

Boligpolitisk plattform

LEIEBOERFORENINGEN

Vedtatt på årsmøte 27. mai 2025

Boligpolitisk plattform for Leieboerforeningen

Vedtatt av årsmøtet 27. mai 2025

Leieboerforeningen er en medlems- og interesseorganisasjon for leieboere over hele landet. Vi bistår leieboere juridisk og boligsosialt, vi jobber for å styrke leieboermedvirkning på systemnivå og vi samarbeider med leieboere om å skape gode bomiljø i kommunale utleieboliger. I samfunnsdebatten hever Leieboerforeningen stemmen for leieboerne og andre grupper som stiller svakt på boligmarkedet, og bidrar til en mer balansert boligpolitisk debatt.

En av fem innbyggere i Norge bor i en leid bolig, og halvparten av disse er langtidsleieboere. Lav boligbygging og høy befolkningsvekst har drevet det norske leiemarkedet inn i en krise. Det er leieboerne som betaler den høyeste prisen for denne krisa. Korte leiekontrakter, hyppige og kraftige husleieøkninger og mangelfulle boliger er det som møter mange av landets leieboere. Situasjonen skaper grobunn for stress, dårlig helse og økt diskriminering.

Vår visjon

Leieboerforeningens visjon er at alle leieboere skal ha en trygg bolig med akseptable bokostnader, god standard og et godt bomiljø.

De største utfordringene og hvordan disse kan løses

1. Norge mangler et stort og fleksibelt leietilbud
2. Leieboerne har svake rettigheter og liten mulighet til å påvirke boligpolitikken
3. Den boligsosiale politikken er for smal, og treffer ikke vanskeligstiltes behov

1. Norge mangler et stort og fleksibelt leietilbud

Mangel på gode leieboliger er en utfordring i hele landet. Både byene og distriktene opplever utfordringer på leiemarkedet, om enn på forskjellige måter. I de største byene blir mangelen på rimelige boliger en barriere for mange med lav inntekt og lite kjøpekraft, som blir henvist til dyre utleieboliger med lav botrygghet. Innbyggere med høy inntekt, tilgang på arv og økonomisk hjelp fra foreldre, får mulighet til å bo trygt og godt i eide boliger. Dessuten har et av de fremste boligpolitiske midlene vært en skattepolitikk som gir boligeiere et betydelig fortrinn framfor de som leier bolig. Fradrag for boliglånsrenter sammen med øvrige skattesubsidier til boligeiere beløper seg årlig til omtrent 100 milliarder kroner. Denne politikken fører til økte sosiale forskjeller og segregerte byer rundt om i landet.

I distriktene er det mangel på tilbud og variasjon av utleieboliger. Dette kan være et problem for de som vil bli boende, men eksempelvis trenger en større utleiebolig. Det representerer også et problem for mulige tilflyttere og for eldre som i dag bor i uhensiktsmessige eieboliger som de ikke har råd til å flytte fra. Eierlinja har vært styrende for norsk boligpolitikk siden 1945. Det ensidige fokuset på at alle skal eie egen bolig har ført til at det i mindre grad har blitt satset på en god politikk for leiemarkedet. Det er bygget altfor få utleieboliger, samtidig som det har vært for lite fokus på kvalitet og reguleringer i leiemarkedet. I stedet har det blitt lagt godt til rette for at privatpersoner kan leie ut bustad, noe som har resultert i et boligmarked folk spekulerer i. I dag er nemlig omtrent sju av ti boliger på leiemarkedet leid ut av privatpersoner, og selv om behovet for andre former for leieboliger stadig øker, har myndighetene over mange år nedprioritert bygging av kommunale boliger, studentboliger og ikke-kommersielle utleieboliger.

De siste årene har Norge tatt imot nærmere 90 000 flyktninger uten å iverksette nødvendige tiltak for

å øke antallet leieboliger med gode og stabile boforhold. Eie - og leiemarkedet utvikler seg i en bekymringsfull retning, der både kommersielle og småskala-utleiere velger å trekke seg ut for å selge boligene sine. Samtidig etablerer nye forretningsmodeller som AirBnB og lignende plattformer for korttidsutleie seg stadig sterkere, uten tilstrekkelige reguleringer. Dette fører til at flere sekundærboliger brukes til korttidsutleie i stedet for å tilby varige hjem til dem som virkelig trenger det. Denne utviklingen skaper store utfordringer, ikke bare for leieboerne, men også for samfunnsutviklingen i både byer og distrikter. I bolig- og næringsområder som gjennomgår gentrifiseringsprosesser vil leienivået på butikker, kafeer, verksteder og andre næringslokaler øke slik at eksisterende næringsdrivende må flytte. Dette får konsekvenser for arbeidstakere som bor i nærmiljøet og skaper et bomiljø preget av utskifting og flyktighet.

Mindre bedrifter som leier lokaler må beskyttes for å sikre et mangfold av arbeidsplasser i nabolag hvor folk bor, og for å sikre innbyggernes trivsel og nabolagenes stedsidentitet.

Det er mange tegn på at vi trenger andre former for utleie enn de som dominerer i dag. Vi trenger alle utleieboligene vi har, men vi trenger flere som fungerer som hjem og ikke som spekulasjonsobjekter. Veksten i leiesektoren bør derfor skje i form av ikke-kommersielle utleieboliger, kommunale boliger og studentboliger. Internasjonale studier viser til at velfungerende leiemarkeder virker stabiliserende på boligsektoren og reduserer risikoen for boligbobler. Et godt og stabilt leiemarked er dermed en fordel for hele befolkningen og norsk økonomi.

Leieboerforeningens strategi

- Vi trenger en kraftfull satsning på allmenne, ikke-kommersielle utleieboliger med mål om at minst tretti prosent av utleieboligene er i denne kategorien. Staten må bruke Husbanken til å finansiere ikke-kommersielle utleieboliger
- Andelen studentboliger må økes til minst tjue prosents dekningsgrad
- Andelen kommunale utleieboliger må økes slik at tilbudet av kommunale boliger er egnet til å møte behovet for både ordinære og tilpassede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet
- Skattepolitikken må innrettes slik at leieboere ikke skattediskrimineres
- AirBnB og annen korttidsutleie må reguleres hardt for å hindre at flere leieboliger forsvinner fra markedet
- Plan- og bygningsloven må utformes slik at den hensyntar behovet for gode utleieboliger
- Regjeringen må fortsette sin satsning på å styrke Husbanken og dens virkemidler
- Vi trenger en by – og stedsutviklingspolitikk som verner om små næringslokaler og som sikrer mangfoldige byer og distrikter

2. Leieboerne har svake rettigheter og liten mulighet til å påvirke boligpolitikken

Leieboerforeningen er eksperter på husleierett, og hver dag hjelper vi leieboere med å navigere seg gjennom konflikter med utleiere. De siste årene har konfliktnivået steget betraktelig. Mange flere leieboere enn før havner i en vanskelig situasjon og trenger juridisk rådgivning. I et presset leiemarkedet oppstår det ufrivillig flytting, selektering av leieboere, og økt diskriminering og forskjellsbehandling.

Dårlige boforhold fører til stress og uro, nedsatt helse og dårlige oppvekstvilkår for barn og unge. Krisen på leiemarkedet har medført stort press på Leieboerforeningens tjenester og lang ventetid for å få hjelp hos oss. De innkommende sakene for rettshjelp i Leieboerforeningen blir stadig mer kompliserte, ofte preget av uoversiktlige kontrakter, urettmessige oppsigelser og manglende kunnskap av leieboers egne rettigheter. Den sterke vektlegginga av eierlinja og eiendomsretten i norsk boligpolitikk har overskygget behovet for kvalitet og reguleringer i leiemarkedet over mange år.

Siden 2019 har Leieboerforeningen kjempet for en ny og balansert husleielov som skal gi leieboere bedre rettigheter og et sterkere vern. I 2024 ble lovforslaget Ny boligleielov ferdigstilt, men loven er enda ikke sendt til behandling på Stortinget.

Svak leieboerorganisering har dessuten medført et demokratisk underskudd for leieboere. Leieboernes stemmer er underrepresentert i den boligpolitiske debatten, som bærer sterkt preg av hensynet til utleierne. Dette skjer på bekostningen av leieboernes rettigheter.

Leieboerforeningens strategi

- Norge trenger en ny og balansert husleielov som gir leieboere et reelt vern og som sikrer botrygghet, gode bomiljø, leieboermedvirkning, gode boliger og vern mot diskriminering
- Fri rettshjelp må gjeninnføres for leieboere
- Offentlige myndigheter må legge til rette for nasjonal organisering av leieboere
- Leieboerforeningen må styrkes gjennom økte driftsmidler fra stat og kommune for å ytterligere engasjere leieboere i samfunnsdebatten og imøtekomme økende behov for rettshjelp
- De studentdrevne og frivillige rettshjelpstilbudene må få økt økonomisk støtte

3. Den boligsosiale politikken er for smal, og treffer ikke vanskeligstiltes behov

Et stadig tøffere boligmarked uten gode nok boligpolitiske virkemidler fører til at stadig flere trenger hjelp til å skaffe et sted å bo. Bolig er en av de fire velferdspilarene sammen med utdanning, arbeid og helse. Likevel har bolig som et middel for å oppnå god velferd, blitt avpolitisert og overlatt til markedet og enkeltmennesket. I et presset og konkurransepreget boligmarked faller mange utenfor i kampen om å eie sitt eget hjem. Dermed bor mange vanskeligstilte på boligmarkedet i utrygge boforhold, boliger med mangler og i tillegg øker bostedsløsheten. Mangelen på nødboliger etter sosialloven er stor, og nitti prosent av norske kommuner oppgir at det er stor mangel på kommunale boliger. Retten til bolig, slik den er nedfelt i internasjonale traktater som den europeiske sosialpakten, barnekonvensjonen og konvensjonen om økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter, gjenspeiles ikke i norsk boligsosial lovgivning og politikk.

Vi trenger en boligsosial politikk som sikrer at de som ikke klarer å skaffe seg en bolig med egen hjelp på dagens leie- eller eiemarked, får den hjelpen de trenger og kan bo godt og trygt.

Leieboerforeningens strategi

- Regjeringen må sette i gang utredning av en boligsosial reform
- Det må være full dekningsgrad på nødboliger
- Det må bygges nok tilrettelagt boliger for vanskeligstilte med rus- og psykiatriutfordringer
- Den boligsosiale loven må styrkes og retten til bolig må inn i Grunnloven
- Tilskudd til kommunale utleieboliger må gjeninnføres og styrkes