

# I skuggen av eigarlinja



# Innhald

**Innleiing: side 3**  
**I skuggen av eigarlinja: side 4**  
**Er botrygghet for alle mulig i et kapitalistisk samfunn?**  
**av bustadforskar Jardar Sørvoll i Fafo: side 8**  
**Vil du lære meir?: side 11**

Dette temaheftet er ein del av ein serie der Leieboerforeningen har samla ekspertar med fag- eller brukerbakgrunn til å diskutere ulike tema innanfor bustadpolitikken.

Deltakar ved debattmøtet som er utgangspunkt for tekstane i dette heftet er samfunnsinnovatør Karin Lindgård, bustadforskar Jardar Sørvoll, samfunnspsykolog Ingvild Stjernen Tisløv og forfattar Hanna Gitmark.



Karin Lindgård



Jardar Sørvoll



Ingvild Stjernen  
Tisløv



Hanna Gitmark

- Hefte 1 handlar om kvifor leigesektoren får så lite politisk merksemd
- Hefte 2 handlar om den bustadsosiale politikken
- Hefte 3 handlar om likestilling i bustadpolitikken
- Hefte 4 handlar om ikkje-kommersielle utleigebustadar

Dei fire temaheftene kan lastast ned frå Leieboerforeningens nettside:  
[www.lbf.no/ressurser](http://www.lbf.no/ressurser)

Prosjektet er støttet av Husbanken

# Innleiing

**Leigesektoren har lenge vore ein parantes i den norske bustadpolitikken. Etter 2. verdskrig blei det lagt ned eit stort og godt arbeid i å etablere ein sosial og allmenn bustadpolitikk. Denne politikken løyste dei store utfordringane knytta til bustadforsyninga i ei tid med stort bustadunderskot.**

**Men sjølv om eigarlinja har tjent oss godt, så klarte vi aldri å utvikle ein bustadpolitikk som også satte leigebuarane i fokus.**

Dagens leigepolitikk bærer preg av få rettigheter, underskot av bustadar og høge leigepriisar. Når forslag som skal styrke butryggleik for leigebuarar dukkar opp i den bustadpolitiske debatten, blir dei møtt med argument om at tiltaka går ut over den private eigedomsretten, eller at utleigarar vil selge seg ut av marknaden dersom leigebuarane får sterkare rettigheter.

Ein million nordmenn leiger sin heim, og i Oslo gjeld dette nærare ein tredjedel av innbyggjarane. I nokre delbydelar i Oslo er antalet rundt 50 prosent. Det å leige forbindast med noko midlertidig, sjølv om halvparten av som leiger, er såkalla langtidsleigebuarar. Mange leigebuarar kjenner på skam og manglande tilhøyrgheit til det å leige. Dei vil heller definere seg som framtidige bustadeigarar.

Og kven er det eigentleg som utformar leigepolitikken? Mange folkevalgte er bustadeigarar og har – som andre bustadeigarar – ei eigainteresse i dagens bustadpolitikk. Skapar dette ei blindsona i politikktviklinga?

I dette temaheftet utforskar vi leigesektoren si rolle i bustadpolitikken, og vi spør kvifor leigesektoren ikkje får større merksemd, og kva slags konsekvensar det får.

**Kven er det eigentleg som utformar leigepolitikken? Mange folkevalgte er bustadeigarar og har – som andre bustadeigarar – ei eigainteresse i dagens bustadpolitikk. Skapar dette ei blindsona i politikktviklinga?**

Teksten i heftet er basert på ei frokostsamtale om leigesektoren med deltaking frå samfunnspsykolog Ingvild Stjernen Tisløv, bustadforskar Jardar Sørvoll, samfunnsinnovatør og bustadekspert Karin Lindgård og forfattar Hanna Gitmark.

Bakerst i heftet finn du ein tekst om husleigelova og løysingar for leigesektoren frå Jardar Sørvoll, som også var leiar for husleigelovutvalget.

God lesning!

# I skuggen av eigarlinja

Å leige sin heim er ingen enkel sak. Leigebuarar har lav butryggleik, høg buutgiftsbelastning og lågare livskvalitet enn bustadeigarar – stikk i strid med det bustadpolitiske målet om at alle skal bu trygt og godt. Leigekontraktene er korte – heilt ned i eitt år – og husleigeaukene er hyppige og langt høgare enn auka i KPI og lønn. Mange leigebuarar må kutte i måltid for å klare å betjene utgifter.<sup>1</sup> Leigebuarar er meir utsatt for energifattigdom, muggsopp og trangbodddhet enn bustadeigarar, og leigebuarar får heller ingen fordelar gjennom skattepolitikken – du veit, den politikken som gjer at bustadeigarar mottok 105 milliardar kroner<sup>2</sup> i skattesubsidar fordi dei eig heimen sin.

Situasjonen på leigemarknaden omtalast ofte som ei krise. Leieboerforeningen og mange andre rettshjelpstiltak melder om skyhøgt konfliktnivå på leigemarknaden, og stadig fleire leigebuarar ber om hjelp til å protestere mot husleigeauke, manglar i bustaden, oppsigelser og til og med utkastelser. Den bustadsosiale politikken retta mot vanskelegstilte knakar også i samanføyningane. Kommuner melder om eit stort behov for fleire kommunale bustadar, sosialhjelpsutbetalingar til leigebuararar med høge husleiger sprenger bydelsøkonomien i fattige bydelar, og bruken av akuttovernatting har auka.

Leigesektoren har blitt ei heit potet i den bustadpolitiske debatten, og Husbanken har fått eit utvida mandat med si nye fagrolle for leigemarknaden. Vi veit altså mykje om korleis det står til på leigemarknaden, og vi veit stadig meir om kvifor det har blitt slik. Likevel er det lite konkret politikk å spore for å styrke leigesektoren og leigebuarane sin situasjon. Bostøtta er underdimensjonert, kommunane får ikkje støtte til å kjøpe fleire kommunale bustadar, den planlagte husleigelova har gjenstekne gongar blitt utstatt, og ein skattereform som inkluderar leigebuarane, kan vi sjå langt etter. Kvifor er bustadpolitikken eigentleg så fastlåst, når vi veit at konsekvensane av å stå

utanfor bustadmarknaden blir stadig større, for stadig fleire?

## Eigarane bestemmer

Eigarlinja blei etablert i tida rundt andre verdenskrig, og sidan den gong har vi som nasjon hatt ei kollektiv oppfatning om at den norske bustadpolitikken er verdas beste. Og det er den på mange måtar også. Fleirtalet av nordmenn bur trygt og godt, og velstanden er høg. Åtte av ti eig heimen sin, og vi har eit skattesystem som gir sterke insentiv til å investere i bustad, anten det er bustaden du sjølv skal bu i, ein primærbustad med sokkel-leilighet som bidreg til raskare nedbetaling av bustadlån, eller ein sekundærbustad som gir ei kjærkommen bi-inntekt. Bustadeigarane er godt representert på Stortinget og med sterke interesseorganisasjonar som jobbar for å styrke og bevare eigarlinja. Organisasjonar som OBOS, Huseiernes Landsforbund og USBL representerar bustadeigarar, NBBL representerar bustadbyggjarlaga, og Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund representerar eigedomsmeklarar og eigedomsmeklarforetak. I sum utgjer desse, og fleire andre, ei sterk samling av interesse- og medlemsorganisasjonar som på ulike vis jobbar for at eigarlinja slik vi kjenner den i dag, med få reguleringar, rentefradrag og skatteinsentiv. Dei løftar fram dei positive sidene ved eigarlinja – med rette. På Stortinget er det også stor semje om eigarlinja som vårt viktigste bustadpolitiske verktøy. Eigarlinja står altså fast.

” Eg tenkjer at tilgang på bustad er kapitalismens nest viktigaste marknad. Det er fordeling av store verdiar. Eigedom retten er ein grunnleggjande bestanddel av dette. På godt og vondt er Noreg eit konkurranseamfunn, og det spelar seg også ut i bustadpolitikken. Og ein kan sikkert greie å forene desse motsetnadane – det klarte vi jo for så vidt i tiåra etter andre verdenskrig. Men hvis ein skal klare å få ein meir progressiv

bustadpolitikk, så må ein kunne sannsynleggjere at det fins ei felles interesse i at dette er noko som fungerer.

*Bustadforskar Jardar Sørvoll i samtale på Kulturhuset 11. oktober 2024*

Bustadeigarskap er også tett samanvevd med leigesektoren. Sju av ti utleigarar er privatpersonar, og når husleigelovutvalget foreslår å utvide kontraktslengda for å styrke leigebuarar sin butryggleik, så går dette på akkord med den private eigedomsretten til desse privatpersonane som leiger ut ein kjellarleilighet eller ein sekundærbustad. Og her ligg også mykje av motsetnaden mellom eigarlinja og ein trygg leigesektor. Bustadforsyninga på leigemarknaden er så tett knytta til eigarlinja at interessekonflikter blir uunngåelege. Og den store velgarmassa finn vi blant eigarane.

I boka *Det norske hjem* skriv forfattar Hannah Gitmark om korleis ho – som mange andre – har tent millionar berre ved å være på bustadmarknaden:

«Til sammen ga disse sju årene i boligmarkedet en inntekt på 3,5 millioner kroner – en halv million kroner i årlig skattefri gevinst. Det er langt mer enn jeg fikk utbetalt i lønn etter skatt i samme periode, og mens jeg legger igjen svette og tidvis blod og tårer på kontoret, er millionene fra boligsalget innbragt omtrent uten egeninnsats.» (Gitmark, 2020)

I ei frokostsamtale på Kulturhuset i Oslo i oktober 2024 diskuterte Gitmark eigarlinjas grep om bustadpolitikken – og velgarane – saman med bustadforskar Jardar Sørvoll, samfunnspsykolog Ingvild Stjernen Tisløv og samfunnsutviklar Karin Lindgård. For det er ingen tvil om at dei aller fleste velgarar – heilt vanlege folk med vanlege inntekter – er tungt investerte i dagens system, og har store fordelar og eigeninteresser ved å bevare eigarlinja slik den er innretta i dag. Og ganske mange av desse er også utleigarar, og dermed har dei også ei eigeninteresse av å bevare leigepolitikken slik den er innretta, skattemessig og rettigheitsmessig. Kan det forklare mangelen på nytenking i bustadpolitikken?

” Eg trur det har mykje å seie. Statsvitaren Bent Sofus Tranøy er blant dei som har påpeika at bustadeigarar er ein så stor maktfaktor i Noreg at det blir vanskeleg å gjennomføre viktige og naudsynte reformar, fordi vi er redde for å trække bustadeigarar på tærne.

*Forfattar Hanna Gitmark i samtale på Kulturhuset 11. oktober 2024*

Men ein bustadpolitikk som subsidierar bustadeigarar og diskriminerar leigebuarar er ikkje nødvendigvis bærekraftig på sikt. Norske bustadeigarar har svært høg gjeldsgrad, og kva skjer dersom vi får eit nytt børskrakk? Bustadeigarar tek opp høge bustadlån fordi dei har ei forventning om at bustadprisane skal fortsetje å stige. Men det er ingen garanti for at det skjer, og bustadkrakk har oppstått med jamne mellomrom. Vi er også i ferd med å nærme oss eit punkt der nøkkelpersonell ikkje lenger kan bu i Oslo, og der levekårsutsatte områder blir større. Kven skal kjøre bussen som fraktar barna dine til skulen, kven skal jobbe på daglegvarebutikkane og på sjukeheimane?

” Vi menneske er dårlegare på å ta andres perspektiv enn det vi skulle ønske. Det skjer heilt automatisk. Så jo meir ulike dei som sit og bestemmer er dei som leiger bustad, jo vanskelegare er det for dei å ha med seg den gruppa i hodet når dei utformar politikk.

*Sitat Ingvild Stjernen Tisløv i samtale på Kulturhuset 11. oktober 2024*

Og dersom desse gruppene ikkje klarar å betale for ein bustad i Oslo, korleis skal det gå med dei som står heilt utanfor arbeidslivet? Oslo kan komme til å bli ein by der berre dei som klarar seg best økonomisk, har råd til å bu. Det vil også gjere noko med mangfoldet. Oslo vil bli ein fattigare by dersom vi ikkje har plass til dei fattige.

Og sjølv om det framleis er slik at dei fleste er trygt plassert og investert i eigarlinja, er det

no fleire i denne gruppa som bekymrar seg for korleis det vil gå med borna og borneborna dersom prisane fortset å stige.

### Ein stat med empati

Ut i frå leigebuarar sitt ståsted, er det lite empati å spore i bustadpolitikken. Det fins mange slags løysingar som kunne ha trygga leigebuarane. Sterkare rettsvern, regulering av korttidsutleige, fleire student- og kommunale bustadar, bustøtte og allmennbustadar er nokre av tiltaka som både fagmiljø og forskarar peikar på, og som kan ha direkte innverknad på leigebuarar sin butryggleik. Kvifor er det så stor mangel på empati for leigebuarane? Kanskje skuldast det statusen bustadeigarar har i samfunnet. Mange leigebuarar har kjent på ei skam knytta til det å leige. Vaksne folk som enno ikkje har kome seg inn på bustadmarknaden, må ha gjort noko feil. Dei har ikkje innfridd det som oppfattast som et av dei aller sterkaste parametera på vaksenlivet. Denne leigeskammen, som også bustadeigarar og lobbyorganisasjonar har bidratt til å forsterke, er nært knytta til avmaktskjensla som leigebuarar kjenner på.

**FAKTA**  
**For nokre år sidan hadde ein av dei største interesseorganisasjonane på eigarsida ei SoMe-kampanje dei kalla #leieslave.**

Og systemiske strukturar, slik som dei korte leigekontraktene i sokkelbustadar og leigebuarars manglande rett til å gjere endringar i bustaden, sementerar denne psykologiske forskjellen mellom eigarar og leigarar.

” I boka mi intervjuar eg ein forskar ved Universitetet i Stavanger, Anders Vassenden,

som har studert korleis det opplevast å leige i sjølveigarlandet Noreg. Han opplever at det er mange som føler på skam for å ikkje få det til – i eit land der så mange klarar å få kjøpt sin eigen bustad. Då blir det ille å ikkje klare det. Og det å eige eigen bustad er eit så tydeleg teikn eller markør på at du er vellukka og har «greid det» i Noreg, at sjølv flyktingar han intervjuar som hadde vore i

Noreg ei kort periode, hadde fått med seg at du er heilt mislukka hvis du må leige.

*Forfattar Hanna Gitmark i samtale på Kulturhuset 11. oktober 2024*

Kanskje kan empatien og omsorgen som leigesektoren og leigebuarane treng, kome i form av reguleringar og politikk? Den offentlege omsorga kjenner vi på mange gongar i livet, gjennom ein sterk velferdsstat. Vi er trygge på å sende ungane våre til den offentlege skulen, og vi kjenner oss ivaretekne av eit offentleg helsevesen når vi blir sjuke. Og gjennom bustadpolitikken viser staten omsorg og empati for bustadeigarar. Staten legg til rette for at bustadeigarar kan bu trygt og godt gjennom den politiske modellen for bustadeigarskap. Men offentlege styresmakter må også legge til rette for leigebuarane sin butryggleik.

” Korleis kan ein god og bærekraftig leigesektor supplere eigarlinja slik at vi kan få gode nabolag over heile landet?

*Karin Lindgård i samtale på Kulturhuset 11. oktober 2024*

### Ein husleigelov til besvær

I denne stortingsperioda skal den nye husleigelova sendast til behandling på Stortinget. Vegen fram mot ein ny husleigelov har vore lang og kronglete, og prega av mange utsettjingar. Lovutvalet leverte NOU-en Ny boligleielov i 2024, med forslag som auka minstetid på leigekontrakter og forbod mot bindingstid. Det var stor usemje om lovutvalets forslag ville bidra til betring eller forverring av leigebuarane sin situasjon. Leieboerforeningen, LO og Forbrukerrådet meinte at lovforslaga var moderate, men at dei fleste forslaga

likevel ville styrke leigebuars rettsstilling og butryggleik, medan aktørar som Norsk Eien- dom og Eiendom Norge meinte at lovforslaga ville være «spikeren i kista» for den profe- sjonelle marknaden og føre til at utleigarar ville selje seg ut – noko som ville få negative konsekvensar for leigebuarane.

Ein del av kritikken gjekk ut på at det var mykje usemje i lovut- valget. Lovforslaget var prega av fleire mindretalsmerknadar. Men lovutvalget fekk eit klart mandat – å styrke butrygglei- ken til leigebuarane. Likevel har eit fleirtal av utvalgets med- lemmer røysta imot forslag som til dømes auke minstetida på leigekontrakter i visse tilfelle, og leigebuarrepresentantane var i mindretal i mange vote- ringar.

Forslaga til den nye lova er moderate, og ikkje alle forslaga går i leigebuarane sin favør. Lov- utvalgets fleirtal har foreslått at utleigar som bur i same hus som leigebuar framleis skal få

leige ut på eittårige kontrakter. Sokkelseg- mentet utgjer nesten ein tredjedel av utleige- bustadane, og dette betyr at ei stor gruppe leigebuarar framleis må leve med kort tidsho- risont og lav butryggleik. Det ligg også inne eit fleirtalsforslag om å justere husleigene til marknadsleige hyppigare enn i dag.

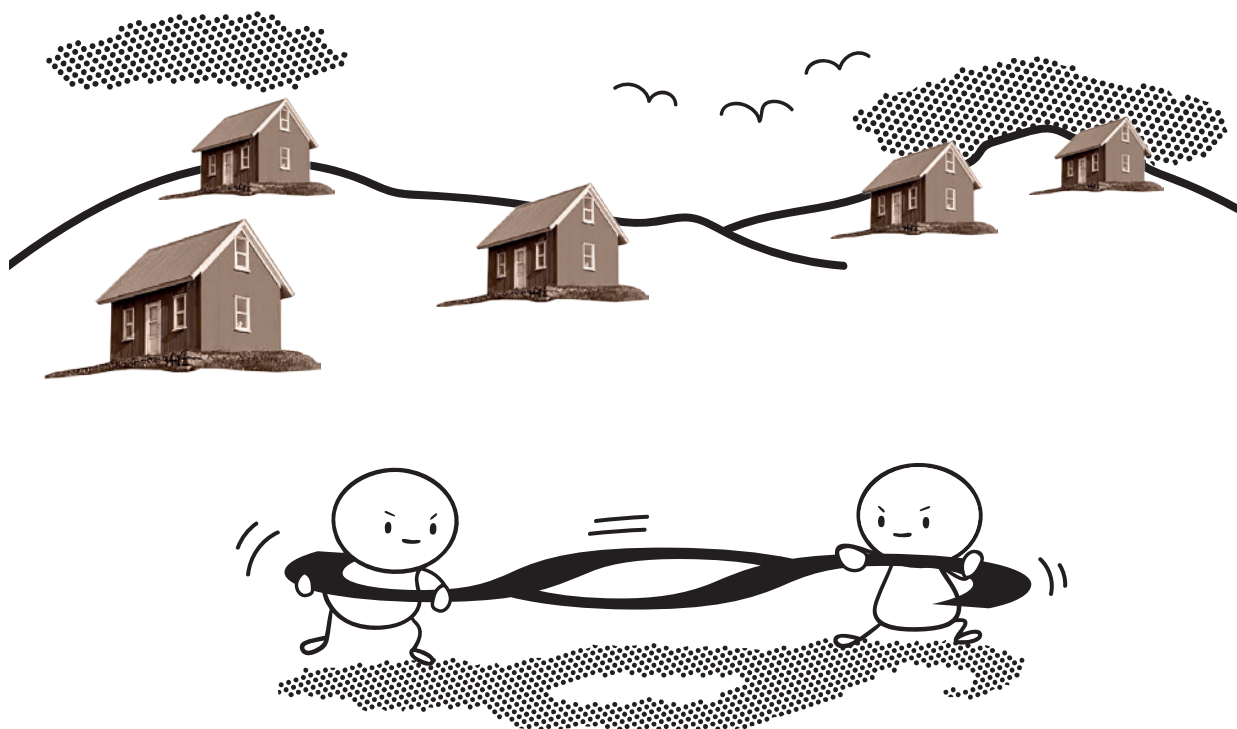
**Lovutvalget fekk eit klart mandat – å styrke butryggleiken til leigebuarane. Likevel har eit fleir- tal av utvalgets medlemmar røysta imot forslag som til dømes auke minste- tida på leigekon- trakter.**

Kampen om ein ny husleigelov går snart inn i si siste fase, og det vil garantert bli rabalder.

Du kan lese meir om hus- leigelovutvalgets arbeid og dilemmaer i teksten *Er botrygg- het for alle mulig i et kapitalistisk samfunn?* på s. 8, skriven av bustadforskar og leiar av hus- leigelovutvalet, Jardar Sørvoll.

## Noter

- 1) [Mange leieboere sliter i dyrtida - BOVEL \(oslomet.no\)](https://www.oslomet.no)
- 2) [NOU 2022: 20 Et helhetlig skattesystem](#)



# Er botrygghet for alle mulig i et kapitalistisk samfunn?

Av Jardar Sørvoll

**Botrygghet er et sentralt begrep fra debatten som har pågått i norske medier om forslagene til husleielovutvalget fra 2024. Men hva er det, og er det egentlig mulig med botrygghet for alle i et kapitalistisk samfunn hvor eiendomsretten står sterkt både i kulturen og lovverket? Det er temaet for denne korte refleksjonsteksten.**

I husleielovutvalget, som jeg ledet, definerte vi botrygghet som et begrep med tre dimensjoner (NOU 2024:19 Ny boligleielov). Juridisk botrygghet, dvs. leienes beskyttelse gjennom regulering av for eksempel kontraktslengde, oppsigelse og prisfastsettelse. Faktisk eller reell botrygghet viser til leienes objektive situasjon og vilkår på leiemarkedet. Hvis prisene stiger veldig raskt og mye kan den reelle botryggheten svekkes betraktelig – folk kan bokstavelig talt prises ut av sine hjem eller utestenges fra deler av leiemarkedet. Sterke juridiske rettigheter på andre områder hjelper ikke husholdninger som ikke har råd til å bo. Manglende håndhevelse av husleielovgivningen er også noe som kan bidra til at den faktiske botryggheten blir svak eller illusorisk. Den siste subjektive dimensjonen viser til at den selvopplevde botryggheten kan variere fra person til person. Husleielovgivningen og markedssituasjonen påvirker selvsagt hvordan leiere opplever sin egen grad av trygghet i leieforholdet. Likevel vil det være variasjon i den subjektive botryggheten på tvers av personer i tråd med ulike personligheter, livssituasjoner og preferanser.

**Hvis prisene stiger veldig raskt og mye kan den reelle botryggheten svekkes betraktelig – folk kan bokstavelig talt prises ut av sine hjem eller utestenges fra deler av leiemarkedet.**

En av hovedoppgavene til husleielovutvalget var å gå gjennom loven for å vurdere og foreslå lovendringer som kunne styrke botryggheten til leiere. Det var en viktig og alvorlig oppgave. Det er liten grunn til å tvile på at det er mange leieforhold i Norge fungerer godt for begge partene i kontraktsforholdet – både utleieren og leieren. Likevel er det som oftest utleieren som er den sterke parten i eier-leier-relasjonen. Med loven i hånd kan norske utleiere tilby tidsbestemte husleieavtaler, bindingstid og markedspriser i nye leieforhold. I markeder med høy konkurranse om ledige boliger – som i Oslo – er selvfølgelig maktskjevheten spesielt stor. Her kan utleiere lettere diktere vilkår og priser fordi mange leiere har få gode alternativer. Det siste gjelder spesielt noen innvandrergupper, familier med mange barn og personer som mottar offentlig husleiestøtte. Dessuten følger ikke alle utleiere lovens bokstav og ånd, og også for lovlydige utleiere finnes det mange måter å øke husleia eller si opp en leieboer.

Husleieloven beskytter riktignok den svakere part, for eksempel gjennom bestemmelser om

oppsigelsesvern, leieprisvern og minimumslengde på husleieavtaler. Likevel har botryggheten på leiemarkedet sine klare begrensninger i Norge anno 2025. I sokkelboliger, nesten en tredjedel av leiemarkedet, er det lovlig å tilby husleieavtaler på ett år, og heller ikke 3-årskontraktene som er minimumslengden i andre leieboliger er et godt fundament for å skape seg et hjem eller bygge opp et liv i et nærmiljø. Selv kommunale utleieboliger, som fungerer som et siste sikkerhetsnett for vanskeligstilte, er per definisjon et midlertidig tilbud.

Jeg tror det er ønskelig og mulig å gi til større grad av botrygghet til leiere. Ulike flertall i husleielovutvalget foreslo flere lovendringer med sikte på å styrke leieres botrygghet og makt over eget liv. Noen av de viktigste endringsforslagene står kort oppsummert nedenfor (NOU 2024: 19, s. 16–17):

- Øke minstetiden for tidsbestemte leieavtaler fra tre til fem år – også i kommunale leieforhold.
- Gi leieren rett til å kreve forlengelse av visse leieavtaler. Dette er den såkalte forlengelsesretten som har vært mye omtalt i media.
- Gi leieren en ufravikelig rett til å si opp leie-



### Selv kommunale utleieboliger, som fungerer som et siste sikkerhetsnett for vanskeligstilte, er per definisjon et midlertidig tilbud.



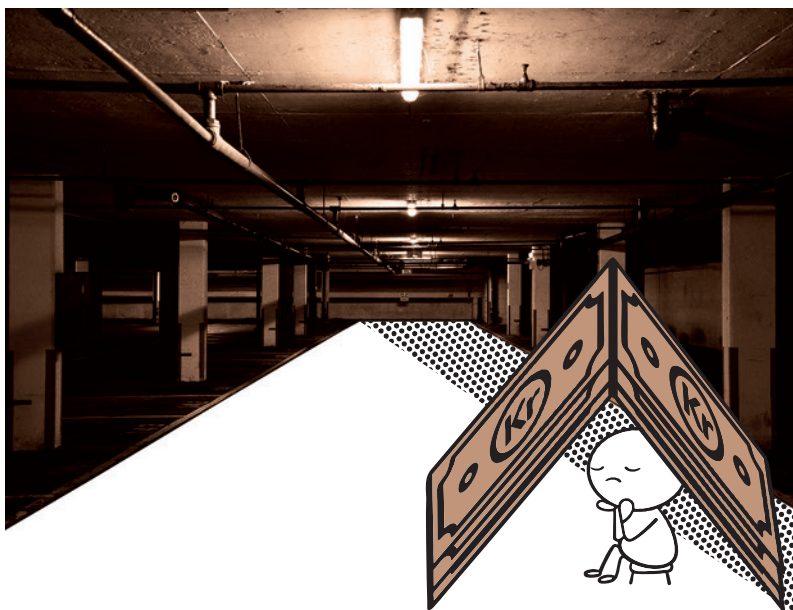
avtalen når som helst. Et samlet utvalg mente at bindingstid, dvs. husleieavtaler med bestemmelser om perioder hvor leiere ikke kan si opp, ikke lenger skal være lovlig.

Jeg stilte meg helhjertet bak alle disse forslagene, men mente samtidig at private utleiere burde kompenseres med økt adgang til å oppjustere til markedsleie av hensyn til tilbudet på leiemarkedet. Dette fordi tilbudet av boliger på leiemarkedet i Norge som ikke minst vanskeligstilte er avhengig av, i stor grad består av forholdsvis eller veldig profittemotiverte utleiere. Utleiere som leier ut en bolig de ikke bor i selv har ikke spesielt gunstige rammebetingelser for sin næringsvirksomhet. De tilgodeses ikke med betydelige subsidier eller skattefordeler av staten. Slik situasjonen er i dag finnes det en risiko for at private aktører trekker seg ut av markedet, hvis det ikke er tilstrekkelig lønnsomt å investere og drifte utleieboliger sammenlignet med annen næringsvirksomhet eller kapitalplassering. Etter nøye vurderinger stemte jeg derfor for flertallet i utvalgets forslag om å øke utleieres adgang til å fastsette markedspris. I

en kronikk i Dagens Næringsliv (29.10.2024) forsøkte jeg å forsvare standpunktet mitt:

Et stort flertall i utvalget på åtte medlemmer, deriblant undertegnede, tror ikke det er formålstjenlig å styrke leieres rettigheter uten å kompensere utleierye på annen måte. Lengre minstetid og rett til forlengelse innebærer at leiere og utleierye kan bli bundet til hverandre over lengre tid. Da mener flertallet at det er nødvendig å tillate at husleien justeres til markedsleie med jevne mellomrom, også i løpende leiekontrakter. I praksis vil det innebære samme leieprisregulering som ligger til grunn for tidsbestemte leieavtaler nå. Flere rettigheter for leiere uten sukker på pillen ville ført til et redusert tilbud, alt annet likt, mener vi.

Så er det selvfølgelig mulig å argumentere godt både for og mot dette standpunktet. For meg veier pragmatiske argumenter tyngst: når alt kommer til alt tror jeg det finnes noen grenser for hvor mye botryggheten kan styrkes i en situasjon hvor private profittorienterte leiere uten gunstige rammevilkår står for en såpass stor del av markedet. Når det er sagt mener jeg det er uholdbart å basere så store deler av leieboligforsyningen på aktører som er veldig sårbare for kostnads- og renteendringer. Det blir svært vanskelig å skape botrygghet for alle i en slik situasjon. Tilbudet blir for avhengig av at husleielovgivningen tilfredsstiller næringsinteresser med kort horisont. Hvis god botrygghet for alle skal være mulig, trenger vi sannsynligvis en kombinasjon av to reformer: 1) Et statlig juridisk, finansielt og skattemessig rammeverk som belønner private aktører for langsiktig eierskap, 2) Offentlig støtte til en allmenn leieboligsektor. Begge disse reforme-



**Et rikere tilbud av leieboliger vil også øke leieres forhandlingsmakt overfor utleierne. Det er en viktig grunn til at leieboligtilbudet bør stimuleres av myndighetene.**

ne er vanskelig, men langt fra umulig å gjennomføre. I en situasjon hvor offentlige utleierye og private med et langsiktig perspektiv utgjør en større del av markedet, vil det være tilrådelig å øke den juridiske botryggheten sterkere enn det husleielovutvalget gikk inn for. Da

kan vi komme nærmere målet om å realisere god botrygghet for (nesten) alle, selv i et kapitalistisk samfunn som det norske hvor eiendomsretten står sterkt i lovverket og kulturen.

På kort sikt tenker jeg at økt satsing på boligsosiale virkemidler som kommunale utleieboliger, startlån og bostøtte er det beste vi kan gjøre for leieres botrygghet. Et rikere tilbud av leieboliger vil også øke leieres forhandlingsmakt overfor utleierne. Det er en viktig grunn til at leieboligtilbudet bør stimuleres av myndighetene. Alt løses ikke av husleielovgivningen alene.

# Vil du lære meir?

**Her finn du nokre forslag til bøker, podkastar, rapportar og nettsider som kan gi deg meir informasjon om temaet vi presentert i dette heftet.**

- **Det norske hjem – fra velferdsgode til spekulasjonsobjekt**  
av Hanna Gitmark, 2020
- **Utredning om det norske leiemarkedet**, Leieboerforeningen, 2020  
[utredning-om-det-norske-leiemarkedet---leieboerforeningen.pdf](#)
- **NOU Ny boligleielov**, Regjeringen, 2024  
[NOU 2024: 19 - regjeringen.no](#)

\* \* \*

Abonner gjerne på Leieboerforeningens nyhetsbrev som kjem ut om lag ein gong i månaden, og som inneheld aktuelle saker og nyhetsartiklar om leigesektoren og bustadpolitikk.

Meld deg på her: [Nyhetsbrev](#)

Dersom du vil engasjere deg i Leieboerforeningen, har vi to lokallag i Oslo og fleire lokallag under planleggjing i andre kommuner. Ta kontakt med oss på [lbf@lbf.no](mailto:lbf@lbf.no) hvis di vil vite meir.

Følg Leieboerforeningen på [Facebook](#) og [Instagram](#).

Fotografier på s. 2:

Karin Lindgård, foto: SoCentral. Ingvild Stjernen Tisløv, foto: Ragnhild Heyerdahl/Fri Fagbevegelse. Jardar Sørvoll, foto: OsloMet.