleieenheter (flere utleieenheter enn det er boliger eid av private foretak i kommunen). Siden det er usikkerhet knyttet til hvordan disse boligene fordeler seg geografisk er de ekskludert i figur 2.6.

Figur 2.5 Private utleiende (virksomheter) fordelt etter antall utleieenheter (N = 434)



Note: Ikke-profesjonelle utleiende (færre enn fem utleieenheter) utgjør 45,4 pst.
Kilde: SØA

Figur 2.6 Fordeling av rapporterte utleieenheter for utleiende i spørreundersøkelsen og boliger eid av private foretak i SSBs boligstatistikk



Note: Oslo kommune tilhører sentralitetsgruppe 1, men er vist for seg selv for å vise kommunens andel av totalen.
Kilder: Statistisk sentralbyrå og SØA

3 Det norske leiemarkedet

I 2019 leide i overkant av 560 000 husholdninger i Norge boligen de bodde. Dette utgjorde om lag 940 000 personer. Nesten én av fem bodde dermed i en leid bolig, den høyeste andelen de siste to ti-årene.¹³ De fleste er også innom leiemarkedet i løpet av livet, om enn bare for en kortere periode før de blir boligeiere, mellom boligkjøp eller som gamle (KMD 2020, Sandlie og Sørvoll 2017).

Den norske boligpolitikken er imidlertid innrettet for at flest mulig skal ha mulighet til å eie egen bolig. Denne boligmodellen må sies i stor grad å ha lyktes; åtte av ti eier sin egen bolig til enhver tid, og ni av ti har eid egen bolig i løpet av livet. Baksiden er et vi i liten grad har et velfungerende marked for langsiktig stabil leie av bolig. Dette forsterker vanskene for dem som ikke kommer i en posisjon der de har mulighet til å kjøpe egen bolig (SØA 2019).

Andelen som opplever boligutgiftene som svært tyngende er betydelig høyere blant leietakere enn boligeiere. Leiere bor dessuten trangere, og er mer plaget av fukt, råte og kald bolig. Leiere har også dårligere bomiljø, bl.a. med dårligere tilgang på tur- og rekreasjonsområder, og mer kriminalitet i nærområdet (Revol, Sandvik og With 2018). Husholdninger som er prisgitt leiemarkedet på lang sikt, vil derfor ofte ha en vedvarende utfordrende og ustabil bosituasjon (SØA 2019).

Det er ikke realistisk at alle skal eie egen bolig. For husholdninger med lave inntekter og personer med eventuelle tilleggsvansker er leiemarkedet ofte eneste mulighet. Derfor vil det alltid være behov for et fungerende utleiemarked som supplerer eiemarkedet (NOU 2011: 15, SØA 2020a). Behovet for-

sterkes trolig av husholdningenes svekkede kjøpekraft på boligmarkedet (SØA 2019).

Høye husleier, lav boligstandard, lite tilpassede boliger og bomiljø, og uforutsigbarhet i leieforholdene trekkes fram som utfordringer både i det private og det kommunale leiemarkedet i innspill til KMDs arbeid med ny nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (KMD 2020).

Flere av innspillene gjaldt husleielovens bestemmelse om kontraktslengde. Departementet har på bakgrunn av dette bestilt denne rapporten for å få et bedre beslutningsgrunnlag i vurderingen av om minstetiden bør økes.

3.1 Leiemarkedets virkemåte

Det ble i 2010 oppnevnt et boligutvalg som fikk i oppdrag å drøfte og anbefale hvordan sentrale oppgaver i den boligsosiale politikken skulle møtes i årene framover, herunder drøfte eventuelle tiltak knyttet til det private leiemarkedet (NOU 2011: 15).¹⁴ Utredningen peker på at leiemarkedet særlig skiller seg fra eiemarkedet ved at utleier og leietaker inngår et langvarig samarbeid og en tillitsrelasjon (boligprisen i eiemarkedet framkommer gjennom en enkelthendelse i det boligen selges). I leiemarkedet kan aktørenes karaktertrekk påvirke utvelgelsen av leietaker/ønsket bolig, og kontraktsforhold som husleiefastsettelse og leieperiode. Det kan potensielt derfor foregå mer seleksjon og diskriminering i leiemarkedet (NOU 2011: 15, 67).

Slitasje på boligen, ubetalt husleie og/eller manglende leietakere er en risiko for utleier. Utleiers vur-

¹³ I 1997 bodde 16 pst. av norske husholdninger i leid bolig ifølge Levekårsundersøkelsen. I 2018 var andel 21 pst. i samme undersøkelsen. De to målepunktene er valgt for å illustrere endringen over tid. Andelen har særlig økt de siste ti årene (se SSBs Tabell 09765).

¹⁴ Avsnitt 3.1 og 3.2 i stor grad inspirert av og basert på kapittel 8 i NOU 2011: 15 Rom for alle.

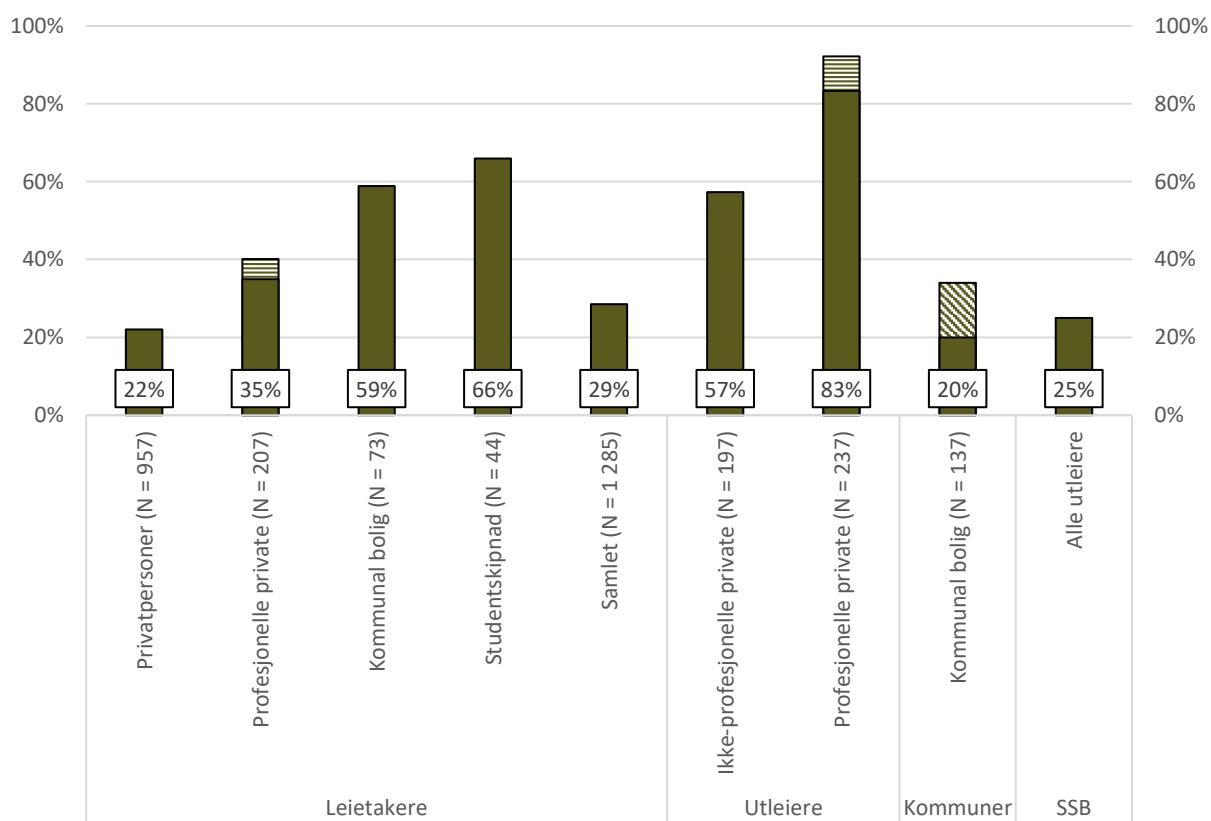
dering av leietaker(e) kan være bestemmende for hvem som får leie og til hvilke vilkår. Eksempelvis har utleier mulighet til å tilby kortere (tidsbestemte) kontrakter hvis utleier vurderer risikoen for utkastelse som høy (Ibid).

Tidsbestemte leieavtaler gir, alt annet likt, større fleksibilitet med tanke på bytte av leietakere og lettere justering av leienivået (mellom kontraktsperio-

der). Ulike typer utleiere har trolig ulike behov for fleksibilitet, og av ulike grunner. Eksempelvis ønsker kommuner mulighet til hele tiden å kunne prioritere søkere med størst behov for bolig.

Profesjonelle private aktører kan ønske muligheten til å justere kontraktsforholdene, som leiepris, med jevne mellomrom. For private utleiere som leier ut del av egen bolig kan det være behov for å kunne

Figur 3.1 Andel tidsbestemte leieavtaler etter type utleier. Rapportert type leiekontrakt i våre undersøkelser og Levekårsundersøkelsen (SSB)



Note: Leietakerundersøkelsen angir andelen respondenter som svarer at de har inngått en tidsbestemt leieavtale med angitt type utleier. Den stripete delen for profesjonelle private utleiere angir andel når vi inkluderer de som leier av utleiemeglere (som forvalter utleieenheter på vegne av privatpersoner) i denne kategorien. Utleierundersøkelsen angir andelen utleieenheter respondentene rapporterer at leies ut med tidsbestemt leieavtale. Den stripete delen for profesjonelle utleiere angir også her andelen når utleiemeglere inkluderes. I leietakerundersøkelsen skilles ikke profesjonelle private utleiere etter antall utleieenheter, og kan omfatte både små og store utleievirksomheter. Andelen tidsbestemte leieavtaler fra kommuneundersøkelsen angir andelen boliger utleid i kommuner som kun benytter tidsbestemte avtaler (av alle utleiede kommunale boliger). Andelen tidsbestemte kontrakter øker med det skraverte området hvis vi bruker andelen disse kommunene utgjør av kommunene som har besvart undersøkelsen. Andelen fra SSB er SSBs beregnede andel leietakere med tidsbegrenset leiekontrakt basert på svar i Levekårsundersøkelsen i 2015. Det skilles ikke på type utleier i SSBs beregninger.

Kilder: Opinion, Statistisk sentralbyrå (Levekårsundersøkelsen) og SØA

bytte ut leietaker i tilfeller med problematiske leieforhold (leietaker bor tett på). Når vi ser på hvilke typer kontrakter det rapporteres benyttet i våre undersøkelser, er det tydelig at det er variasjon på tvers av utleietyper (jf. figur 3.1).¹⁵

Av de 1 285 respondentene i vår leietakerundersøkelse, svarer 367 (29 pst.) at de har inngått en tidsbestemt leieavtale med nåværende utleier. Av leietakerne som svarer at de leier av en privatperson, rapporterer 22 pst. at de har en tidsbestemt leieavtale. Dette er i samsvar med SSBs beregninger basert på svar i Levekårsundersøkelsen, som anslår at rundt 25 pst. av leiekontraktene er tidsbestemte kontrakter.¹⁶

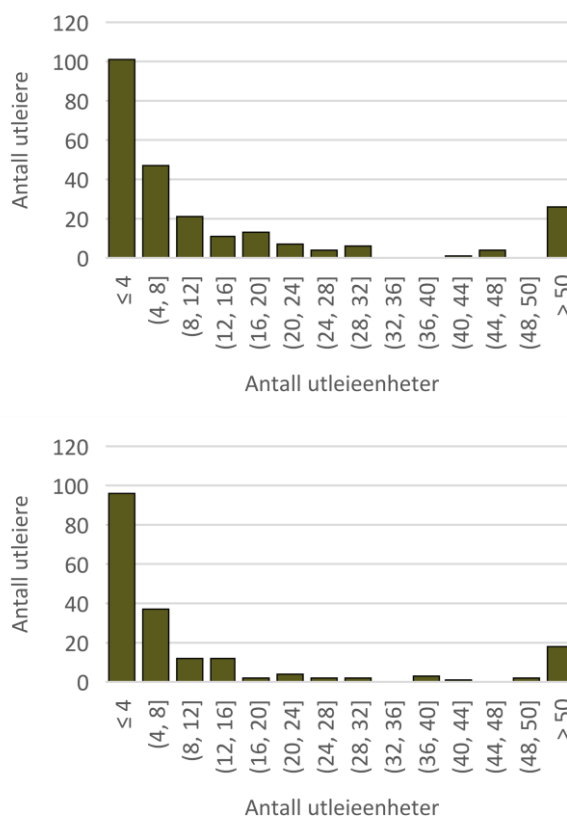
Respondenter som leier av privatpersoner, utgjør den klart største gruppen av leietakere i vår undersøkelse (tre av fire respondenter) og er derfor bestemmende for den samlede andelen. Fjernes disse fra utvalget øker andelen tidsbestemte leieavtaler til 48 pst. Ser vi kun på de som sier de leier av profesjonelle private utleiere, og tar med de som leier av utleiemeglere, utgjør tidsbestemte kontrakter 40 pst.¹⁷

Boligutvalget påpekte i sin tid at tidsbestemte leieavtaler er særlig utbredt blant større utleiere, og at det er rimelig å anta at deler av leiemarkedet i stor grad preges av denne kontraktstypen (NOU 2011: 15, 69). Svarene i vår undersøkelse blant private utleiere bekrefter langt på vei at dette fortsatt er tilfellet; tidsbestemte kontrakter benyttes for 57 pst. av utleieenheterne forvaltet av ikke-profesjonelle private utleiere (færre enn fem utleieenheter), sam-

menliknet med 83 pst. for de profesjonelle (jf. figur 3.1).¹⁸

Utleiere i vår undersøkelse som svarer at de kun benytter *tidsbestemte* leieavtaler har i gjennomsnitt 23 utleieenheter, mens utleiere som i noen eller alle tilfeller benytter *tidsbestemte* kontrakter har 16 enheter i gjennomsnitt.

Figur 3.2 Antall utleieenheter for utleiere som kun benytter tidsbestemte leieavtaler (øverst) eller som i noen eller alle tilfeller benytter tidsbestemte leieavtaler (nederst)



Kilde: SØA

¹⁵ Typiske kontraktsvilkår for de ulike utleietypene ser vi nærmere på i kapittel 3.3.

¹⁶ Se <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/darligere-boforhold-for-leiere-enn-for-eiere>. Også i NOU 2011: 15 rapporteres en andel på rundt 25 pst. tidsbestemte leiekontrakter.

¹⁷ Profesjonelle private utleiere i leietakerundersøkelsen er basert på leietakernes svar og ikke en inndeling etter antall utleieenheter. Svarene i denne gruppen er derfor ikke sammenliknbare med svarene i utleierundersøkelsen.

¹⁸ Hvis vi inkluderer utleiemeglere (få tall respondenter som forvalter svært mange utleieenheter på vegne av private eiere) øker andelen til 92 pst.

Enkelte kommuner har egne forskrifter/retningslinjer om tildeling av kommunal bolig. Felles for flere er imidlertid at det som hovedregel skal fattes vedtak om tidsbestemte leiekontrakter, men med unntak for søkere med varig behov for kommunal bolig. Eksempelvis regnes personer med varig behov som personer over 60 år, psykisk utviklingshemmede og varig funksjonshemmede. Flere kommuner setter som hovedregel de tidsbestemte leieavtalene til tre eller fem år.

Av de 73 respondentene i vår leietakerundersøkelse som svarer at de leier kommunal bolig, har nærmere 60 pst. en tidsbestemt leieavtale. Av de 30 leietakerne som leier på ubestemt tid av kommunen, svarer 13 at de har behov for tilrettelagt bolig, mens 10 av de resterende med tidsubestemt kontrakt er over 60 år.

Vi har i vår undersøkelse til kommunene spurt om det hender at det benyttes *tidsubestemte* leieavtaler. For de kommunene som svarer nei på dette spørsmålet antar vi dermed at det alltid benyttes *tidsbestemte* leieavtaler. For de øvrige kjenner vi ikke fordelingen. I undersøkelsen oppgir 47 kommuner/bydeler, omtrent en tredel av utvalget, at de utelukkende benytter tidsbestemte leieavtaler. I tillegg oppgir ytterligere 45 kommuner at de i hovedsak benytter tidsbestemte leieavtaler.

3.2 Aktørene i leiemarkedet

Fokuset på eierlinja i den norske boligmodellen har ført til et spesielt leiemarked både med hensyn til hvem som er utleiere og hvem som er leietakere

(Sandlie og Seeberg 2013, SØA 2020a). Kommunalt disponerte boliger utgjør anslagsvis én av fem utleide boliger.¹⁹ Kommunale boliger er imidlertid hovedsakelig forbeholdt leietakere med særlige behov og/eller vanskeligstilte på boligmarkedet. Profesjonelle aktører utgjør også om lag en femdel av utleievirksomheten.²⁰ Det øvrige tilbudet dekkes hovedsakelig av private utleiere som leier ut deler av boligen de selv bor i eller en eller flere ekstraboliger de eier. Etterspørselen i leiemarkedet består hovedsakelig av vanskeligstilte eller personer i ulike overgangsfaser, som hovedsakelig bare trenger leieboli for en kortere periode (Sandlie og Seeberg 2013, 25).

3.2.1 Leietakere

Å skaffe seg og holde på en bolig er først og fremst et personlig ansvar. De fleste boligkjøp finansieres med betydelig gjeldsopptak. Dermed er evnen til å betjene gjeld viktig for kjøpekraften i boligmarkedet (SØA 2019). Ungdomstid, alderdom og årene etter samlivsbrudd er typiske leieboli-faser (Sandlie og Sørvoll 2017). Det er viktig for mobiliteten og fleksibiliteten i boligmarkedet at det finnes et godt leiemarked for disse gruppene og/eller fasene. Leiesektoren er imidlertid særlig viktig for dem som av ulike grunner ikke ønsker eller har mulighet til å kjøpe egen bolig også på lang sikt.

Naturlig nok er det en klar sammenheng mellom alder og eierstatus i boligmarkedet. Unge har ofte ikke tilstrekkelig oppsparte midler til å kvalifisere for boliglån. For unge voksne er det også naturlig ikke å ville binde seg til et bosted, kanskje særlig i studie-

¹⁹ Kommunene rapporterte at 100 252 boliger var utleid per 31.12.2019 (SSB Tabell 12008). Samme leide 562 618 husholdninger boligen de bodde i (SSB Tabell 11084). Antar vi at en bolig huser en husholdning, utgjør dermed disse boligene om lag 18 pst. 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 bo-

liger enn de selv eier, gjennom framleie og disposisjonsavtaler med private aktører.

²⁰ I Levekårsundersøkelsen i 2018 rapporterte 13 pst. av leietakere at de bodde i bolig eid av arbeidsgiver/organisasjon/stiftelse eller profesjonelle aktører. I vår leietakerundersøkelse rapporterer 20 pst. at de leier av profesjonelle aktører, studentskipnad eller utleiemeglere.

tiden og før man stifter familie. Eldre kan ønske å selge en vedlikeholdskrevende bolig, og heller leie en moderne leilighet og bruke frigjort kapital for å supplere pensjonen. Eksempelvis indikerer enkelte kommuners erfaringer med såkalte tilvisningsavtaler at denne ordningen kan bidra til at eldre flytter fra eid bolig til leiebolig. Omfanget er imidlertid relativt beskjedent foreløpig (SØA 2020c).

Unge i alderen 20-29 år utgjør én av tre leietakere (jf. figur 3.3) samlet sett. Nærmere 40 pst. i denne aldersgruppen er leietakere, og er den aldersgruppen med absolutt høyest andel leiere. Andelen unge voksne som eier egen bolig har imidlertid også falt det siste tiåret, og særlig i årene etter finanskrisen, hvor reglene for boliglån har blitt innstrammet i flere omganger (Revdold 2019).

Husholdningene med lavest inntekt har svak kjøpekraft også i boligmarkedet (de fleste boliger er dyrere enn de evner å lånefinansiere). Mens kjøpekraften til medianhusholdningen (inndeling av husholdningsinntekt) varierer med endringer i rente, boligpriser og inntekt, er det den lave inntekten som begrenser kjøpekraften til husholdningene med lavest inntekt. Renteendringer eller endringer i boligprisene vil derfor i mindre grad endre deres kjøpekraft (Lindquist og Vatne 2019).

Med svak (og svekket) kjøpekraft i boligmarkedet er leiesektoren ofte eneste alternativ for husholdninger nederst i inntektsfordelingen. I det laveste inntektskvartilet er over halvparten av husholdningene leietakere, mens kun 6 pst. av husholdningene i det øverste inntektskvartilet leier boligen de bor i (jf. figur 3.3).

Det er særlig forskjell på å være aleneboende eller enslig forsørger, og det å kunne dele utgiftene med noen (SØA 2019, 36). Dette gjør det ofte mer krevende for aleneboende eller enslige forsørgere å kunne kjøpe egen bolig. I 2019 var 37 pst. av alle aleneboende leietakere, og leietakere utgjorde 32 pst. av enslige forsørgere med hjemmeboende barn. Til sammenlikning bodde bare litt over 10 pst. av par med hjemmeboende barn i leid bolig samme år (jf. figur 3.3).

I leiemarkeder med knapphet på utleieboliger, vil ulike grupper av leietakere kunne være i konkurranse med hverandre. De mer ressurssterke leietakerne og/eller leietakere som utleiere assosierer med lavere risiko, kan tenkes å fortrenge andre som har behov for leiebolig. Da vil noen grupper i leiemarkedet oppleve at det er svært vanskelig å finne egnet bolig.

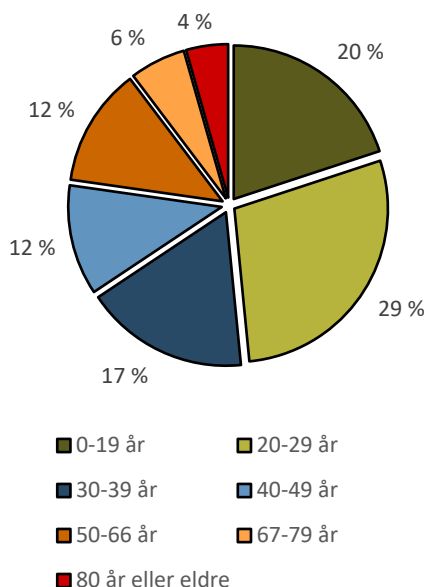
Barnefamilier opplever ofte at det er svært krevende å finne egnet leiebolig (Leieboerforeningen 2014). Barnefamilier er derfor en særlig prioritert gruppe i det boligsosiale arbeidet, og det er et mål at utleieboliger for barnefamilier skal være av god kvalitet og i et trygt bomiljø (KMD 2020).

Det er godt etablert at forholdet mellom husholdningens og boligens størrelse sier noe om boligens egnethet. Trangboddhet er bl.a. et av flere kriterier i avgrensningen av vanskeligstilte på boligmarkedet. I definisjonen av vanskeligstilte regnes en husholdning som trangbodd dersom antall rom i boligen er mindre enn antall personer eller én person bor på ett rom, og antall kvadratmeter er under 25 kvadratmeter per person.²¹

²¹ <https://www.ssb.no/boforhold>

Figur 3.3 Leietakere etter alder, innvandringskategori, husholdningstype og inntektskvartil. 2019

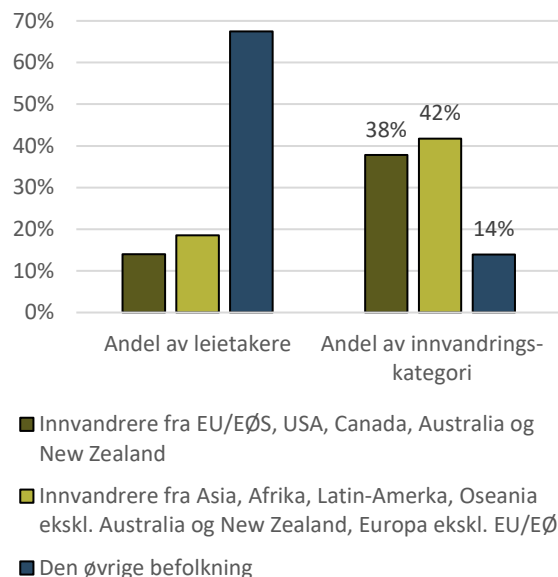
Leietakere etter alder. Personer



Note: Barn og unge (0-19 år) bor som regel med foreldre(ne) og denne gruppen indikerer hovedsakelig barn i husholdninger som leier boligen de bor i.

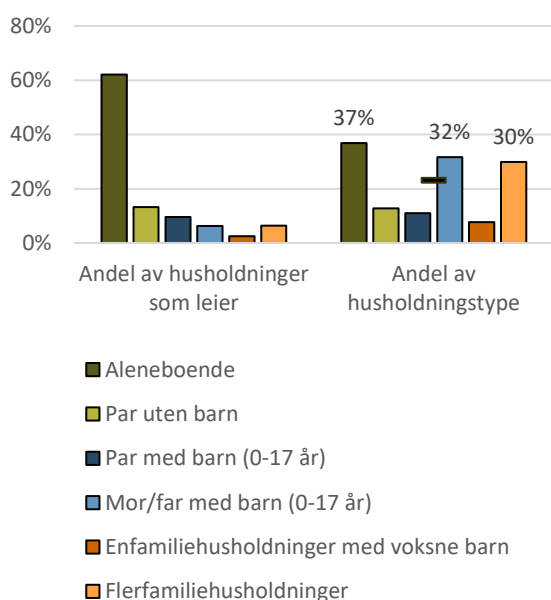
Kilde: Statistisk sentralbyrå (Tabell 11033)

Leietakere etter innvandringsbakgrunn. Personer



Kilde: Statistisk sentralbyrå (Tabell 11035)

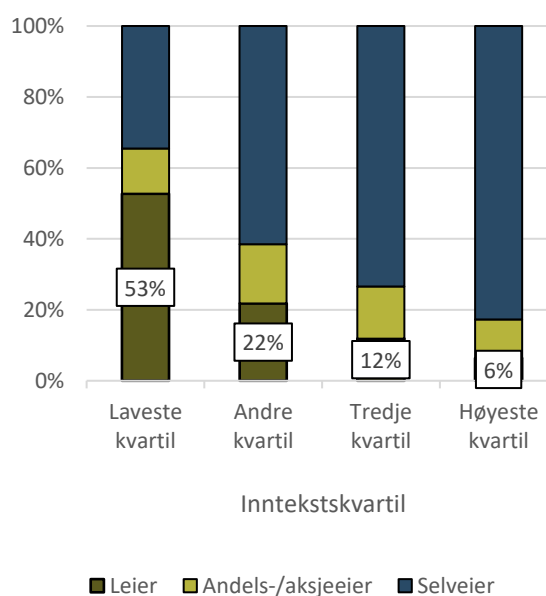
Leietakere etter husholdningstype. Husholdninger



Note: Enfamiliehusholdninger med voksne barn omfatter par og mor/far med voksne barn. Den svarte linjen angir andelen leietakere utgjør av alle husholdninger.

Kilde: Statistisk sentralbyrå (Tabell 11082)

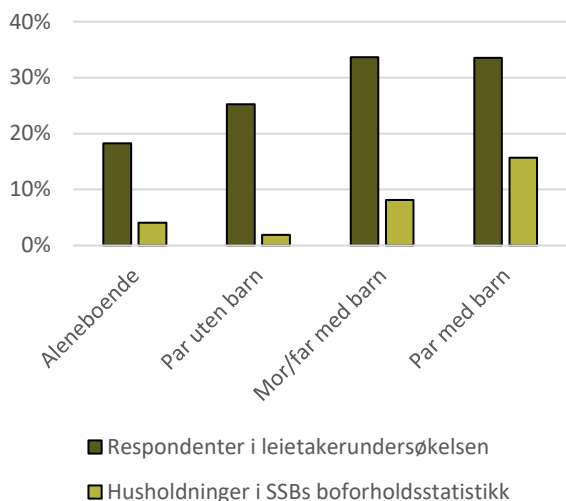
Husholdninger etter inntektsgruppe og eierstatus



Note: Inndelingen av husholdninger etter inntekt skiller ikke her på husholdningstype. Aleneboende utgjør den klart største andelen av husholdningene med lavest inntekt.

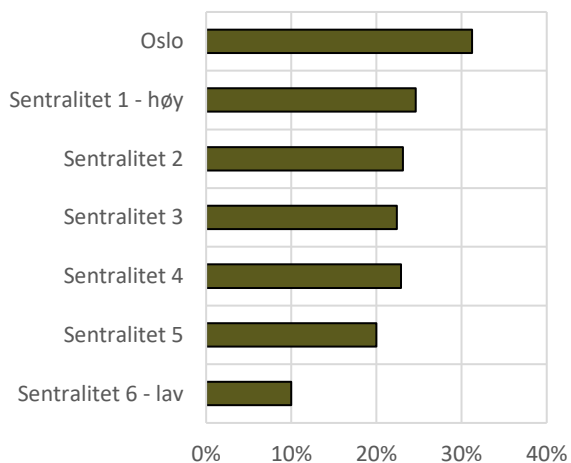
Kilde: Statistisk sentralbyrå (Tabell 11346)

Figur 3.4 Andelen leietakere som opplever boligen som for liten og andelen husholdninger (alle) som bor trangt (få rom og kvm)



Note: Andelen husholdninger som bor trangt fra boforholdsstatistikken skiller ikke på eierstatus.
Kilder: Statistisk sentralbyrå, Opinion og SØA

Figur 3.5 Andelen respondenter i leietakerundersøkelsen som opplever boligen som for liten etter kommunesentralitet



Note: Oslo tilhører sentralitetsgruppe 1.
Kilder: Opinion, Statistisk sentralbyrå og SØA

Av husholdningene som leide bolig i 2019, bodde 14 pst. trangt (få rom og kvm) ifølge SSBs boforholdsstatistikk.²² I alt bodde 6,7 pst. av alle husholdninger, både leiere og eiere, trangt samme år. Andelen for selveiere og andels-/aksjeeiere var hhv. 3,9 og 6,9 pst. I vår leietakerundersøkelse rapporterer 24 pst. av respondentene at de opplever at boligen er for liten.

Opplevd trangboddhet er ikke nødvendigvis det samme som beregnet trangboddhet etter boligens størrelse og antall rom. Og flere husholdninger velger trolig å bo trangt for å kunne bo der de ønsker, framfor å bo romslig er annet sted. Hvilke husholdningstyper som i størst grad opplever boligen som for liten i vår undersøkelse henger likevel sammen med hvilke husholdningstyper som faktisk bor trangt (jf. figur 3.4).

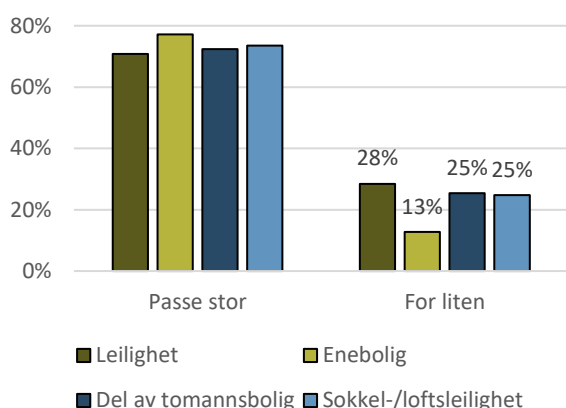
Svarene i undersøkelsen indikerer ingen betydelig forskjell i andelen leietakere som opplever at boligen er for liten på tvers av utleiertype (hverken mellom ikke-profesjonelle og profesjonelle private eller private og kommunale utleiery). Det er imidlertid betydelige geografiske forskjeller i andelen leietakere i vår undersøkelse som opplever at de er trangbodde (jf. figur 3.5). Trangboddheten øker med kommunesentralitet. Dette finner vi også igjen i boforholdsstatistikken (skiller ikke på eierstatus).

Andelen husholdninger som bor trangt i mer sentrale kommuner, må ses i lys av hva slags boliger som er tilgjengelig i disse kommunene og boligpriser. Mens 28 pst. av respondentene i vår undersøkelse som leier leilighet oppgir at de opplever boligen som for liten, opplever kun 13 pst. av de som leier enebolig det samme (jf. figur 3.6).

²² SSB Tabell 11091.

I Oslo utgjør de som leier leilighet 70 pst. av respondentene. Til sammenlikning leier om lag 60 pst av respondentene bosatt i distriktskommuner (sentralitet 5 og 6) enten en enebolig eller en del av en tomannsbolig (jf. figur 3.7).

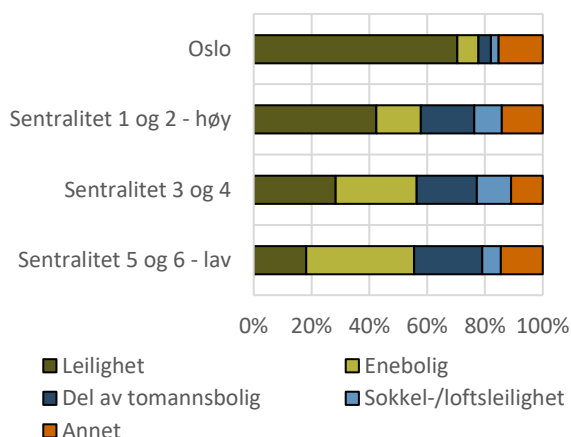
Figur 3.6 Andelen respondenter i leietakerundersøkelsen som opplever boligen som passe stor eller for liten etter boligtype



Note: Sokkel-/loftsleilighet inkluderer alle former for bolig som er del av en enebolig. Del av tomannsbolig omfatter også del av fire- eller flermannsbolig.

Kilder: Opinion, Statistisk sentralbyrå og SØA

Figur 3.7 Andelen respondenter i leietakerundersøkelsen etter kommunesentralitet og rapportert boligtype



Note: Oslo tilhører sentralitetsgruppe 1. Sokkel-/loftsleilighet inkluderer alle former for bolig som er del av en enebolig. Del av tomannsbolig omfatter også del av fire- eller flermannsbolig. Annet dekker rekkehus og rom i kollektiv/hybel.

Kilder: Opinion, Statistisk sentralbyrå og SØA

De geografiske forskjellene i leietakernes boligtype gjenspeiler geografiske forskjeller i sekundærboliger, som også likner den geografiske fordelingen av boligtyper. Eneboliger er den absolutt vanligste sekundærboligtypen i landet samlet, med 50 pst. av alle sekundærboliger. Blokkleiligheter utgjør 23 pst. av sekundærboligene i hele landet. I Oslo utgjør imidlertid blokkleiligheter hele 85 pst. av sekundærboligene (NEF og Ambita 2020).

Nesten tre av fire leietakere i vår undersøkelse oppgir at de leier boligen av privatpersoner. Privatpersoner leier gjerne ut del av egen bolig eller en sekundærbolig (boligeiendom som ikke kan karakteriseres som primærbolig eller fritidseiendom).

3.2.2 Utleiere

Samlet bodde nesten én av fire husholdninger i en leid bolig i 2019. Generelt er leiemarkedet (målt som andelen husholdninger som leier bolig) større i mer sentrale kommuner, men tar vi ut de større byene er det liten eller ingen forskjell på tvers av sentralitetsgrupper. Unntaket er distriktskommunene (sentralitetsgruppe 5 og 6), og særlig kommunene med lavest sentralitet. Den u-formede sammenhengen mellom sentralitet og andelen husholdninger som leier bolig finner vi igjen når vi ser på sammenhengen mellom sentralitet og sekundærboligers andel av boligmassen (jf. figur 3.8).

Eiere, og eventuelt utleiere, av sekundærboliger er privatpersoner. Det kan være ulike grunner til at de eier en sekundærbolig. Andelen sekundærboliger er særlig høy i flere distriktskommuner hvor det å beholde en fraflyttet bolig trolig har større affeksjonsverdi enn markedsverdi, og i enkelte bydeler i de store byene hvor flere investerer i en sekundærbolig for kapitalgevinst (områder med høy prisvekst).

Flere enslige, flere mindre husholdninger og et større mangfold i befolkningen gir behov for en mer variert boligmasse. Boligmarkedene i de fleste dis-

triktiskommunene har til felles at de er små, har beskjeden omsetningsaktivitet, liten eller ingen boligbygging og svak prisutvikling (Meld. St. 5 (2019-2020), SØA 2020b). Sammensetningen av utleiere reflekterer attraktiviteten av å investere i utleieboliger, både for profesjonelle og ikke-profesjonelle.

I leiemarkedsundersøkelsen (LMU) til SSB, svarte rundt 44 pst. av leietakerne i Oslo at de leier av en profesjonell privat utleier i 2020 (jf. figur 3.9). Dette skiller Oslo fra de andre store byene, der de fleste leietakerne leier av privatpersoner (Myklatun 2020).

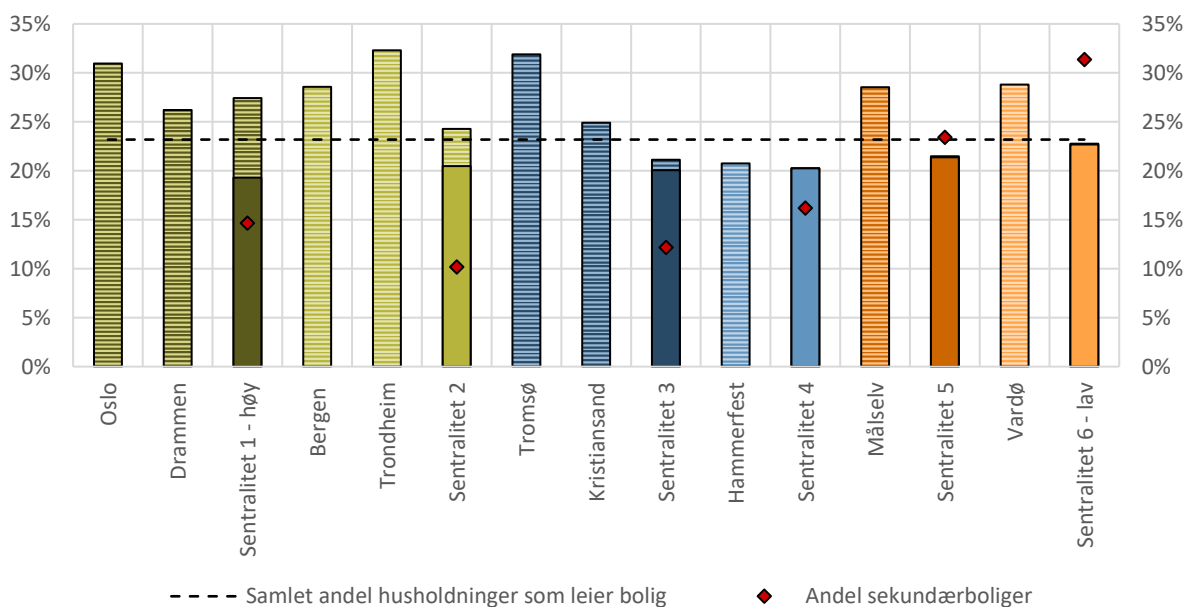
Svarene fra vår leietakerundersøkelse bekrefter at andelen profesjonelle private utleiere faller med kommunesentralitet. Oslo skiller seg også ut med den relativt høye andelen som leier av private via en utleiemegler (jf. figur 3.10). Sistnevnte underbygger

attraktiviteten til bolig som investeringsobjekt i området med høy prisvekst; privatpersoner investerer i sekundærbolig for utleie (og kapitalgevinst), men setter bort forvaltningen til en profesjonelle utleiemeglere.

Av de 957 respondentene i leietakerundersøkelsen som rapporterer at de leier av en privatperson, oppgir 40 pst. at utleier bor i samme bolig (del av boligen). I Oslo, hvor blokkleiligheter utgjør den klart største andelen av leietakernes boligtype (se kapittel 3.2.1), oppgir naturlig nok færre at de leier en del av utleiers bolig (26 pst.). Samtidig er andelen leietakere som bor i samme bolig som utleier fallende med fallende sentralitet (jf. figur 3.11).

Andelen som leier enebolig, øker med fallende sentralitet. Alternativkostnaden av å beholde en

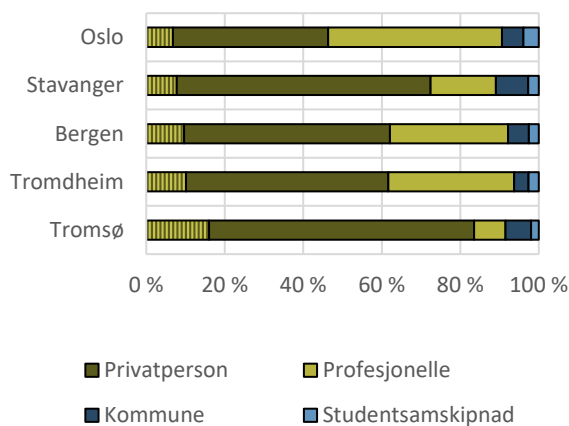
Figur 3.8 Andel husholdninger som bor i leid bolig etter kommunesentralitet og i utvalgte byer/tettsteder med større leiemarkeder. 2019



Note: Oslo og Drammen tilhører sentralitetsgruppe 1; Ås, Trondheim og Bergen gruppe 2; Tromsø gruppe 3; Hammerfest gruppe 4; Målselv gruppe 5; Vardø gruppe 6. Hvis de inkluderes i sine respektive sentralitetsgrupper, øker andelen leietakere i gruppene med den stripete andelen (for sentralitetsgruppe 3-6 er det ingen nevneverdig forskjell med eller uten byene/tettstedene som en del av gruppen). Det stiplede linjen angir andelen personer som bor i leid bolig for landet samlet.
Kilder: Statistisk sentralbyrå (Tabell 11038), Norges Eiendomsmeglerforbund og Ambita

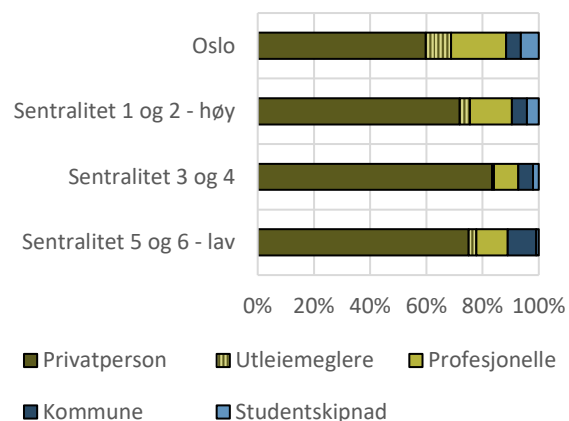
enebolig ved flytting, eksempelvis til fritidsbolig og/eller utleie, er lavere i områder med lave boligpriser. Flytting fra distriktene til mer sentrale områder frigjør dermed, alt annet likt, flere eneboliger (eller andre «større» boliger) til utleie i områder med lavere boligpriser.

Figur 3.9 Utleiere etter by og utleierkategori i Leiemarkedsundersøkelsen (LMU). 2020



Note: Tall for Stavanger og Tromsø må tolkes med varsomhet grunnet få observasjoner. Det skraverete området angir andenslekt/venner mv. utgjør av privatpersoner.
Kilde: Statistisk sentralbyrå (Tabell 09896)

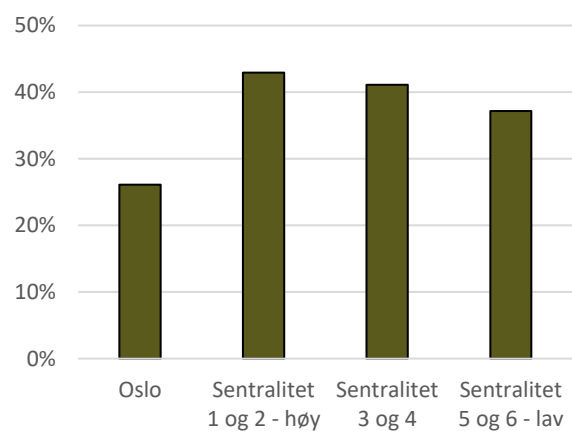
Figur 3.10 Leietakere etter sentralitet og utleierkategori i leietakerundersøkelsen



Note: Tall for Sentralitet 5 og 6 må tolkes med varsomhet grunnet få observasjoner.
Kilder: Opinion og SØA

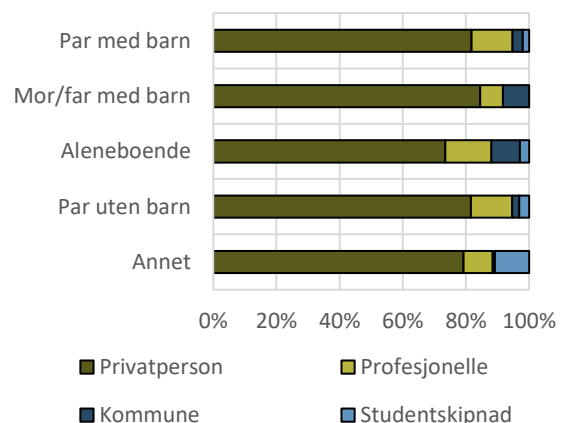
Holdes Oslo utenfor, øker andelen aleneboende i leietakerundersøkelsen med fallende kommunesentralitet. Andelen leietakere i aldersgruppen 50-89 år²³ er også økende med fallende sentralitet. En høyere andel enslige eldre, også blant leietakere, i Distrikts-Norge, er i tråd med den generelle befolk-

Figur 3.11 Leietakere som bor i (del av) samme bolig som utleier etter kommunesentralitet (N = 930)



Note: Oslo tilhører sentralitetsgruppe 1. Kun de som leier av privatpersoner har fått spørsmål om utleier bor i samme bolig.
Kilder: Opinion, Statistisk sentralbyrå og SØA

Figur 3.12 Leietakere etter husholdningstype og utleierkategori i leietakerundersøkelsen



Note: Husholdningstypen «annet» består hovedsakelig av personer/studenter som bor med venner/i kollektiv. Utleierkategorien «privatperson» inkluderer leie via utleiemeglere.
Kilder: Opinion og SØA

²³ Eldste respondent i leietakerundersøkelsen er 89 år.

ningsutviklingen. Oslo har, sammenliknet med kommuner med lik sentralitet, en høy andel aleneboende leietakere. De er imidlertid unge enslige.

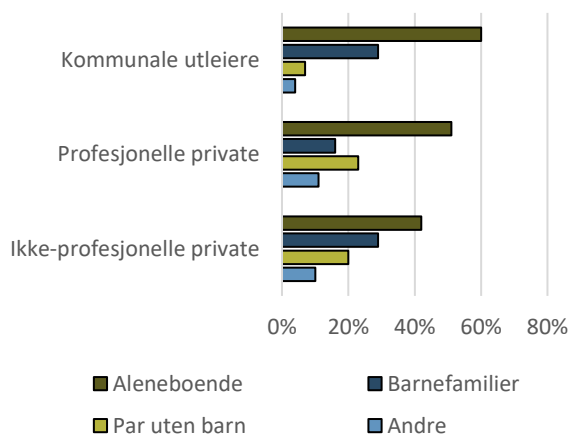
Eldre enslige har andre boligbehov enn unge. Om lag 9 pst. av aleneboende i vår leietakerundersøkelse oppgir at de leier en kommunal bolig (jf. figur 3.12), hvorav tre av fire er 50 år eller eldre. Intervju med kommuner i forbindelse med dette, og tidligere prosjekter, bekrefter at aleneboende er overrepresentert i kommunale boliger.²⁴

Samlet leier én av tre enslige forsørgere boligen familien bor i (se figur 3.3 i kapittel 3.2.1). Sammenliknet med par med barn, er også andelen enslige forsørgere som leier kommunal bolig betydelig høyere blant respondentene i vår leietakerundersøkelse (om enn lav). Videre indikerer leietakerundersøkelsen at enslige forsørgere i mindre grad leier av profesjonelle private aktører (jf. figur 3.12).

Svarene i undersøkelsene vi har gjennomført blant private utleieaktører og kommunene bekrefter at barnefamilier utgjør en betydelig lavere andel av leietakerne til de profesjonelle private utleierne, sammenliknet med ikke-profesjonelle private og kommunale utleiere (jf. figur 3.13).

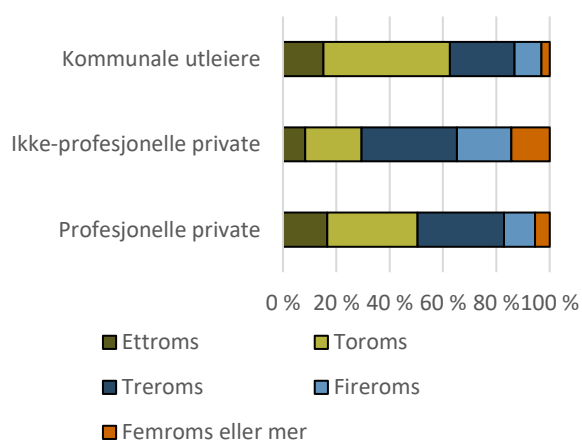
Kommunale og profesjonelle private utleiere har en overvekt av mindre boliger (ett- og toroms), sammenliknet med de ikke-profesjonelle private utleierne (jf. figur 3.14). Dette må igjen ses i lys av hvor (i hvilke boligmarkeder) de ulike utleierne har sine utleieenheter; det er bl.a. en klar sammenheng mellom sentralitet og andelen boliger som er eid av private foretak og boligbyggelag (jf. figur 3.15).

Figur 3.13 Utleieres gjennomsnittlige anslåtte fordeling av husholdningstyper i deres utleieboliger



Note: Vi har i undersøkelsen til både private utleiere og kommunene bedt respondentene anslå andelen hver av husholdningstypene utgjør av deres samlede boligportefølje. I undersøkelsen har vi ikke skilt på par med barn og mor/far (barnefamilier).
Kilde: SØA

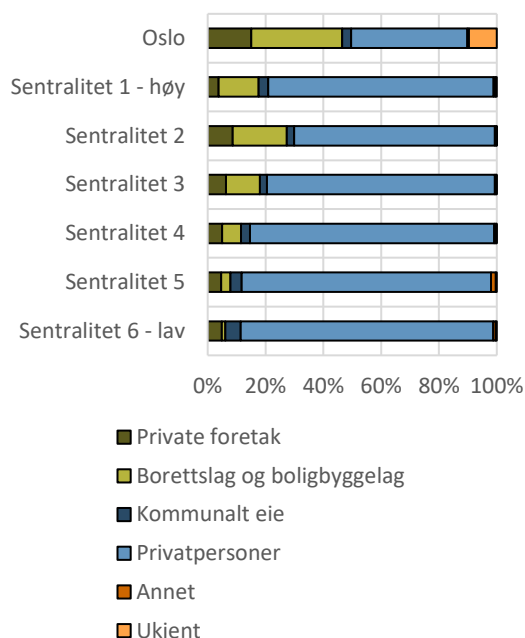
Figur 3.14 Utleieres gjennomsnittlige anslåtte fordeling av antall rom i deres utleieboliger



Note: Vi har i undersøkelsen til både private utleiere og kommunene bedt respondentene anslå andelen hver av boligtypene utgjør av deres samlede boligportefølje.
Kilde: SØA

²⁴ I prosjektet *Erfaringer og praksis knyttet til tilvisnings- og tildelingsprosjekter*, gjennomførte vi intervjuer med 12 kommuner og fem profesjonelle utleieselskaper.

Figur 3.15 Boliger (beboede og ubeboede) etter kommunesentralitet og eierform



Note: Statistikken omfatter alle boliger, ikke bare utleieenheter. Eierformen «annet» inkluderer fylkeseie og statlig eie. Kilde: Statistisk sentralbyrå (Tabell 10149)

Funn fra litteraturen tyder også på at barnefamilier stiller bakere i køen når private utleiere skal finne ny leietaker (se for eksempel Elvegård og Svendsen (2017) og SØA (2020c)). Språkutfordringer (i tilfeller med innvandrerfamilier) og frykt for dårlig betalings- evne pekes på som noen årsaker til at ordinære, pri- vate utleiere er mindre tilbøyelige til å inngå i leie- forhold med store barnefamilier (se for eksempel Søholt og Astrup (2009)).

3.3 Vilkår i tidsbestemte leieavtaler

En husleieavtale kan inngås for bestemt eller ube- stemt tid. Er ikke opphørstidspunktet fastsatt i leie- avtalen, er den tidsubestemt. En leieavtale som er

inngått for bestemt tid (tidsbestemte leieavtaler), opphører uten oppsigelse ved utløpet av den avtalte leietid. Det er ikke adgang til å inngå tidsbestemt lei- eavtale for bolig for kortere tid enn tre år. Minsteti- den kan likevel settes til ett år hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i to- mannsbolig, og utleieren bor i samme hus, jf. hus- leieloven § 9-1, 9-2 og 9-3.

Dersom ikke annet er avtalt kan en tidsbestemt lei- eavtale sies opp i leietiden i samsvar med samme bestemmelser som for tidsubestemte leieavtaler. Tidsubestemte leieavtaler kan sies opp av *leietaker* hvis ikke annet er avtalt, men kan bare sies opp av *utleier* dersom husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden, husrommet skal rives eller ombygges, leietaker har misligholdt leieavtalen, eller det foreligger annen saklig grunn til å si opp leieavtalen, jf. husleieloven § 9-4 og 9-5.

Utleier kan kreve husleieøkning i samsvar med kon- sumprisindeksen en gang i året (indeksregulering). Leietaker må gis skriftlig varsel med minst en må- neds frist før endringen settes i verk. Har leieforhol- det vart i minst to år og seks måneder, uten at leien har blitt justert på annen måte enn indeksregulering, har både utleier og leietaker mulighet til å få hus- leien justert til gjengs leie (husleie for liknende hus- rom til liknende avtalevilkår).²⁵ Endringen kan tid- ligst skje seks måneder etter at det er framsatt skrift- lig krav om det. Dermed må leietaker ha bodd i bo- ligen i minst tre år før husleien kan tilpasses gjengs leie, jf. husleieloven § 4-2 og 4-3.

Utleier kan ikke avtale eller gjøre gjeldende vilkår som er mindre gunstig for leietaker enn det som føl-

²⁵ Hvis gjengs leie på iverksettingstidspunktet er lavere enn det leietaker betaler, kan leietaker kreve husleien satt ned til gjengs leie.

ger av bestemmelsene i husleieloven, jf. husleielovens § 1-2.

En endring i husleielovens bestemmelse om kontraktslengde vil ikke påvirke vilkårene for tidsbestemte leieavtaler. Vi vil i de følgende avsnittene derfor konsentrere oss om leietakere og utleiere som har inngått tidsbestemte leieavtaler.²⁶

3.3.1 Private utleiere

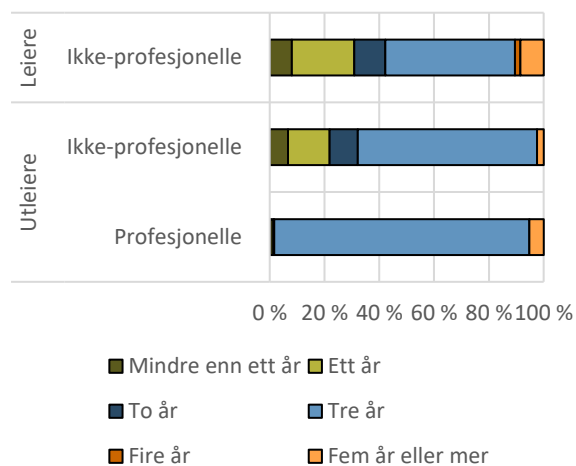
Husleieloven angir at tidsbestemte leieavtaler må ha en varighet på minimum tre år, men loven legger ingen begrensninger på avtalt leieperiode over tre år. Det er derfor ingenting som forhindrer at det inngås leieavtaler på eksempelvis fem år. Undersøkelsene våre bekrefter imidlertid at de aller fleste private utleiere forholder seg til husleielovens minstetid når de inngår tidsbestemte leieavtaler (jf. figur 3.16).

Utleierundersøkelsen indikerer at 93 pst. av de tidsbestemte leieavtalene til de profesjonelle²⁷ utleierne inngås for tre år. En gjennomgang av et utvalg store utleiers betingelser (på deres nettsider) underbygger at tre år er det absolutt vanligste.²⁸ For de ikke-profesjonelle²⁹ utleierne i utleierundersøkelsen er tilsvarende andel 65 pst. Flertallet av sistnevnte gruppe, som i denne undersøkelsen angir kortere varighet enn tre år, kan antas å leie ut del av egen bolig.³⁰

I leietakerundersøkelsen oppgir én av tre respondenter som leier av en privatperson med tidsbestemt leieavtale, at de leier en del av utleiers bolig.

Dette gjenspeiles i andelen som rapporterer at de har inngått en leieavtale for ett år (jf. figur 3.16).

Figur 3.16 Rapportert avtalt leietid i tidsbestemte leiekontrakter i leietaker- og utleierundersøkelsen etter type utleier



Note: Avtalt leietid for leietakere av privatpersoner er hentet fra leietakeres svar på hvor mange år nåværende leieavtale er inngått for. De to øvrige kategoriene er hentet fra utleierundersøkelsen. Privatpersoner fra førstnevnte kan trolig i hovedsak anses som ikke-profesjonelle utleiere.

Kilder: Opinion og SØA

Av de 158 private utleierne vi har ringt (på bakgrunn av annonser på Finn.no), svarer 106 (67 pst.) at de leier ut del av egen bolig, hvorav én av tre oppgir at de inngår leieavtaler for ett år med leietaker. Noen få av de som leier ut del av egen bolig setter leieperioden til tre år, mens resten (om lag halvparten) inngår tidsbestemte leieavtaler.

På spørsmål om hva som er hovedårsaken til at de benytter tidsbestemte leieavtaler, svarer tre av fire

²⁶ Se kapittel 3.1 for omfanget av tidsbestemte leieavtaler for ulike typer utleiere.

²⁷ Utleievirksomheter med fem eller flere utleieenheter.

²⁸ Eksempelvis Thon Eiendom, Steinar Moe Eiendom, Heimstaden (men som fra februar 2021 skal over til bare tidsbestemte leieavtaler), Utleie-

megleren mfl. Fredensborg Bolig benytter også tre år i sin ordning med leie til eie.

²⁹ Utleievirksomheter med færre enn fem utleieenheter.

³⁰ Vi har ikke spurt disse utleierne om de leier ut del av egen bolig (se kapittel 2.3.2), men leieperiode på ett år er i tråd med husleielovens unntak for utleie av del av egen bolig.

utleiere i ovennevnte telefonundersøkelse at de gjør det for å sikre seg mot «problematisk» leieforhold.

Uavhengig av avtaleform (tidsbestemt eller -ubestemt) vil brudd på avtalebestemmelsene kunne gi utleier grunnlag for utkastelse. Tidsbestemte leieavtaler kan likevel sikre utleier mot å bli «låst» til en leietaker som oppleves som problematisk, men som ikke opptrer i strid med leieavtalen.

Samtidig som flere begrunner bruken av tidsbestemte leieavtaler med behovet for en form for risikoavlastning, indikerer svarene i vår utleierundersøkelse at private utleiere som benytter tidsbestemte leieavtaler, i større grad enn utleiere med tidsubestemte leieavtaler, setter krav til minimum leietid før leietaker har anledning til å si opp leieavtalen. Oppsigelsestiden kommer vanligvis i tillegg til denne «bindingstiden».

Om lag 59 pst. av utleierne (både profesjonelle og ikke-profesjonelle) som kun benytter tidsbestemte leieavtaler, oppgir at de setter en bindingstid i leieavtalen. Til sammenlikning oppgir bare 38 pst. av utleiere som benytter tidsubestemte leieavtaler at de gjør det samme. Vanligste (median) bindingstid for respondentene med tidsbestemte leieavtaler er 9 måneder. I tillegg er vanligste oppsigelsestid for de samme (og alle) respondentene 3 måneder. Til sammen er dermed det vanligste at leietakere med tidsbestemte leieavtaler er forpliktet til leieforholdet i minimum ett år.

Av de 367 respondentene i leietakerundersøkelsen som har inngått en tidsbestemt leieavtale, ønsker halvparten å fornye leieavtalen med nåværende utleier når avtalen opphører. Én av tre har også inntrykk av at utleier ønsker det samme, mens resten

enten er usikre eller har inntrykk av at utleier ikke vil fornye leieavtalen. Sistnevnte gjelder kun et fåtall.

Om lag 30 pst. av leietakerne med tidsbestemt leieavtale er usikre på om de inngå ny leieavtale med nåværende utleier når leieperioden er over.

Den resterende gruppen (om lag én av fem leietakere med tidsbestemt leieavtale) oppgir at de ikke ønsker å fornye leieavtalen med nåværende utleier. Flertallet av disse oppgir videre at de kommer til å si opp leieavtalen før den opphører. Hovedgrunnen til at de ikke ønsker å fornye leieavtalen er at de ønsker å flytte til et annet sted og/eller planlegger å kjøpe egen bolig. I tillegg oppgir noen at de ønsker å flytte til en mer egnet bolig.

Nesten halvparten av leietakerne i vår undersøkelse med tidsbestemt leieavtale har fornyet leieavtalene med nåværende utleier tidligere. Flertallet av disse ønsker også å fornye leieavtalen igjen. Samlet har to av tre respondenter med tidsbestemt leieavtale ønske om å fornye eller har fornyet leieavtalen med nåværende utleier.

Det er små eller ingen forskjeller mellom ikke-profesjonelle og profesjonelle private utleiere når vi ser på andelen som ønsker å fornye, eller har fornyet, leieavtalen med nåværende utleier (se figur 3.19 i kapittel 3.3.2). Det ser heller ikke ut til å være noen sammenheng mellom avtalt leietid og ønsket om å fornye leieavtalen. Det er trolig andre forhold som påvirker ønsket om å fornye leieavtalen.³¹

Av de i alt 1 285 respondentene som har svart på leietakerundersøkelsen (uavhengig av avtaleform), har 1 080 (84 pst.) leid minst én bolig før nåværende bolig. På spørsmål om hvordan tidligere leieavtaler

³¹ Det bør også merkes at dette er basert på et relativt lite utvalg.

har opphørt, oppgir om lag 18 pst. at leieforholdet opphørte ved kontraktens utløp. Av disse svarer igjen om lag én av fem at leieavtalen ikke ble fornyet fordi utleier ikke ønsket det. I øvrige tilfeller var det fordi de selv ikke ønsket fornyelse. Det er med andre ord en svært lav andel av respondentene som har opplevd at utleier ikke ønsker å fornye leieavtalen.

Ovenstående gir grunn til å tro at de aller fleste som ønsker å fornye leiekontrakten (med private utleiere) får tilbud om dette. At leietakere får fornyet leieavtalen hvis de ønsker det, tilsier imidlertid ikke at de opplever det som uproblematisk å stadig måtte fornye leiekontrakten (leietakeres innstilling til økt minstetid utdypes i kapittel 4.1).

Om lag 54 pst. av respondentene i leietakerundersøkelsen, som har fornyet leieavtalen med nåværende utleier, oppgir at husleien ble satt opp da avtalen ble fornyet. Videre oppgir 88 pst. av respondentene i utleierundersøkelsen at de av og til (det vanligste) eller alltid justerer husleien mellom leieperioder. Andelen er noe høyere blant de profesjonelle utleierne, sammenliknet med de ikke-profesjonelle.

Utleier har mulighet til å indeksregulere husleien i løpet av leieperioden (noe 60 pst. av respondenten oppgir at de gjør), samt justere husleien til gjengs leie etter tre år, uavhengig av om det er inngått en tidsbestemt eller tidsubestemt leieavtale. Ved fornyelse av leieavtaler står imidlertid utleier fritt til å justere husleien til markedsleie.

Mens gjengs leie kan forstås som nivået på husleien (for liknende boliger) i et område over litt tid, er markedsleie hva boligen kan leies ut for ved kontrakts-

inngåelse. Gjengs leie er derfor ofte noe lavere enn markedsleie.

Så lenge markedsleien er høyere enn gjengs leie, vil det, alt annet likt, lønne seg for utleier å sikre seg muligheten til å fornye leieavtalen jevnlig, selv om det er med samme leietaker.

3.3.2 Kommunale utleiere

Av de 137 kommunene/bydelene som har svart på vår kommuneundersøkelse, oppgir 47 (én av tre) at de utelukkende benytter tidsbestemte leieavtaler. Kommunene som utelukkende benytter tidsbestemte avtaler, forvalter en femdel av respondentenes totale antall utleide boliger.³² Samtidig sannsynliggjør datagrunnlaget at andelen tidsbestemte leieavtaler i kommunene er en god del høyere. To av tre kommuner svarer ja på spørsmålet om det hender at de benytter tidsubestemte avtaler.

Det kan se ut til at andelen kommuner som kun benytter tidsbestemte leieavtaler er høyere blant mer sentrale kommuner (jf. figur 3.17). Det er grunn til å anta at dette, hvert fall delvis, henger sammen med ulike behov for og utfordringer med å følge opp leietakere, samt hvem som leier kommunale boliger hvor (se kapittel 3.2). I tillegg har trolig antall kommunale boliger i forhold til antall søkere betydning for hvorvidt kommunene har behov for å bruke tidsbestemte leieavtaler.

Om lag en tredel av kommunene oppgir at de bruker samme avtaletid i alle kontrakter, og flertallet av disse oppgir at de benytter tre år som standard. Dette stemmer god overens med hva respondentene i leietakerundersøkelsen som leier kommunale boliger oppgir (jf. figur 3.18).

³² Baserte på KOSTRA-tall for 2019.

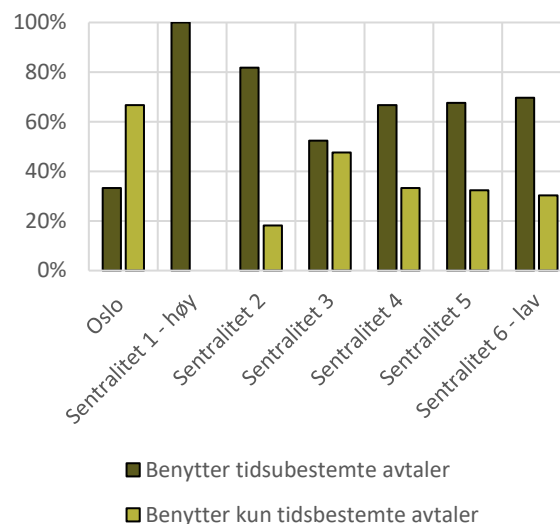
Sammenliknet med de som leier av private (både profesjonelle og ikke-profesjonelle), er det vanligere å ha leiekontrakt for fem år eller mer (hovedsakelig fem år) i kommunale boliger.

To av tre kommuner oppgir at leieperioden i avtalene varierer. Disse ble bedt om å utdype med egne ord hvordan leieperioden varierer. Flertallet oppga at hovedregelen var tidsbestemt leieavtale for tre år, men at det kan gjøres individuelle vurderinger. Andre virker å ha mer faste regler hvor de for eksempel skiller på barnefamilier, eldre, flykninger mv. Vanligst blant de som har mer faste regler, er det å bruke kontrakter med lengre avtaletid, fem og ti år, eller tidsubestemte kontrakter for eldre, psykisk utviklingshemmede og personer som bor i omsorgsbolig. Noen forteller at barnefamilier kan få lengre leieperiode, som fem år, for eksempel når det vurderes at stabilitet er spesielt viktig for de det gjelder og det i perioden antas at familien uansett ikke vil ha mulighet til å skaffe seg bolig på egenhånd.

Noen kommuner oppgir at nyankomne flykninger kan få leieavtaler på fem år. Intervju med kommuner peker på at denne gruppen erfaringsmessig trenger mer enn tre år. Andre kommuner oppgir at flykninger konsekvent får ett års leieavtale ved første bosetting (altså at de bruker unntaket i husleieloven § 11-1 som muliggjør dette dersom det foreligger særlige grunner).

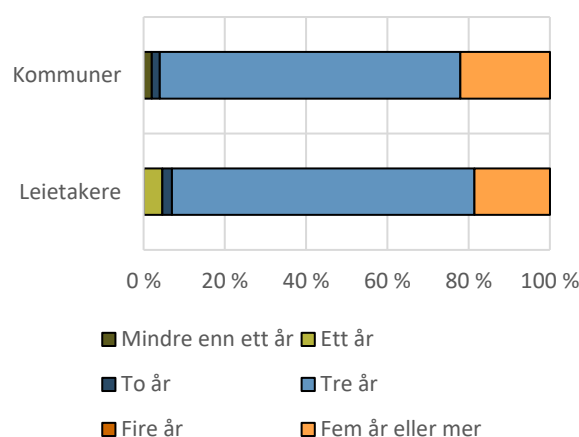
Funn fra spørreundersøkelsen indikerer at korte kortakter, som ett år, benyttes for å sikre tettere oppfølging av leietakere som anses å ha større behov for dette, når det er usikkert om type bolig og/eller bomiljø er riktig for den aktuelle leietakeren (som når personer med rus- og psykiatrilidelser bosettes i et ordinært bomiljø, og når det vurderes at leietakeren har potensial for å bli selvstendig i boligmarkedet før det er gått tre år).

Figur 3.17 Andel respondenter i kommuneundersøkelsen som oppgir at det hender at de benytter tidsubestemte og de som utelukkende benytter tidsbestemte avtaler etter sentralitet



Note: De som oppgir at det hender at de benytter tidsubestemte, kan likevel i hovedsak benytte tidsbestemte. For Oslo er fordelingen på bydeler. Oslo tilhører sentralitetsgruppe 1. Kilde: SØA

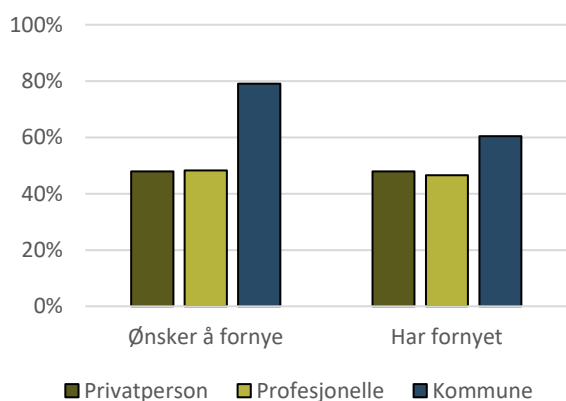
Figur 3.18 Rapportert avtaletid i leiekontrakter i kommuneundersøkelsen og oppgitt avtaletid for respondenter som leier kommunal bolig i leietakerundersøkelsen



Note: Tallene for kommuner gjelder kommuner som oppgir at de i hovedsak benytter samme avtaletid i alle kontrakter. Kilder: Opinion og SØA

Gitt målgruppen for kommunale boliger er det ikke overraskende at andelen som enten har fornyet leieavtalen tidligere, eller som ønsker å fornye, er klart høyere blant respondentene som leier en kommunal bolig, sammenliknet med de som leier av private (jf. figur 3.19).

Figur 3.19 Andel respondenter i leietakerundersøkelsen med tidsbestemt leieavtale som har fornyet eller ønsker å fornye leieavtalen



Note: Andelen må tolkes med forsiktighet grunnet få observasjoner, særlig for kommunale og profesjonelle private utleiere. «Privatperson» inkluderer leie via utleiemeglere.
Kilder: Opinion og SØA

I likhet med private utleiere, kan kommunene justeres leieprisen både i løpet av leieperioden og mellom leieavtaler. Om lag 84 pst. av kommunene/bydelene oppgir at de justerer leieprisen i løpet av leieperioden for alle leieavtaler, og ytterligere 11 pst. oppgir at de gjør det for noen leieavtaler. Så godt som alle kommunene/bydelene som justerer leieprisen i løpet av leieperioden gjør det i form av indeksregulering. Nær 60 pst. oppgir at de justerer til gjengs leie mellom leieavtaler.

3.4 Botid blant leietakere

Tidsbestemte leieavtaler utgjør samlet sett et mindretall av alle leieforhold. I tillegg ser det ut til at de som har tidsbestemte leieavtaler i de fleste tilfeller får fornyet leieavtalen ved utløp hvis de ønsker det.

En naturlig hypotese er dermed at en økning i den lovbestemte minstetiden ikke vil utgjøre veldig store forskjeller for faktisk botid. Samtidig har vi vist over at bruken av tidsbestemte avtaler varierer mellom typer av utleiere, og at ønsket om fornyelse varierer mellom grupper av leietakere.

3.4.1 Private leieforhold

Om lag én av fem respondenter i leietakerundersøkelsen oppgir at ett eller flere av deres leieforhold har blitt sagt opp av utleier. Videre oppgir nær 70 pst. av respondentene i utleierundersøkelsen at det aldri skjer at de sier opp leieavtalen før leieperioden er utgått. I de tilfellene det skjer er det i all hovedsak fordi leietaker har brutt bestemmelsene i leieavtalen (som betalingsmislighold eller brudd på husordensbestemmelser). Det ser imidlertid ut til at det forskjeller mellom de profesjonelle og ikke-profesjonelle utleierne, med en høyere andel ikke-profesjonelle utleiere som svarer det aldri skjer at de avbryter leieforhold før kontraktens utløp.

En første, naturlig, forklaring på at ikke-profesjonelle utleiere sjeldnere sier opp leieavtaler før kontraktens utløp, er forskjellen i avtalt leieperiode. Som vi har vist over (se kapittel 3.3.1) er andelen utleiere med kortere leieperiode (som ett år) betydelig høyere blant ikke-profesjonelle private utleiere, sammenliknet med profesjonelle. I tilfeller med brudd på bestemmelsene i leieavtalen er det dermed trolig enklere for ikke-profesjonelle utleiere å vente til leieavtalen opphører av seg selv, særlig når normal oppsigelsestid er tre måneder.

I leietakerundersøkelsen oppgir om lag 80 pst. av respondentene at de selv sa opp leieavtalen på spørsmål om hvordan tidligere leieavtaler har opphørt. Av disse oppgir 53 pst. at de sa opp leieavtalen før den opphørte. I utleierundersøkelsen svarer 60 pst. av de private utleierne at det skjer at leietaker sier opp leieavtalen før kontraktens utløp.

Dette, sett sammen med at de fleste som ønsker å fornye leieavtalen får det, tilsier at det i all hovedsak er leietakere selv som avgjør hvor lenge de ønsker å bli boende. En videre slutning er dermed at leietakeres botid i de fleste tilfeller følger av leietakers ønsker eller behov for å flytte.

I leietakerundersøkelsen har vi spurt respondentene hvor lenge de har bodd i boligen de nå bor i, samt hvor mange ganger de har flyttet før og hvor lenge de har bodd i leid bolig til sammen. Vi har imidlertid ikke spurt hvorfor de selv har ønsket å flytte i alle tidligere leieforhold. Vi kan derfor ikke på bakgrunn av denne undersøkelsen si om årsaken til flytting, og en eventuell ustabil bosituasjon, er boligens kvalitet eller egnethet.

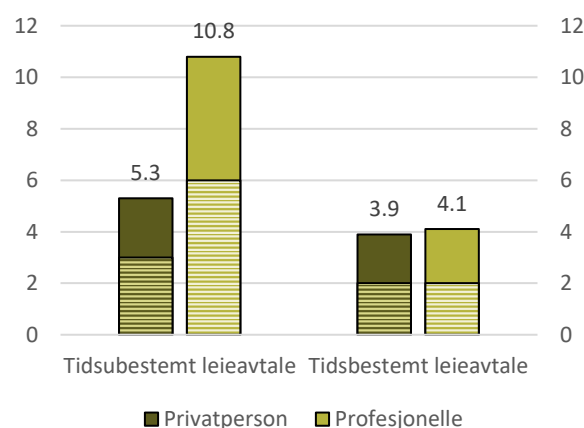
Respondentene i leietakerundersøkelsen som leier av private utleiery (både ikke-profesjonelle og profesjonelle) har i gjennomsnitt bodd 5,5 år i sin nåværende bolig. Median botid er til sammenlikning 3 år, som indikerer at gjennomsnittet dras noe opp av respondenter med lang botid.

Leietakerne i undersøkelsen med en tidsubestemt leieavtale har i gjennomsnitt bodd 6 år i nåværende bolig (median 3 år), mens gjennomsnittlig botid for respondentene med tidsbestemt leieavtale er 4 år (median 2 år). Gjennomsnittlig botid for respondentene med tidsbestemt leieavtale er naturlig nok høyere for leietakere som har fornyet leieavtalen med nåværende utleier en eller flere ganger (7 år).

Andelen respondenter med tidsbestemt leieavtale er høyere blant de som leier av profesjonelle private utleiery, sammenliknet med de som oppgir at de leier av ikke-profesjonelle. Likevel er gjennomsnittlig botid i nåværende bolig betydelig høyere for de som leier av profesjonelle. Gjennomsnittlig botid er 9 år for respondentene som oppgir at de leier av profesjonelle utleiery, mens de som leier av ikke-profesjonelle i gjennomsnitt har bodd 5 år i sin nå-

værende bolig. Denne forskjellen skyldes hovedsakelig svært høy botid for respondentene som har en tidsubestemt leieavtale med profesjonell utleier (jf. figur 3.21).

Figur 3.20 Gjennomsnittlig botid i nåværende leiebolig for respondenter i leietakerundersøkelsen etter husholdningstype



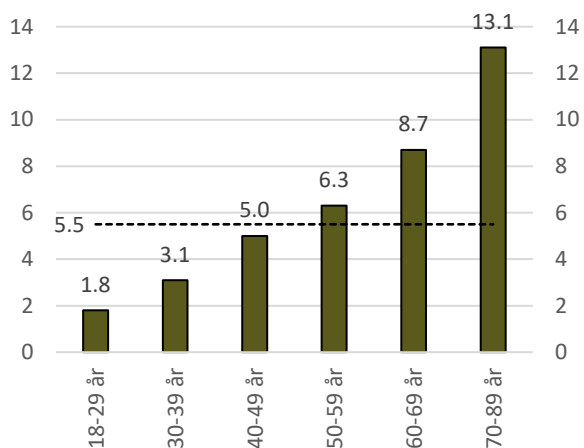
Note: «Privatperson» inkluderer leie via utleiemeglere. Det skraverte området av søylene angir median botid.
Kilder: Opinion og SØA

To av tre respondenter som har en tidsbestemt leieavtale med en profesjonell utleier er 50 år eller eldre, og har i gjennomsnitt bodd i leiebolig i 20 år (inkl. tidligere leieforhold).

Samlet har 85 pst. av respondentene som nå leier av en privat utleier (ikke-profesjonelle og profesjonelle) også leid bolig før den de nå bor i. Disse respondentene har i gjennomsnitt flyttet fem ganger og bodd i leid bolig i 15 år.

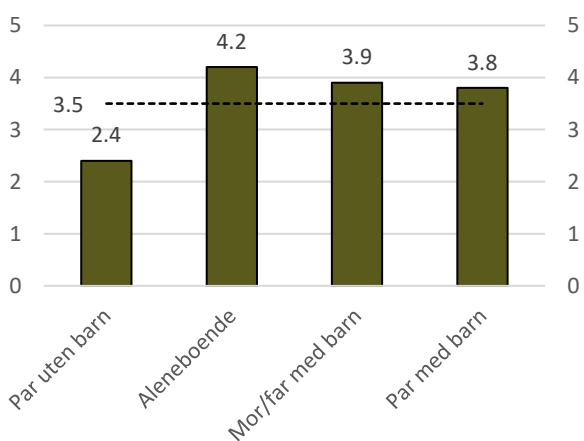
Gjennomsnittlig botid (i nåværende bolig) øker med alder, og de eldste har i gjennomsnitt bodd lengst (jf. figur 3.21). Holder vi aldersgruppen 50-89 år utenfor, er gjennomsnittlig og median botid hhv. 3,2 og 2 år.

Figur 3.21 Gjennomsnittlig botid i nåværende leiebolig for respondenter som leier av private utleiere etter alder



Note: Den stiplede linjen angir gjennomsnittlig botid for respondentene som leier av private utleiere samlet.
Kilder: Opinion og SØA

Figur 3.22 Gjennomsnittlig botid i nåværende leiebolig for respondenter i alderen 24-49 år som leier av private utleiere etter husholdningstype



Note: Aldersgruppene 18-23 og 50-89 år er holdt utenfor for å gjøre par uten barn og aleneboende mer sammenliknbare med husholdningene med barn. Den stiplede linjen angir gjennomsnittlig botid for respondentene i utvalgte aldersgruppe.
Kilder: Opinion og SØA

Aleneboende, enslige forsørgere og flerfamiliehus-holdninger skiller seg ut som særlig vanskeligstilte på boligmarkedet (se kapittel 3.2.1). Aleneboende, enslige forsørgere (mor/far med barn) og par med barn har også høyere gjennomsnittlig botid i leiebolig, sammenliknet med voksne par uten barn (jf. figur 3.22). De relative forskjellene mellom disse husholdningsgruppene holder seg også hvis vi ser på gjennomsnittligbotid i alle deres leieforhold, og underbygger deres situasjon på boligmarkedet.³³

For å holde studenter og eldre utenfor gruppene av aleneboende og par uten hjemmeboende barn, har vi i sammenlikningen over ekskludert respondenter i aldersgruppen 18-23 år og 50-89 år utenfor. Med denne avgrensningen anser vi de ulike husholdningstypene som mer sammenliknbare, og trolig nærmere husholdninger som vurderes som vanskeligstilte på boligmarkedet.

3.4.2 Kommunale leieforhold

At kommunale boliger er forbeholdt leietakere med særlige behov og/eller vanskeligstilte på boligmarkedet gjør at botiden i kommunale boliger ikke nødvendigvis er direkte sammenliknbar med botid i private leieboliger. Eksempelvis vil ikke økonomisk vanskeligstilte få tilbud om fornyet leieavtale med kommunen hvis de ikke lenger er vanskeligstilte når avtalen utløper. Videre har flere kommuner bosatt flyktninger i kommunalt disponerte boliger, men ofte med korte leieavtaler (se kapittel 3.3.2).

Respondentene som i leietakerundersøkelsen som bor i en kommunal bolig, har i gjennomsnitt bodd i boligen i 8,6 år. Median botid for de samme respondentene er 4 år. Om lag én av tre har behov for til-

³³ Par med barn er samlet sett i liten grad vanskeligstilt på boligmarkedet, Par med barn som leier bolig over en lengre periode er trolig derfor vanskeligstilte.

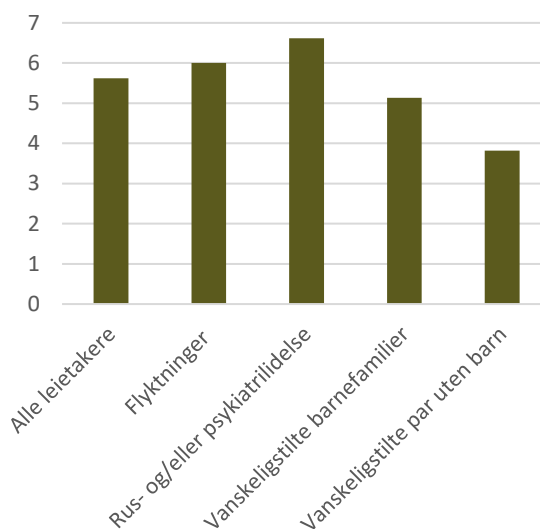
rettelagt bolig, og to av tre er i aldersgruppen 50-78 år.³⁴

I undersøkelsen sendt til kommunene spurte vi om botid i kommunale boliger varierer med husholdningstype eller utleieboligens disposisjonsform³⁵. Om lag halvparten av respondentene (67 kommuner), erfarer at leietakernes botid varierer med husholdningstype. Datagrunnlaget peker mot at dette er vanligere blant de mest sentrale kommunene. Kommunene som erfarer at botid varierer med husholdningstype ble bedt om å gi et anslag på gjennomsnittlig botid etter kategorier (ikke gjensidig utelukkende grupper), og for alle leietakere.

Kommunene oppgir at leietakere generelt har gjennomsnittlig botid på litt under 6 år. Leietakere med rus- og/eller psykiatrilidelser bor typisk lengst i kommunal bolig, og økonomisk vanskeligstilte par uten barn har typisk kortest botid i kommunale boliger (jf. figur 3.23).

Om lag én av ti kommuner erfarer at botiden varierer med disposisjonsform. Samtlige av disse oppgir at botiden typisk er lengst for leietakere i kommunalt eide boliger. Vi spurte alle kommunene om utleieboligens kvaliteter (standard, størrelse, beliggenhet osv.) varierer med disposisjonsform. Halvparten av kommunene svarte nei, boligens kvalitet varierer ikke. Ytterligere 43 kommuner oppga at de ikke visste. Av de 26 kommunene som benyttet fritekstfeltet på dette spørsmålet, peker mange på at de kommunalt eide boligene er eldre og har vedlikeholdsetterlep, mens innleide og kommunalt disponerte boliger ellers, eksempelvis gjennom tilvisningsavtaler, gjerne har bedre standard.

Figur 3.23 Gjennomsnittlig botid i nåværende leiebolig for respondenter i leietakerundersøkelsen etter husholdningstype



Note: Kommunene ble bedt om å oppgi gjennomsnittlig botid i kommunens/bydelens utleieboliger for de ulike gruppene. Vi har igjen tatt et gjennomsnitt av kommunenes svar. Med vanskeligstilte familier og par uten barn menes økonomisk vanskeligstilte.

Kilde: SØA

Andre kommuner peker på at utleieboligene kommunene selv eier er bedre egnet for personer med tilretteleggingsbehov, og at deres egne boliger har bedre beliggenhet. Boligene varierer også i forhold som størrelse og beliggenhet nettopp for å kunne treffe forskjellige behov. Flere kommuner forklarer også at de forsøker å bosette leietakere etter behov, som at barnefamilier har fortrinnsrett på de større boligene, og husstander uten bil har fortrinnsrett på de mest sentrale boligene.

Over halvparten av respondentene oppgir at de i hovedsak benytter tre måneders oppsigelse i sine lei-

³⁴ Den eldste i denne gruppen er 78 år.

³⁵ Kommunale boliger kan være kommunalt eid, innleid av kommunen for utleie eller privat eid med kommunal disposisjonsrett.

eavtaler. I denne gruppen er også kommuner som utelukkende bruker tidsbestemte leieavtaler.

Samtidig oppgir om lag én av tre kommuner/bydeler at de i hovedsak benytter en måneds oppsigelsesfrist i sine leieavtaler. Et fåtall kommuner påpeker at selv om de har oppsigelsestid, er praksis at leietakere kan flytte ut før oppsigelsestidens utløp når boligen er ryddet og vasket. Vi spurte imidlertid ikke direkte om leietaker kan flytte før oppsigelsesfristen, så dette kan være tilfellet for flere kommuner.

Omtrent halvparten av kommunene/bydelene oppgir at de aldri, eller så å si aldri, sier opp leieforhold før leieperioden er utgått. To av fem oppgir at det skjer, men i under fem prosent av leieforholdene, og en av fem oppgir at dette skjer i flere enn fem prosent av leieforholdene.

Den desidert vanligste begrunnelsen for oppsigelse i tilfellene når kommunene sier opp en leieavtale, er brudd på bestemmelsene i leieavtalen, som at leien ikke blir betalt og/eller brudd på husordensreglene (støy, forsøpling). I mange av tilfellene blir likevel ikke leietakerne «kastet ut», men kommunen finner en løsning som resulterer i at leietaker får en ny leieavtale.

Kun 17 av kommunene/bydelene som deltok i spørreundersøkelsen oppgir at leietakere aldri sier opp leieforholdet før leieperioden er utgått. Kommunene som erfarer at leietakere selv sier opp avtalen før leieperioden er utløpt, oppgir i gjennomsnitt at dette gjelder rundt hvert femte leieforhold. Datagrunnlaget peker på at det er vanligere at leietaker selv sier opp leieavtalen i mindre sentrale kommuner; i de mest sentrale kommuner sies rundt 10 pst. av leieavtalene opp av leietaker selv før avtalen utløper, mens i de minst sentrale kommunene er denne andelen 34 pst.

Intervjuer med kommuner (både i dette og tidligere prosjekter) tyder på at flyktninger gjerne er blant de som ofte sier opp leieavtalen fordi de finner bolig på egenhånd, mens leietakere med rus- og/eller psykiatrilidelser (ROP) er blant de som sjelden sier opp leieavtalen. Det er også denne gruppen som har lengst botid i kommunal bolig (se over).

Den vanligste årsaken kommunene oppgir til at leietaker ikke får ny leieavtale med kommunen når de søker om fornyelse, er at leietaker ikke lenger oppfyller kriteriene for å leie kommunal bolig. Deretter pekes det på at leietaker har brutt bestemmelsene i avtalen, for eksempel ved ikke å betale husleie, som en vanlig årsak. Noen få respondenter oppgir at den vanligste årsaken er at leietakeren har bodd i kommunens utleiebolig for lenge. Andre oppgir at den vanligste årsaken er at andre søkere må prioriteres foran i køen, til tross for at leietaker oppfyller kriteriene for å leie kommunal bolig.

4 Mulige konsekvenser av økt lovbestemt minstetid

Forslag om å øke minstetiden for husleiekontrakter fra tre til fem år har vært fremmet tidligere. Kommunal- og regionaldepartementet sendte på høring et forslag om flere endringer i husleieloven, herunder økt minstetid, i 2013. Formålet med forslaget var å øke bostabiliteten i leiemarkedet (Meld. St. 17 (2012-2013)). Departementet mottok en rekke høringsvar fra kommuner, eiendomsselskaper og utleiere. En gjennomgang av flere av høringsvarene indikerer at for- og motargumentene går igjen i våre undersøkelser og samtaler med enkelte aktører.

Leieboerforeningen pekte i sitt høringsvar på at det i pressområder var vanligst med tidsbestemte avtaler, og at det ved utløp av en tidsbestemt leieavtale var mange som ikke fikk tilbud om ny leieavtale. Leieboerforeningen påpekte videre at enkelte grupper, som barnefamilier, personer med minoritetsbakgrunn, personer med ytelser fra NAV og personer med behov for tilrettelagt bolig ønsker lengre leieavtaler, og at disse gruppene vil få en mer trygg og forutsigbar bosituasjon med forlenget minstetid.³⁶

Våre undersøkelser indikerer at de aller fleste som ønsker å fornye leieavtalen ved avtalens utløp, får tilbud om det. Dette er i tråd med eksempelvis Utleiemeglerens statistikk i deres høringsvar i 2013, hvor de viser til at om lag 60 pst. av årlige utløpende kontrakter fornyes.³⁷

For at en økning i minstetiden skal gi økt bostabilitet for leietaker, fordrer det at de som ønsker å leie bolig får tilbud om det. Som Leieboerforeningen også påpekte i ovennevnte høringsvar, vil leietakers fleksibilitet være ivaretatt gjennom oppsigelsesadgangen som er hovedregelen ved tidsbestemte leieavtaler. Utleier vil derimot være forpliktet til leieav-

talen i to år ekstra ved en økning i minstetiden fra tre til fem år (så lenge leietaker ikke bryter avtalebestemmelsene eller det foreligger annen saklig grunn til oppsigelse, og oppsigelsen er rimelig). En økning i minstetiden kan derfor føre til at utleiere blir strengere i sin seleksjon av leietakere, eller i verste fall at de ikke lenger ønsker å leie ut. Dette ble brukt som argumenter mot forslaget til lovendring av bl.a. Advokatforeningen og Utleiemegleren i 2013.³⁸

Som vi skal vise under er det lite i svarene fra utleiere som indikerer at de vil trekke utleietilbudet sitt helt, men enkelte peker på at de kan føre til strengere selektering av leietakere.

4.1 Leietakeres vurdering

På spørsmål om hvordan leietakerne tenker at en økning i lovbestemt minstetid for leieavtaler vil påvirke deres bo-/livssituasjon, oppgir 58 pst. av respondentene i leietakerundersøkelsen at det ikke vil påvirke deres bo-/livssituasjon. Videre svarer 34 pst. at de ikke vet. De resterende respondentene (8 pst.) har spesifisert sin vurdering av konsekvenser for dem selv (åpent tekstfelt i undersøkelsen). Før vi går nærmere inn på de åpne svarene, er det verdt å se nærmere på hvem som vurderer at det vil påvirke deres bo-/livssituasjon.

I de ovennevnte andelene er alle respondenter inkludert, også de som i dag har et leieforhold med *tidsubestemt* leieavtale. For leietakere med tidsubestemte leieavtaler, vil ikke en endring i minstetiden for tidsbestemte leieavtaler påvirke deres nåværende leieforhold. Enkelte av disse respondentene har likevel delt noen generelle tanker om mulige konsekvenser av en lovendring (se under).

³⁶ Se [høringsvar LBF](#).

³⁷ Se [høringsvar Utleiemegleren](#).

³⁸ Se [høringsvar Advokatforeningen](#) og [Utleiemegleren](#).

Samlet oppgir 29 pst. av respondentene i leietakerundersøkelsen at deres nåværende leieavtale er tidsbestemt (se kapittel 3.1). Disse har også i større grad enn respondenter med tidsubestemt leieavtale tanker om hvordan en eventuell lovendring vil påvirke deres situasjon (jf. figur 4.1). Det er likevel verdt å merke seg at også halvparten av denne gruppen mener en endring i minstetiden ikke vil påvirke deres bo-/livssituasjon.

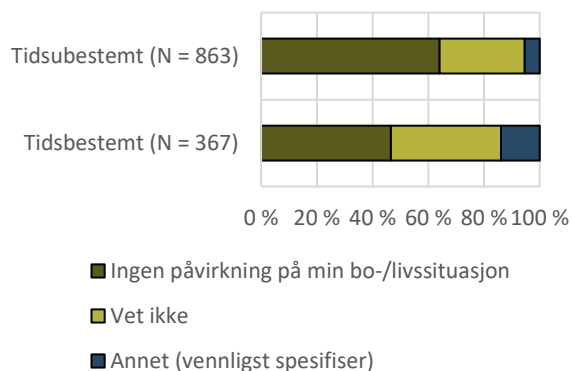
For gruppen av leietakere med tidsbestemt leieavtale ser det ut til å være noe ulik oppfatning av hvordan økt minstetid vil påvirke deres bo-/livssituasjon, avhengig av hvem de leier av. Andelen som mener at økt minstetid ikke vil ha noe å si er noe høyere blant de som leier av privatpersoner (ikke-profesjonelle), sammenliknet med de som leier av profesjonelle private utleiere eller kommunal utleier (jf. figur 4.2).

Respondentene med *tidsubestemt* leieavtale, som har delt sine vurderinger, er tilnærmet todelt mellom å vurdere økt minstetid som positivt eller negativt for leietakere.³⁹ Leietakere som i dag har en *tidsbestemt* leieavtale, og som mener en lovendring vil påvirke deres situasjon, er derimot så godt som udelte positive til en økning i minstetiden.

De få som mener økt minstetid vil være negativt for deres bo-/livssituasjon mener hovedsakelig at det vil gi dem mindre fleksibilitet (forpliktet til leiekontrakten lengre). Vi har imidlertid ikke grunnlag for å si noe om hvorvidt de samme respondentene er klar over leietakers mulighet for oppsigelse også i tidsbestemte kontrakter, all den tid det ikke er avtalt noe annet.

³⁹ Vi har kategorisert de åpne svarene etter hvorvidt respondentenes svar uttrykker at de er positive, negative eller nøytrale (inkl. svar som ikke svarer direkte på spørsmålet).

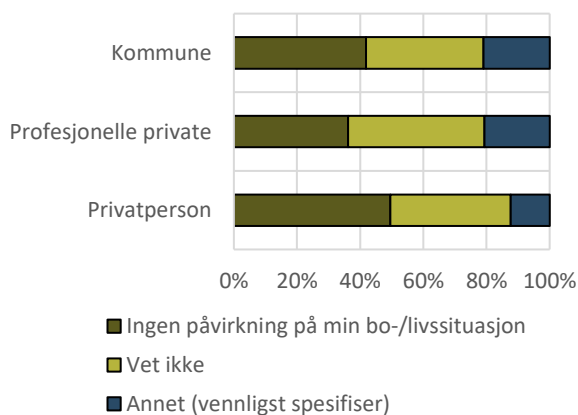
Figur 4.1 Leietakeres oppfatning av hvordan økt lovbestemt minstetid vil påvirke deres bo-/livssituasjon etter nåværende leieavtale



Note: Av 1 285 respondenter har 55 svart at de ikke vet om deres leieavtale er tidsbestemt eller tidsubestemt. Derfor summeres ikke de to gruppene til totalen. Av de som ikke vet avtaleform har kun fire respondenter tanker om hvordan en endring vil påvirke deres situasjon.

Kilder: Opinion og SØA

Figur 4.2 Leietakere med *tidsbestemt leieavtale* sin oppfatning av hvordan økt lovbestemt minstetid vil påvirke deres situasjon etter hvem de leier av.



Note: De som har svart «annet» har fått mulighet til å spesifisere i et åpent tekstfelt. Disse svarene kommenteres i tekst.

Kilder: Opinion og SØA

Respondentene som vurderer økt minstetid som positivt, vektlegger at det vil gi økt forutsigbarhet og trygghet for dem som leietakere.

4.2 Utleieres vurdering

I undersøkelsene til utleiery, private og kommunale, har vi spurt respondentene om deres vurdering av effekten for både leietaker og deres utleietilbud dersom den lovbestemte minstetiden økes. Kommunene har i tillegg fått spørsmål om en økning av minstetiden til fem år nødvendiggjør økt bruk av unntaket i husleieloven § 11-1. Utleier av offentlig disponert bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet kan, uten hinder av § 9-3, inngå tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn tre år hvis det foreligger «særlige grunner».

Som for leietakere (se over) spesifiserte vi «Det vil ikke påvirke noe» og «Vet ikke» som egne alternativer, samt et åpent alternativ hvor respondentene fikk mulighet til å gi sin vurdering med egne ord.

4.2.1 Profesjonelle private

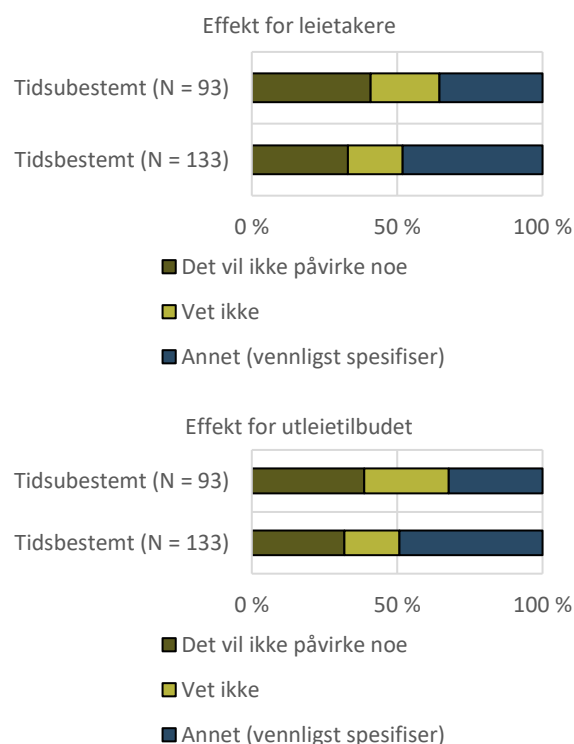
Samlet opplever om lag én av tre profesjonelle private utleiery i undersøkelsen at økt lovbestemt minstetid ikke vil påvirke leietakere eller utleietilbudet. Videre svarer én av fem at de ikke vet hva effekten av økt minstetid vil være, hverken for leietakere eller utleietilbudet. De resterende har gitt sine egne vurderinger av mulige konsekvenser. Det er, naturlig nok, utleiery som kun tilbyr tidsbestemte leieavtaler som i størst grad har meninger om hva en lovendring kan føre til (jf. figur 4.3).

Det overordnede inntrykket av de åpne svarene fra de profesjonelle private utleiery, er at økt minstetid ikke vil påvirke utleietilbudet (om de vil leie ut eller ikke) nevneverdig, men at det likevel vil kunne ha negative konsekvenser for leietaker.

Enkelte utleiery svarer at de i dag ikke indeksregulerer leieprisen i løpet av leieperioden, men at de med lengre kontraktstid vil måtte gjøre det for å kompensere for sjeldnere mulighet til å inngå kontrakter til markedspris. Andre nevner at de vil sette en høyere husleie ved kontraktsinngåelse av samme grunn. Husleieloven, slik den er i dag, gir imidlertid mulighet til å justere til gjengs leie etter tre år, uavhengig av avtalt leietid (se kapittel 3.3).

Det er særlig økte leiepriser, sjeldnere vedlikehold av boligene og strengere selektering av hvem som får tilbud om leie som går igjen som forventede negative konsekvenser for leietakere, ifølge de profesjonelle utleiery.

Figur 4.3 Profesjonelle privat utleierys oppfatning av hvordan økt lovbestemt minstetid vil påvirke leietakere og utleietilbudet etter avtaleform



Note: Kategorien *tidsbestemt* omfatter respondenter som har oppgitt at de aldri tilbyr tidsubestemte leieavtaler. Kategorien *tidsubestemt* omfatter både respondenter som kun tilbyr tidsubestemte leieavtaler og de som tilbyr begge avtaleformene.
Kilde: SØA

Inntrykket vårt basert på informasjon fra de som nevner sjeldnere vedlikehold, er at oppussing av boligen skjer mellom leieavtaler. Med en økning av minstetiden fra tre til fem år vil det dermed gå lengre mellom hver gang boligen pusses opp/oppgraderes.

Flere av respondentene er av den oppfatning at mange leietakere ikke ønsker å binde seg så lenge som fem år, og flere nevner at de bruker en del tid på å opplyse leietakere om deres oppsigelsesrett. Samtidig svarer flere at så lenge oppsigelsesadgangen ikke endres, vil det ikke ha stor betydning om avtalen er for tre eller fem år for de leietakerne som ønsker fleksibilitet.

Enkelte nevner også at økt minstetid vil føre til strengere selektering av leietakere fordi det vil bli vanskeligere å avslutte problematiske leieforhold, og at dette trolig vil gå særlig ut over vanskeligstilte med høyere vurdert risiko for mislighold av husleien.

Mislighold av leieavtalen kan gi utleier rett til å avslutte leieforholdet (se kapittel 3.3). Det er derfor kun i tilfeller hvor leieforholdet oppleves som konfliktfylt/problematisk, men det ikke er brudd på leieavtalen eller husleieloven, at minstetid på fem år forplikter utleier lengre enn med dagens regler.

Det er lite som skiller de de som kun benytter tidsbestemte leieavtaler og de som også benytter tidsubestemte avtaler fra hverandre basert på de åpne svarene. Det er punktene over som går igjen i begge gruppene.⁴⁰

4.2.2 Ikke-profesjonelle private

I likhet med de profesjonelle private utleierne, mener om lag én av tre ikke-profesjonelle utleiere at

økt lovbestemt minstetid ikke vil påvirke leietakerens situasjon. Andelen som mener det ikke vil påvirke utleietilbudet er tilnærmet lik som blant profesjonelle utleiere. De ikke-profesjonelle skiller seg imidlertid fra de profesjonelle med en høyere andel respondenter som svarer at de ikke vet hva eventuelle konsekvenser vil være, og dermed en lavere andel som har meninger om mulige konsekvenser. Videre er det mindre forskjeller i svarene mellom de ikke-profesjonelle utleierne som kun tilbyr tidsbestemte leieavtaler, og de som alltid, eller i noen tilfeller, tilbyr tidsubestemte avtaler (jf. figur 4.4).

De åpne svarene fra de ikke-profesjonelle private utleierne er hovedsakelig i tråd med de profesjonelles vurderinger; strengere seleksjon, økning i leieprisen, samt mulig strengere krav i leieavtalen. De ikke-profesjonelle skiller seg likevel noe fra de profesjonelle i vurderingen av konsekvenser for deres utleietilbud. Enkelte av de ikke-profesjonelle utleierne oppgir at de vil vurdere å selge utleieenheten hvis minstetiden øker. Det er imidlertid for få som svarer dette til at vi kan si noe om hvem eller hvor dette gjelder.

4.2.3 Kommunene

Én av fire kommuner i kommuneundersøkelsen (33 kommuner) oppgir at en økning i den lovbestemte minstetiden ikke vil påvirke hverken leietakere eller kommunens utleietilbud. I underkant av 15 pst. av utvalget, oppgir at de ikke vet hva effektene for leietakere og kommunenes utleietilbud vil være dersom minstetiden økes. Andelen kommuner som vurderer at en lovendring vil påvirke leietakere og/eller utleietilbudet øker med kommunesentralitet (jf. Figur 4.5).

⁴⁰ I gruppen «tidsubestemt» er det både utleiere som kun tilbyr tidsubestemte leieavtaler og utleiere som tilbyr begge kontraktstypene. De som

kun tilbyr tidsubestemte, har i all hovedsak svart at de ikke vil påvirke noe eller at de ikke vet.

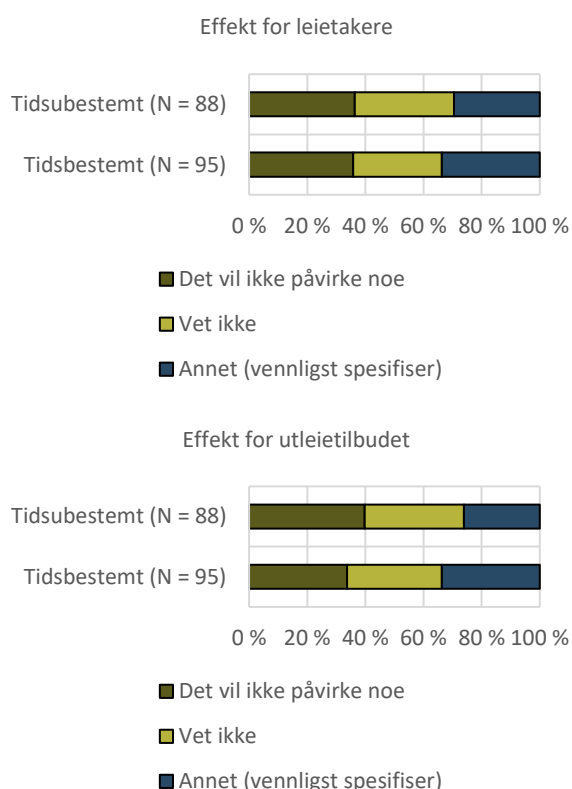
Om lag én av fem respondenter fremhever at tiltaket vil gi leietakere økt stabilitet, trygghet og/eller ro, og flere av disse peker på at det kan være spesielt bra for barnefamilier. Samtidig mener flertallet av kommunene at økt varighet i leieavtalene vil medføre redusert gjennomstrømming i utleieboligporteføljen. Én av tre kommuner oppgir at økt minstetid vil føre til at flere leietakere vil ha lengre botid.

Flere respondenter peker på at dette vil gå på bekostning av nye boligsøkere, som får lengre ventetid når kommunen har færre utleieboliger tilgjengelig til enhver tid. Dette medfører også en risiko for at leie-

takere som ikke lenger oppfyller kravene til å leie av kommunen, opptar leieboliger som kunne blitt tildelt søkere med store og av og til akutte behov. Respondentene peker også på at det blir mindre muligheter til å gjøre justeringer, som å flytte enkeltbeboere som skaper dårlig bomiljø for resten av beboerne, eller å flytte husstander som har nye behov.

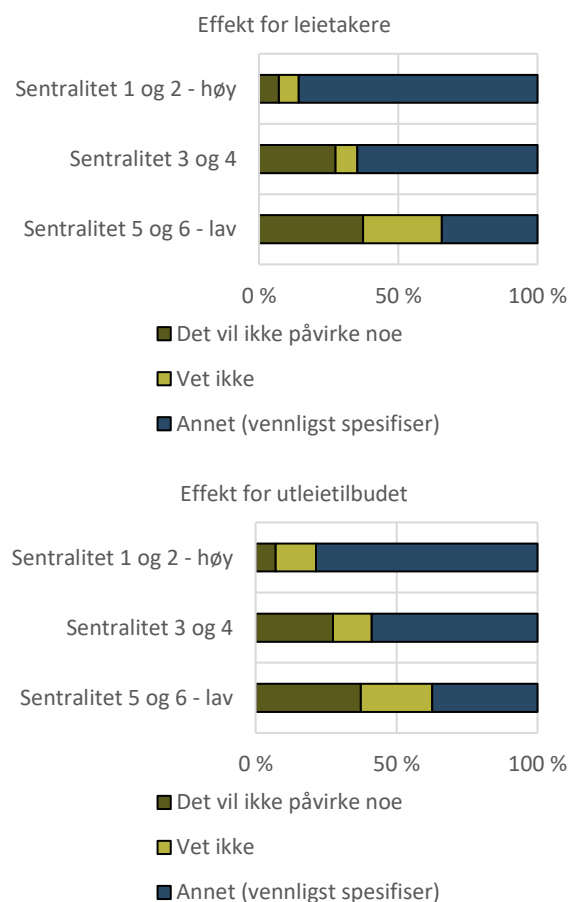
Enkelte kommuner peker på at økt minstetid vil frigjøre ressurser som ellers ville gått til å behandle søknader om fornyet avtale, og at denne tiden kan brukes til å følge opp leietakerne bedre, også utenom søknadsbehandling.

Figur 4.4 Ikke-profesjonelle private utleieres oppfatning av hvordan økt lovbestemt minstetid vil påvirke leietakere og utleietilbudet etter avtaleform



Note: Kategorien *tidsbestemt* omfatter respondenter som har oppgitt at de aldri tilbyr tidsbestemte leieavtaler. Kategorien *tidsubestemt* omfatter både respondenter som kun tilbyr tidsubestemte leieavtaler og de som tilbyr begge avtaleformene.
Kilde: SØA

Figur 4.5 Kommunenes oppfatning av hvordan økt lovbestemt minstetid vil påvirke leietakere og utleietilbudet til kommunene etter sentralitet

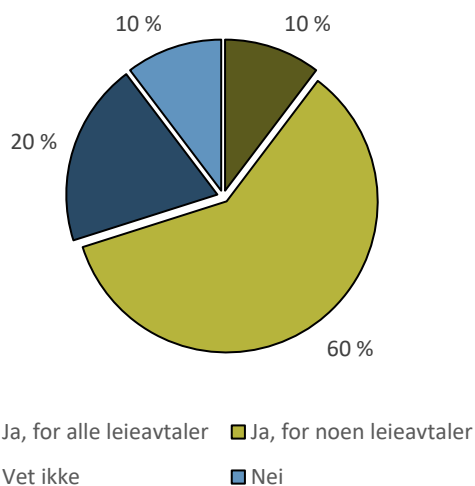


Kilde: SØA

Samtidig pekes det på at kommunene gjerne er presset på ressursbruk som det er, og økt leieperiode medfører at kommunene sjeldnere «tvinges» til å ta en sjekk med leietakerne. Hvis frigjorte ressurser benyttes til andre, mer pressende oppgaver, er det risiko for at leietakerne får dårligere oppfølging. En respondent peker på at det kan føre til at kommunen blir tvunget til å si opp flere.

Flertallet av kommunene som tror tiltaket vil ha betydning, tror også at det vil nødvendiggjøre økt bruk av unntaket som gir mulighet for å ha kortere løpetid enn tre år i leiekontraktene. Bare 10 pst. mener at det ikke vil nødvendiggjøre økt bruk av unntaket (jf. figur 4.6). Dette peker mot at en mulig effekt av å øke minstetiden vil være at mange leietakere i kommunale boliger uansett ikke får kontrakter tilsvarende den høyere minstetiden. Svarene fra kommunene peker også på en risiko for at nye søkere, som ikke allerede leier bolig av kommunen, kan få et dårligere tilbud, med mindre bruken av unntaket i loven som gir anledning til å sette lavere løpetid øker.

Figur 4.6 Andel av respondentene som tror tiltaket vil medføre at flere benytter unntaket i loven som gir anledning til å sette kortere avtaletid



Note: Husleieloven § 11-1. sier at «Dersom det foreligger særlige grunner, kan det inngås tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn tre år uten hinder av § 9-3». Basert på svarene fra spørreundersøkelsen til kommunene. Kun respondenter som oppga at tiltaket vil påvirke leietakere, eller som oppga at de ikke visste hva effekten vil være, fikk spørsmål om økt bruk av unntaket. Kilde: SØA

5 Samlede vurderinger

En økning i lovbestemt minstetid for tidsbestemte leieavtaler vil bare påvirke leieforhold hvor tidsbestemte leieavtaler benyttes. Det norske leiemarkedet er i dag preget av ikke-profesjonelle utleiere, som i all hovedsak benytter tidsubestemte leieavtaler. Om lag én av fire leietakere leier med tidsbestemt leieavtale. Våre undersøkelser indikerer videre at leietakere som ønsker å inngå en ny leieavtale med samme utleier når kontrakten utløper, får tilbud om dette. I tilfeller hvor leieavtalen sies opp før kontrakten utløper, er dette som regel fordi leietaker selv ønsker å si opp leieavtalen.

For leietaker er en økning i minstetiden en fordel hvis de ønsker å leie for en lengre periode, uten å måtte tenke på å fornye leieavtalen. Så lenge kontrakten gir leietaker oppsigelsesadgang før kontraktens utløp, vil heller ikke en økning i minstetiden forplikte leietakere lengre enn med dagens minstetid på tre år. Ni av ti respondenter i vår utleierundersøkelse oppgir at vanlig oppsigelsestid er tre måneder eller mindre, også for de som bare tilbyr tidsbestemte leieavtaler.

For utleiere er en økning i minstetiden også en fordel hvis de ønsker lengre leieforhold. Våre undersøkelser viser imidlertid at svært få, om noen, utleiere som benytter tidsbestemte leieavtaler setter avtalt leieperiode lengre enn tre år. Utleier som ønsker langsiktighet kan også velge å tilby tidsubestemte leieavtaler.

Fåtallet av de private utleierne (både ikke-profesjonelle og profesjonelle) i vår utleierundersøkelse, som benytter tidsbestemte leieavtaler, oppgir at økt minstetid vil påvirke utleietilbudet. De påpeker likevel at økt minstetid vil kunne ha negative konse-

kvenser for leietaker, som at de vil bli strengere i selekteringen av leietakere, kreve høyere husleie og at vedlikehold av boligene vil skje sjeldnere.

Det er vårt samlede inntrykk at leietakeres botid i de fleste tilfeller følger av leietakers egne ønsker eller behov for å flytte. Dette betyr likevel ikke at dagens leiemarked sikrer leietakere ønsket bostabilitet. Hvis ønsket eller behovet for å flytte skyldes behov for en mer egnet bolig eller bedre bomiljø, synes likevel ikke økt lovbestemt minstetid å være det riktige virkemiddelet for å oppnå økt bostabilitet.

Økt minstetid vil heller ikke gi økt bostabilitet for leietakere i kommunale boliger hvis kommunene tilpasser seg lovendringen ved å øke bruken av unntaket i husleieloven, som gir kommunene adgang til å inngå kortere leieperioder enn den lovbestemte minstetiden.

Det er krevende å gi en klar, entydig konklusjon, på om økt minstetid for tidsbestemte leieavtaler vil være riktig tiltak for å oppnå ønsket resultat. I den endelige beslutning må økt forutsigbarhet og trygghet for leietakere vurderes opp mot mulig strengere seleksjon av leietakere i det private leiemarkedet, økte leiepriser og redusert gjennomstrømming i et allerede presset offentlig leiemarked.

Avslutningsvis er det verdt å nevne at en av Norges største profesjonelle private utleiere, Heimstaden, i februar 2021 innførte tidsubestemte leieavtaler som standard for alle sine utleieenheter.⁴¹ Det viser at det er mulig å få med private utleiere på å tilpasse seg leietakeres behov for forutsigbarhet, uten å måtte endre husleieloven.

⁴¹ <https://heimstaden.no/sporsmal-og-svar-om-tidsubestemte-kontrakter/>

6 Referanser

- Elvegård, K., og S. Svendsen. 2017. «Gjennomstrømming eller bostabilitet - Barnefamilier i kommunale boliger.»
- KMD. 2020. *Alle trenger et trygt hjem. Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024)*. Kommunal- og moderniseringsdepartementet.
- Leieboerforeningen. 2014. *Enslige med barn sliter på boligmarkedet*. <https://www.leieboerforeningen.no/Aktuelt/tabid/277/ID/999/Enslige-med-barn-sliter-pa-boligmarkedet.aspx>.
- Lindquist, Kjersti-Gro, og Bjørn Helge Vatne. 2019. «Husholdningenes kjøpekraft i boligmarkedet.» *Tidsskrift for boligforskning 01/2019 (Volum 2)* 6-22.
- Meld. St. 5 (2019-2020). 2019. *Levende lokalsamfunn for fremtiden - Distriktmeldingen*. Kommunal- og moderniseringsdepartementet.
- Myklatun, Kristian Harald. 2020. «Store forskjeller i husleienivå.» *Statistisk sentralbyrå*. 18 desember. <https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/artikler-og-publikasjoner/store-forskjeller-i-husleieniva>.
- NEF og Ambita. 2020. *Førstegangskjøpere og sekundærboliger*. 3. kvartal, Norges Eiedomsmeidlerforbund.
- NOU 2011: 15. 2011. *Rom for alle*. Kommunal- og regionaldepartementet.
- Revoll, Mathias Killengreen. 2019. «Færre unge kjøper bolig.» *SSB analyse 2019/23*.
- Revoll, Mathias Killengreen, Lene Sandvik, og Mari Lande With. 2018. *Bolig og boforhold - for befolkningen og utsatte grupper*. Statistisk sentralbyrå Rapport 2018/13.
- Sandlie, Hans Christian, og Jardar Sørvoll. 2017. «Et velfungerende leiemarked?» *Tidsskrift for velferdsforskning 01/2017 (Volum 20)* 45-59.
- Sandlie, Hans Christian, og Marie Louise Seeberg. 2013. *Fremtidens leiemarked i et internasjonalt arbeidsmarked*. Notat 1/2013, NOVA.
- SØA. 2019. *Boligmarkedets virkemåte for utsatte grupper*. Rapport 32-2019, Oslo: Samfunnsøkonomisk analyse AS. <https://static1.squarespace.com/static/576280dd6b8f5b9b197512ef/t/5e26e989f068c869fea8064d/1579608464017/R32-2019+Boligmarkedets+virke+C3%A5te+for+utsatte+grupper.pdf>.
- SØA. 2020c. «Erfaringer og praksis knyttet til tilvisnings- og tildelingsavtaler.» <https://www.samfunnsokonomisk-analyse.no/nye-prosjekter/2020/11/3/analyse-av-erfaringer-og-praksis-knyttet-til-tilvisnings-og-tildelingsavtaler>.
- SØA. 2020b. *Tilgang på boliger i distriktene og rekruttering av arbeidskraft*. Rapport 35-2020, Oslo: Samfunnsøkonomisk analyse AS.
- SØA. 2020a. *Vanskeligstilte på boligmarkedet og betydningen av et velfungerende langsiktig leiemarked*. Rapport 20-2020, Oslo: Samfunnsøkonomisk analyse AS.

Søholt, S., og K. Astrup. 2009. «Etniske minoriteter og forskjellsbehandling i leiemarkedet.»

Sørvoll, Jardar, og Gøril Kvamme Løset. 2019. *Samfunnsvirkninger av boligpolitikk. Boligsatsinger og samfunnsutvikling i to norske distriktskommuner.* Oslo: NOVA Rapport nr 3/17.



SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE