

BOLIGMERKET

Konseptbeskrivelse av en ny
merkeordning for utleiemarkedet i Norge



Boligmerket - konseptbeskrivelse av en merkeordning for boliger på leiemarkedet

Prosjektgruppe:

Sigmund Aunan, Leieboerforeningen

Lars Aasen, Leieboerforeningen

Tone Tellevik Dahl, Norsk Eiendom

Ida Hjeltnes, Norsk Eiendom

Karin Lindgård, Pådriv / SoCentral

Mathilde Blichfeldt Mjønes, Pådriv / Kybri

Ole Pedersen, Nedenfra Ideelt AS

Rapporten er skrevet av:

Ole Pedersen, Nedenfra Ideelt AS

med støtte fra prosjektgruppen

Kontakt

Ole Pedersen

ole@nedenfra.org

Tone Tellevik Dahl

ttd@noeiendom.no

Lars Aasen

la@lbf.no

Karin Lindgård

karin@socentral.no

Design/grafisk produksjon: Growlab Oslo AS

Trykk/Repro: Nilz & Otto Grafisk AS

Prosjektet er gjennomført med finansiering av **Husbanken, Oslo kommune**. Leieboerforeningen og Norsk Eiendom.

Publisert Februar 2022

INNHold

Innledning.....4

Aktualitet.....	5
Metode.....	6
Bakgrunn.....	7
Fordeler ved et boligmerke.....	7
Samfunnsnytte.....	7
For leieboere	8
For private utleiere.....	8
For offentlig sektor.....	9
Bærekraft.....	10
Andre merkeordninger.....	12

Konseptforslag.....14

Sertifisering av utleiere.....	15
Krav for sertifisering av utleiere.....	16
For større profesjonelle aktører.....	17
Kompetanseheving.....	17
Merking av bolig.....	18
Gradering av merket.....	19
Finansiering.....	20
Sertifisering.....	20
Boligmerking.....	20
Inntektsmodell.....	21

Veien videre.....22

Pilotprosjekt.....	22
Dilemma.....	24

Litteraturliste.....25

INNLEDNING

Boligmerket er arbeidstittel for et konseptforslag utarbeidet av Leieboerforeningen, Nedenfra Ideelt AS og Pådriv med Norsk Eiendom som samarbeidspartner. Boligmerket er et forslag til en merkeordning for å sertifisere utleiery og merke leieboliger. Merkeordningen er ment å gjøre leiemarkedet for bolig mere oversiktlig for leietakere. Et sentralt mål for merkeordningen er å bedre boforholdene for leieboere i Norge. Samt gjøre kriterier for kvalitet i utleie tydeligere definert og dermed lettere å tilby for utleiery.

Bakgrunnen for forslaget er en forståelse av leiemarkedet for bolig som uoversiktlig og lite transparent. Noe som gjør det vanskelig for leieboere å orientere seg i markedet og etablere seg i en god bolig, og for myndighetene å tilrettelegge for et godt leiemarked.

Denne forståelsen er basert på erfaringer fra Leieboerforeningen, og bekreftet gjennom undersøkelser og forskningsbasert kunnskap.

Forbrukerrådet gjorde i 2021 en større undersøkelse av leieboere og deres boforhold. Dette er en av de mest omfattende undersøkelser av leiemarkedet de senere år med intervjuer i fem fokusgrupper og en spørreun-

dersøkelse med femtenhundre respondenter. Hovedfunnen deres er:¹

Husleie er preget av usikkerhet og lite stabilitet, og alt for få leietakere opplever at boligen er et hjem.

...
En av tre leietakere flyttet på grunn av forhold de hadde liten eller ingen kontroll over forrige gang de flyttet, mens en av tre barnefamilier er utrygge på om de får fortsette å leie sin nåværende bolig.

Artikkelen *Et velfungerende leiemarked?* publisert i Tidsskrift for velferdsforskning 01 / 2017 (Volum 20) sier:

Det store innslaget av private småskalautleiery gjør at de ulike utleietilbudene bare løselig er knyttet til hverandre. Utleietilbudet fremstår fragmentert og lite transparent. Dette gjør det vanskelig for myndighetene å håndheve lover og regler samt informere utleiery og leieboere om deres rettigheter og plikter.

¹ <https://www.forbrukerradet.no/siste-nytt/leieboere-ma-fa-mer-trygghet-og-storre-frihet/>

En forståelse av et leiemarked med dårlige boforhold reflekteres også i *Alle trenger et trygt hjem - Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024)*:

De fleste i Norge eier boligen de bor i. For dem som ikke kan eller vil kjøpe sin egen bolig, skal leie av bolig være et godt og trygt alternativ.

...

Samtidig har leietakere generelt dårligere boforhold enn boligeiere. De bør trange-re, har oftere fukt og råte i boligen sin, og opplever i større grad bomiljøet som dårlig. Mange leietakere opplever også bosituasjonen som ustabil fordi kontraktstiden er kort.

Til tross for denne type beskrivelser så er det svært mange seriøse aktører av ulik størrelse som leier ut bolig. Boligmerket er et bidrag til å utvikle et tryggere og mer oversiktlig leiemarked ved å løfte frem og synliggjøre de seriøse aktørene og gode boligene.

Formålet er å bidra til å strukturere leiemarkedet for bolig på en måte som gir økt transparens, bedre boforhold for leietakere og mer bærekraftige bo- og nærmiljø.

For leietakere vil boligmerket gjøre det lettere å orientere seg i markedet, med en visshet om at man leier en god og trygg bolig, av en seriøs utleier.

For seriøse utleiery vil sertifisering og merking utgjøre et konkurransefortrinn i et uoversiktlig marked.

For myndighetene vil merkeordningen være nyttig ved at den bidrar til å strukturere og profesjonalisere leiemarkedet, og dermed også gjør det mer oversiktlig.

AKTUALITET

Flere leier bolig

Det norske boligmarkedet er i stadig utvikling. I byene blir det stadig vanskeligere å komme inn på eiemarkedet. Noe som betyr at flere må bosette seg på leiemarkedet.

Siden 2015 har andelen som leier bolig, økt med ett prosentpoeng.² Det tilsvarer omtrent 90 000 flere leietakere på seks år. Andelen som eier bolig har sunket tilsvarende. I Oslo har andelen som leier bolig økt med 1.7 prosentpoeng i samme periode.

Denne utviklingen gjør at det er et økende behov for gode og trygge leiebøliger og et mer strukturert leiemarked i fremtiden.

Økte forskjeller

Samtidig har andelen husholdninger som eier egen bolig falt de siste årene. Nedgangen er størst blant husholdninger med utsatt økonomi.³ Dette bildet bekreftes i rapporten *Det norske leiemarkedet og situasjonen for langtidsleietakere*.⁴

...ung alder, enslige med eller uten barn, lav inntekt og/eller svak tilknytning til arbeidslivet er typiske kjennetegn for ufrivillige langtidsleietakere.

Det å bedre forholdene på leiemarkedet er derfor også et tiltak for motvirke negative konsekvenser av fattigdom og økte forskjeller.

² <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/andelen-leietakere-oket>

³ <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/under-halvparten-av-husholdninger-med-lav-inntekt-eier-sin-egen-bolig>

⁴ <http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/Komp/Okt%20botrygghet%20for%20leieboere%20og%20en%20sunnere%20okonomisk.pdf>

METODE

Konseptet er basert på innhenting av kunnskap ved en strukturert gjennomgang av faglitteratur og forskningsrapporter, en spørreundersøkelse med leieboere, intervju av et utvalg utleiery og offentlige aktører, og to verksteder med deltakelse fra i overkant av 40 relevante aktører og personer. Vi har også sett på og hatt møter for erfaringsdeling med etablerte merkeordninger.

Data er bearbeidet i en prosjektgruppe bestående av Lars Aasen og Sigmund Aunan fra Leieboerforeningen, Karin Lindgård fra SoCentral, Tone Tellevik Dahl og

Ida Hjeltne fra Norsk Eiendom og Ole Pedersen fra Nedenfra Ideelt AS, med operativ prosjektledelse av Mathilde Blichfeldt Mjones fra Kybri.

Det er etablert en referansegruppe med profesjonelle utleiery ved Steinar Moe Eiendom, Heimstaden, Utleiemegleren, Frost Eiendom, offentlig sektor ved NAV Nordstrand, Boligbygg KF, Fredrikstad kommune, kunnskapsinstitusjoner ved NTNU og OsloMet/NIBR og representanter for leieboere.

Referansegruppen har deltatt på verksteder, blitt intervjuet og gitt innspill på foreløpige utkast av konseptforslaget.

Figur 1: Ulike metoder for kunnskapsinnhenting i prosjektet.



BAKGRUNN

En sertifiseringsordning for utleiere og en merkeordning for leieboliger er ikke en ny ide. Den har vært diskutert i flere omganger, men likevel aldri blitt realisert. Dette konseptforslaget er en videreføring av en langsiktig ide som Leieboerforeningen har jobbet med i flere faser.

Leieboerforeningen foreslo allerede i 2006 å utrede en sertifiseringsordning for utleiere. I 2015 utarbeidet de et notat om sertifisering av utleiere: *Økt botrygghet for leieboere, og en sunnere økonomisk forretning for utleiere*⁵. NOU 2011:15 *Rom for alle - En sosial boligpolitikk for framtiden*⁶ foreslår en frivillig sertifiseringsordning for utleiere, for å styrke seriøse utleieres posisjon i leiemarkedet.

NOU 2020:16 *Levekår i byer - Gode lokalsamfunn for alle*⁷, foreslår en frivillig sertifiseringsordning for å hjelpe kommunene å gjennomføre kvalitetssjekk av de boligene som de leier.

Staten kan også opprette en frivillig sertifiseringsordning for utleiere som gjør en forhåndssjekk av om utleier følger lover og regler, har mange klagesaker, mv. En sertifiseringsordning vil trolig primært være attraktivt for utleiere som tilbyr gode utleieforhold, og lite attraktivt for useriøse utleiere. Hvis kommunen signaliserer at de kun godtar sertifiserte utleiere, kan det kanskje likevel gi enkelte utleiere insentiver til å bedre leieforholdene eller eventuelt bli presset ut av markedet.

Leiemarkedet vies også oppmerksomhet i den nye nasjonale boligsosiale strategien hvor det at leie skal være et trygt alternativ er ett av tre hovedmål.⁸ Selv om strategien ikke foreslår en merkeordning, så vil en merkeordning kunne styrke flere av tiltakene og delmålene i strategien, på samme måte som målsetningene i strategien kan kobles opp mot og styrke merkeordningen.

Konseptforslaget støtter opp under regjeringens mål fra Hurdalsplattformen om å sikre rettigheter og boforhold for leietakere.⁹

FORDELER VED ET BOLIGMERKE

En merkeordning for leieboliger vi ha en generell samfunnsnytte på mange nivå. I tillegg vil det gi fordeler for alle involverte aktører som ønsker at leiemarkedet skal være et trygt alternativ til eie.



Samfunnsnytte

Bolig er et grunnleggende menneskelig behov som påvirker alle sider av livet. En god og trygg bolig, som man kan kalle et hjem, er en nødvendig forutsetning for å kunne leve et godt liv. Bolig henger sammen med folkehelse, sysselsetting, integrering, utdanning, oppvekst, nabolag, ensomhet og utenforskap. Utleie av bolig er derfor ikke bare salg av en hvilken som helst tjeneste, men opprettholdelse av en viktig samfunnsfunksjon.

Med utrygge boforhold er det vanskelig å fokusere på jobb, skole og utdanning. Og for foreldre blir det vanskelig å legge trygge rammer for en god oppvekst. Helse og omsorgsdepartementet trekker fram bolig som sentralt for å redusere de sosial helseforskjellene.¹⁰

Økt botrygghet gjennom et boligmerke for utleieboliger vil derfor ha en positiv samfunnsnyttig og samfunnsøkonomisk effekt på en rekke områder.

5 <http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/Komp/Okt%20botrygghet%20for%20leieboere%20og%20en%20sunnere%20okonomisk.pdf>

6 NOU 2011:15 *Rom for alle - En sosial boligpolitikk for framtiden*

7 NOU 2020:16 *Levekår i byer - Gode lokalsamfunn for alle*

8 Alle trenger et trygt hjem - Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024)

9 Hurdalsplattformen, For en regjering utgått fra Arbeiderpartiet og Senterpartiet, 2021 - 2025

10 Folkehelsemeldinga - Gode liv i eit trygt samfunn, Meld. St. 19 (2018 –2019), Helse og omsorgsdepartementet, 2018



For leieboere

Utgangspunktet for merkeordningen er at mange leieboere opplever leiemarkedet som utrygt og uoversiktlig. Boligmerket vil gjøre det lettere for leietakere å orientere seg i markedet. Og gi en trygghet på seriøsiteten til utleieren og kvaliteten på boligen.

Dersom merket blir etablert i markedet vil det også være et insentiv for utleiere til å kvalifisere seg til merket. Merket vil på den måten bidra til å øke kvaliteten i leiemarkedet ved at flere utleiere søker å oppfylle kvalitetskriteriene i merket. Dette kommer også leietakerne til gode.



For private utleiere

Det er i hovedsak to kategorier av private utleiere. Det er de små private og de store profesjonelle. De små private er de som leier ut en utleieenhet i egen bolig som en hybel eller en sokkelleilighet. De kan også leie ut sekundærbolig. Det vil si at de disponerer og leier ut en eller flere boliger som de ikke bor i selv. Dersom man leier ut fem eller flere boliger regnes det som næringsvirksomhet.

Den andre kategoriene er profesjonelle utleiere. Dette er selskaper som driver med utleie av bolig som næringsvirksomhet. Disse kan forvalte alt fra et lite antall til flere tusen boliger. I Norge er det få av de aller største aktørene og det store flertallet av profesjonelle utleiere har fra et titalls til noen hundre boliger.

Det er stor variasjon innenfor begge kategoriene av

private utleiere og det er en glidende overgang mellom dem. For eksempel kan en person som leier ut fem til ti boliger gjennom et enkeltmannsforetak ha mere til felles med de små private enn med de store profesjonelle, selv om personen teknisk sett driver med profesjonell næringsvirksomhet.

I tillegg til disse er det flere aktører på det private markedet som forvalter boligutleie både for privatpersoner og mindre næringsdrivende aktører.

Deler av leiemarkedet kan sies å ha et dårlig omdømme på grunn av innslag av utleiere som oppfattes som useriøse og leietakere som har erfaringer med dårlige boliger. Det dårlige omdømmet smitter over på og berører også seriøse og profesjonelle aktører. Det store antallet utleieaktører gjør at det for den enkelte leietaker er tilnærmet umulig å skille mellom seriøse og useriøse utleiere.

Boligmerket vil gi en tydelig indikasjon på både seriøsitet hos utleiere og kvalitet ved utleieboligen. Profesjonelle og seriøse utleiere kan med dette få en markedsfordel i et ellers uoversiktlig marked.

Tydelige kriterier vil gjøre det lettere for utleiere å gjøre nødvendige endringer og tiltak for å forbedre leieforholdet. Boligmerket kan bidra til bedre relasjoner mellom utleier og leieboer, flere stabile boforhold og dermed reduserte kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold.

Boligmerket kan også bidra til bedre relasjoner mellom profesjonelle aktører og offentlige myndigheter på både statlig og kommunalt nivå, og bedre samspill med disse.

Tilknytning til boligmerket kan være en måte for større profesjonelle utleiere å ta og kommunisere samfunnsansvar (Corporate Social Responsibility). Dette kan igjen gjøre selskaper og prosjekter mere attraktive for investorer som i økende grad er opptatt av dette.

Offentlige økonomiske virkemidler som kommunal og statlig bostøtte, og Husbankens øvrige lån og tilskuddsordninger, kan kobles opp mot tilknytning til boligmerket i fremtiden.

Boligmerket kan også utvikles til å bli en plattform hvor aktørene kan dele erfaringer, utvikle kompetanse, ha fagsamlinger og lignende.



For offentlig sektor

Boligmerket er relevant for offentlig sektor som samfunnsutvikler, ivaretager av vanskeligstilte innbyggers boligbehov og utleier av kommunale boliger.

Gode boliger og bomiljø er sentralt for kommunen som samfunns- og lokalsamfunnsutvikler. Med større innslag av leieboliger er det viktig at leiemarkedet bidrar til utvikling og opprettholdelse av bærekraftige bo og nærmiljø med variert boligstruktur.

Dette er også noe som forebygger utvikling av flere levekårsutsatte områder. Det offentlige har derfor en klar

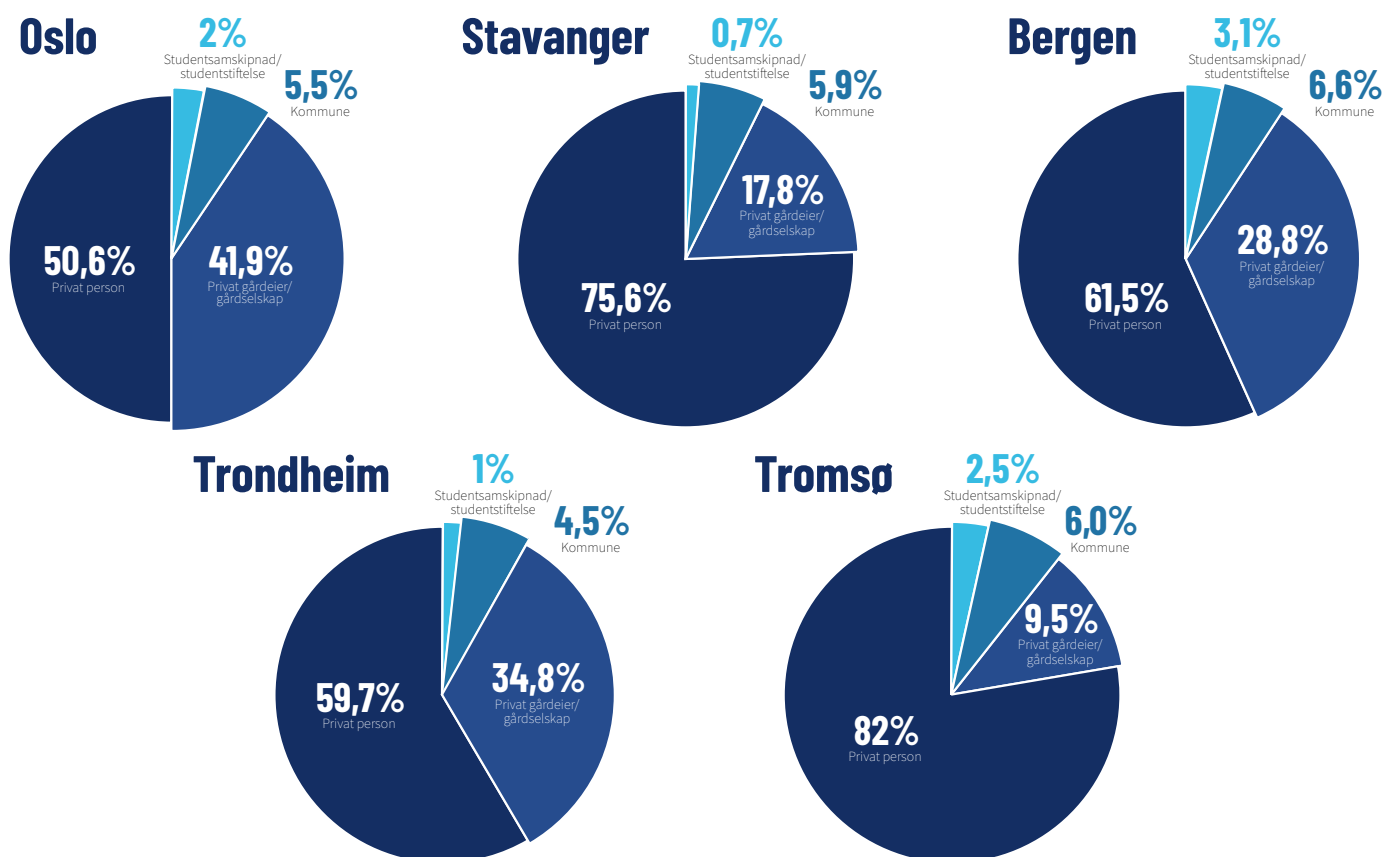
interesse av et transparent og godt strukturert utleiemarkedet for bolig i offentlig og privat sektor.

For offentlige boligfremskaffere som har behov for å leie boliger på det private markedet, vil boligmerket gjøre markedet mer oversiktlig. Det kan gjøres til et krav for offentlig innleie av bolig at det skal være en sertifisert utleier og/eller en merket bolig, som oppfølging av anbefaling i *NOU 2020:16 Levekår i byer - Gode lokalsamfunn for alle*.¹¹

For det offentlige som utleier vil boligmerket gi tydelige kvalitetskriterier på tvers av kommuner og enheter. Det kan gi kommunale utleiende en standard for utleie av gode og trygge boliger til målgruppen, basert på samme kvalitetskrav som sertifiserte private utleierne. Kommunene og Husbanken kan også bruke boligmerket som kvalitetskrav i forbindelse med avtaler om kommunal tilvisning eller tildeling som gir utbygger gunstige lånebetingelser hos Husbanken.

Ved at boligmerket tydeliggjør krav til kvalitet og standard kan det også bidra til at det blir lettere å etablere delt forståelse og dermed bedre kommunikasjon og relasjoner med private utleiere.

Figur 2: Type utleiere i storbyene.



11 NOU 2020:16 Levekår i byer - Gode lokalsamfunn for alle

BÆREKRAFT

Boligmerket svarer til flere av FN sine bærekraftsmål.
Mest direkte bidrar merket til følgende mål:



11.1: Innen 2030 sikre allmenn tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger og grunnleggende tjenester til en overkommelig pris, og bedre forholdene i slumområder.

Men merket svarer også direkte eller indirekte til øvrige overordnede mål slik som:



Mål 3. Sikre god helse og fremme livskvalitet for alle, uansett alder.



Mål 10. Redusere ulikhet i og mellom land.



Mål 12. Sikre bærekraftige forbruks- og produksjonsmønstre.



Mål 13. Handle umiddelbart for å bekjempe klimaendringene og konsekvensene av dem



Mål 16. Fremme fredelige og inkluderende samfunn med sikte på bærekraftig utvikling, sørge for tilgang til rettsvern for alle og bygge velfungerende, ansvarlige og inkluderende institusjoner på alle nivåer



Mål 17.17. Stimulere til og fremme velfungerende partnerskap i det offentlige, mellom det offentlige og private og i det sivile samfunn, på grunnlag av partnerskapenes erfaringer og ressursstrategier.

ANDRE MERKE- ORDNINGER

Det finnes i dag flere etablerte merkeordninger i Norge. Noen av de mest kjente er Svanemerket¹², Nyt Norge¹³ og Miljøfyrtårnet¹⁴.

Norge har i dag ingen merkeordning for boligkvalitet generelt eller for leieboliger spesielt. Det nærmeste vi kommer er merker med fokus på klima og miljøkvaliteter ved bolig og bygg som Svanemerket for bolig og bygg¹⁵ og Breeam¹⁶ med flere delkategorier. Svanemerket og Breeam Nor gjelder for nye byggeprosjekt. For eksisterende bygg finnes Breeam in use som er et internasjonalt sertifiseringssystem for eiere og forvaltere som ønsker å redusere energiforbruk og miljøbelastninger i eksisterende næringsbygg og boliger. Mens BREEAM Communities ser på helhetlig områdeutvikling.¹⁷ Av disse er det kun BREEAM Communities som ikke bare ser på klima og miljø, men også inkluderer sosial bærekraft.

Energimerkesystemet¹⁸ er en annen relevant merkeordning som er etablert for å gjennomføre energimerking av boliger og yrkesbygg. Ordningen er hjemlet i energimerkeforskriften og administreres av Enova. Alle boliger og yrkesbygg som selges eller leies ut i dag skal ha en energiattest.

For å utvikle et boligmerke er det hensiktsmessig å høste erfaringer fra andre merkeordninger med tanke på etablering, finansiering, organisering, kvalifikasjonskrav og

håndtering av avvik. Det er også nyttig å se på de eksisterende merkeordningene for bolig og bygg med tanke på å inkludere miljø- og klimakvaliteter i boligmerket.

Flere av de etablerte merkeordningene er organisert som stiftelser. Svanemerket drives av stiftelsen Miljømerking i Norge opprettet av Barne-, likestillings- og inkluderingsdepartementet. Nyt Norge drives av stiftelsen Norsk Mat som er etablert av Landbruks- og matdepartementet. Breeam er eid av BRE (the Building Research Establishment Ltd. Community Trade Mark). BRE ble opprinnelig opprettet av den britiske regjeringen, og eies i dag av den ideelle stiftelsen the BRE Trust. Når det gjelder ivaretagelse av miljø-, klima- og energikvaliteter i boligmerket er det naturlig å lene seg på allerede eksisterende merkeordninger som Energimerket, Svanemerket for bolig og bygg, og de ulike sertifiseringsordningene tilknyttet Breeam.

Med dagens fokus på miljø og klima er det grunn til å tro at framtidens leieboere vil foretrekke boliger med gode kvaliteter på disse områdene. Det er også et politisk mål at flere boliger skal oppfylle slike kriterier, gjennom nybygg eller ved oppgradering av eksisterende boligmasse.

Om boligen har miljømerking kan det tas inn som et poenggivende element i boligmerket. Ved å inkludere miljø, klima og energi, kan boligmerket bidra til økt bevissthet og motivasjon til å utbedre disse kvalitetene hos utleierne.

12 <https://svanemerket.no/>

13 <https://norskmatt.no/no/nyt-norge>

14 <https://www.miljofyrtarn.no/>

15 <https://svanemerket.no/miljokrav/bolig-og-andre-bygg/>

16 <https://byggalliansen.no/sertifisering/om-breeam/>

17 <https://byggalliansen.no/sertifisering/om-breeam-communities/>

18 <https://www.energimerking.no/>

Figur 3: Ulike merkeordninger i Norge og internasjonalt.



KONSEPTFORSLAG

Figur 4: En todelt ordning



Boligmerket er tenkt som en todelt ordning som både *sertifiserer utleiere* og *merker den enkelte bolig*.



Merkeordningen vil på den måten både stille krav til og synliggjøre praksis hos utleieren og kvaliteten på boligen.

SERTIFISERING AV UMLEIERE

En sertifisering av utleiere vil gi leietakere en sikkerhet for at det er seriøse utleiere som møter tydelig definerte kvalitetskrav.

Da det er stor variasjon i type aktører som leier ut bolig, fra privatpersonen som leier ut et rom i egen bolig til store profesjonelle aktører med mange enheter, vil det være vanskelig å lage en enhetlig sertifiseringsordning som treffer hele spekteret av ulike aktører.

Det kan derfor være hensiktsmessig å lage en gradert sertifisering med ulike krav til ulike typer aktører. For eksempel kan kriterier tilknyttet lovpålagte krav gjelde for alle, mens kriterier tilknyttet beboerundersøkelser og beboermedvirkning kun gjelder for større aktører. Det er viktig å sikre at sertifisering ikke krever ressurser utover det man kan

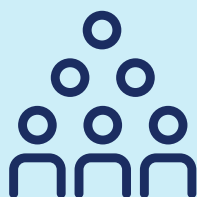
forvente basert på utleierens organisasjon og størrelse.

Sertifiseringen kan kategoriseres og tilpasses ulike type utleierne som store og små profesjonelle, private og kommunale.

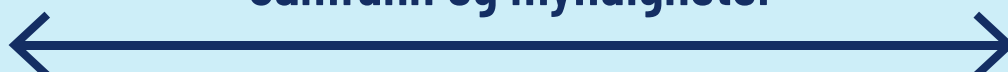
Det å sertifisere seg som utleier kan kreve en del ressurser som man kan forvente at en profesjonell organisasjon har, på en annen måte enn hva man kan forvente av enkeltpersoner som driver en privat utleiepraksis.

Små private aktører kan derfor få tilbud om kurs i god praksis som kan lede frem mot en forenklet sertifisering.

Figur 5: Konseptmodell



Samfunn og myndigheter



En god og trygg bolig, som man kan kalle et hjem, er en nødvendig forutsetning for å kunne leve et godt liv. En merkeordning for leieboliger vil ha en generell **samfunnsnytte** på mange nivå.

For **myndighetene** vil merkeordningen bidra til å *strukturere og profesjonalisere* leiemarkedet, og dermed også gjør det mer *oversiktlig*.



Utleiere

For **seriøse utleiere** vil sertifisering og merking utgjøre et *konkurransefortrinn* i et uoversiktlig marked.



**BOLIG
MERKET**



Leietakere

For **leietakere** vil boligmerket gjøre det lettere å orientere seg i markedet, med en trygghet om at man leier en *god og trygg bolig*, av en seriøs utleier.

KRAV FOR SERTIFISERING AV UMLEIERE

Denne foreløpige listen av mulige krav er resultatet av tidligere arbeid hos Leieboerforeningen og idemyldringer, intervju og verksteder i forprosjektet. Den er å anse som en ikke uttømmende liste over foreløpige forslag til videre bearbeiding. De spesifikke kvalitetskravene, med tilhørende gradering, vil utarbeides i neste fase av prosjektet sammen med representanter for utleiery, leieboere og offentlige aktører.

Alle krav er tenkt å ha tilhørende retningslinjer og veiledning. Sertifiseringen skal ikke bare være en liste over krav, men også tilgang på støtte for å videreutvikle kompetanse.



Lovpålagte krav

Utleieren må ha system og rutiner for å følge opp relevant lovverk med tilhørende forskrifter som Husleieloven, Plan og bygningsloven, Brann og eksplosjonsvernloven, Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn, Byggeteknisk forskrift, Strålevernloven og strålevernforskriften (radon).

Dette er en ikke uttømmende liste med eksempler på lovgivning og forskrifter som utleiery må forholde seg til. Særlig mindre private utleiery kan oppleve at det er vanskelig å orientere seg i alle lovpålagte krav. Boligmerket vil gjøre det lettere for utleiery å få oversikt over og oppfylle lovpålagte krav.



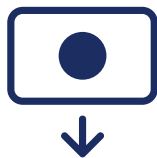
Diskriminering

I tillegg til lovpålagte krav angående materielle kvaliteter og andre forhold som gjelder i løpet av leieperioden vil det være viktig å stille eksplisitte krav mot diskriminering i henhold til Likestillings- og diskrimineringsloven. Diskriminering er et forhold som er i en særstilling, da dette er et forhold som slår ut forut for inngåelse av, og på den måten ikke er beskyttet i, husleiekontrakten.



Ansvarlig økonomisk drift

Uansvarlig økonomisk drift vil kunne gå ut over leietaker. Det er derfor ønskelig å utvikle kriterier som viser at utleiery driver økonomisk ansvarlig.



Depositum

Lovmessig bruk av depositum med forutsigbare, avtalte og tydelig definerte kriterier for trekk i depositum.



Offentlige garantier for depositum

For at boligmerket skal treffe det offentlige behovet for leie av bolig på det private markedet er det nødvendig at det tilrettelegger for godkjenning av offentlige garantier. Det er likevel vanskelig å stille dette som et uforbeholdent krav da mange utleiery opplever at offentlige garantier kan være vanskelige å forholde seg til, og ikke gir samme sikkerhet som et ordinært depositum.

Dersom boligmerket skal stille krav til å akseptere offentlige garantier, er det derfor også viktig å tydeliggjøre under hvilke forutsetninger slike garantier skal aksepteres med tanke på utforming og praktisering av disse. Boligmerket kan bidra til en forbedring av offentlige garantier slik at disse blir mere balansert i forhold til utleierens forutsetninger og kommunene sine føringer, og gjennom dette gjør det lettere for utleierne å godta slike garantier.

Det er også viktig å understreke at godkjenning av offentlig garanti ikke påvirker utleiers suverene tildelingsrett til boligen.



Service

Krav til enkel kommunikasjon med utleier og responstid på iverksetting av tiltak ved avvik fra standard og avtale. For større utleiery som forvalter hele leiegårder eller boligområder kan bruk av husverter / vaktmester være poenggivende.



Mekling

Ha egne, eller akseptere boligmerkets anbefalinger for, system og rutiner for mekling for å søke å løse uenighet mellom utleier og leietaker i minnelighet.

FOR STØRRE PROFESJONELLE AKTØRER

De følgende punktene er i hovedsak aktuelle for større profesjonelle aktører.



Beboerundersøkelser

Krav til at det gjennomføres jevnlig beboerundersøkelser og at resultatene av dette gjøres tilgjengelig for boligmerket og beboerne. En del av undersøkelsen kan være standardiserte spørsmål som er felles for alle sertifiserte utleiere, mens en del kan være tilpasset den enkelte utleier. Det kan også knyttes krav til å oppnå en viss score, eller sette inn tiltak dersom man ikke oppnår denne, for å fortsette å ha boligmerket.



Beboermedvirkning

Kriterier og veiledning for tilrettelegging for beboermedvirkning / beboerorganisering. Beboermedvirkning er noe som kommer i tillegg til beboerundersøkelser. Større aktører som utvikler eller eier en stor andel boliger i et område, bør legge til rette for involvering av beboere i ulike aktiviteter, både i egen blokk / gård og sammen med nærmiljøet rundt boligene.

Beboermedvirkning bør også kunne gis gjennom å legge til rette for organisering av leietakerne slik husleieloven åpner for gjennom tillitsvalgte og felles representasjon.



Bomiljø

Krav til at utleier engasjerer seg, og / eller tilrettelegger for at leieboere kan engasjere seg, i bomiljøet også utenfor selve boligene og bygningene.



Andel merkbare boliger

Det er et mål at alle boligene til en sertifisert utleier skal være merket eller merkbare. Dette kan være vanskelig å opprettholde til enhver tid. Et kvalifikasjonskrav kan derfor være en minimumsgrense for en andel merkede boliger utleieren skal ha for å være sertifisert, i kombinasjon med en plan for å gjøre de umerkede boligene merkbare.

KOMPETANSEHEVING

Både sertifisering og merking kan knyttes opp mot kompetanseheving i form av kursvirksomhet og erfaringsdeling. Norsk Eiendom og Huseiernes landsforbund driver med kursvirksomhet og annen relevant aktivitet ovenfor sine medlemmer.

Boligmerket ønsker ikke å konkurrere med eksisterende velfungerende kompetanseutviklende

aktører. Det vil derfor være nyttig å se på om og hvordan disse organisasjonene kan være nyttige samarbeidspartnere for utvikling og gjennomføring av kompetansehevende virksomhet i tilknytning til boligmerket.

MERKING AV BOLIG

Selv om det er viktig å ha en seriøs og ansvarlig utleier er det selve boligen som er det viktigste for de fleste leieboere. Det er derfor viktig at merkeordningen fremstiller ulike kvaliteter ved den enkelte bolig på en presis og etterprøvbar måte.

Det vil være en viktig oppgave for pilotprosjektet å finne gode og objektive måleindikatorer for de ulike kategoriene.

Poengsystem

Merkeordningen er tenkt delt opp i ulike kategorier med tilhørende måleindikatorer. Hver måleindikator blir gitt poeng som samles opp i en score for kategorien. Det vil på denne måten være mulig å visualisere den totale scoren for en bolig gjennom for eksempel et rosedigram.

Det følgende er en ikke uttømmende liste over forslag til mulige kategorier med tilhørende måleindikatorer. De endelige kategoriene og kriteriene vil måtte avklares i pilotprosjektet.



Minimumskrav

Dette er krav som ikke gir poeng, men som er obligatorisk å oppfylle for alle boliger som er merket. Flere av kravene er lovpålagte. Dette vil gi leieboerne en trygghet ved at de vet at ved å leie

en merket bolig vil både leieforholdet og boligen følger lovens minimumskrav vedrørende:

- Godkjent utleieenhet
- Brannsikkerhet
- Etterlevelse av husleie-loven
- Inneklima



Boligkvalitet

Dette er et sett med kriterier som kan gi poeng for ulike kvaliteter tilknyttet boligstandard. Det kan også være mulig å knytte kriterier for boligkvalitet til Bygg 21 sine 10 kvalitetsprinsipper¹⁹ og/eller byggteknisk forskrift (TEK)²⁰.

- Planløsning
- Dagslys
- Standard og antall bad/toalett
- Kvalitet kjøkken
- Lydisolasjon
- Privat uteareal/balkong/terasse
- Bod
- Garasje
- Heis
- Tilgjengelighet
- Elektronisk nøkkelsystem
- Callinganlegg



Bokkvalitet

Kriterier tilknyttet bomiljø og nabolag. Disse kriteriene kan knyttes opp mot Norsk eiendom sin kvalitetsrose for bokkvalitet som presentert i publikasjonen *Gode boliger for alle*²¹.

- Fellesareal
- Deleløsninger
- Tilrettelagt for engasjement i bomiljø
- Uteområde
- Nærhet til park- og grøntområder
- Nærhet til lekeplass
- Nærhet til offentlig tjenestetilbud
- Nærhet til kollektiv transport



Klima / Miljø

Selv om boligmerket i hovedsak er laget med tanke på sosial bærekraft, så er det nødvendig at det også bidrar til å øke bevisstheten rundt klima og miljømessig bærekraft. Det følgende er forslag til kriterier for miljømessig bærekraft som kan gi poeng.

- Svane- / Breeam merket bolig
- Energimerking av bolig
- Energikilde for oppvarming
- Energimerking hvitevarer



Mulighet for å gjøre forandringer i boligen

Mange leieboere ønsker muligheten til å endre på boligen for å sette sitt eget personlige preg på den. Man kan si at i kombinasjon med en langsiktig kontrakt så er det denne type muligheter som gjør en bolig til et hjem.

Det kan derfor gi poeng dersom leieboeren har avtalefestet mulighet til å henge opp bilder eller male og gjøre andre enkle tiltak etter avtale.

For lengre leieavtaler kan det gi poeng om utleier er åpen for dialog om oppgradering av husvære, også på leietakers initiativ, med tilhørende ansvars- og kostnadsfordeling.

¹⁹ <https://bygg21.no/rapporter-og-veiledere/10-kvalitetsprinsipper-for-barekraftige-bygg-og-omrader>

²⁰ <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-19-840>

²¹ <https://www.norskeiendom.org/portfolio-items/gode-boliger-for-alle/>



Service

For større utleiere som forvalter hele leiegårder eller boligområder kan bruk av husverter og / eller vaktmester være poenggivende.



Kontraktslengde

Det kan være mulig å få poeng for lengde på kontrakt. Kontrakter som går ut over lovens minstekrav, som i dag som hovedregel er på tre år, kan få tilleggspoeng for dette. Utleier kan også få poeng for å avtalefeste at leien ikke vil markedsjusteres i lengre eller tidsubestemte kontrakter. Det vil da kun være mulig å justere leien ved indeks, eller i forbindelse med større vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider.



Prisnivå

Prisnivå er et av de viktigste kriteriene for mange leieboere når de ser etter ett nytt hjem. Samtidig så mangler vi i Norge god leieprisstatistikk. Det vil derfor være krevende å finne en god måte å gi poeng for pris. Vi har derfor foreløpig valgt å ikke inkludere prisnivå i boligmerket. Det er likevel viktig for leieboere å kunne vurdere boligens kvalitet opp mot prisnivå.

Det er derfor behov for å få på plass en bedre oversikt over leieprisnivå nasjonalt og lokalt. Dette vil sammen med boligmerket kunne gi god og viktig informasjon til leietakere om pris sett opp mot kvalitet.



Leie til eie

Merkeordningen er utviklet med tanke på leieboliger. Vi ser i dag at flere aktører også jobber med ulike løsninger for leie til eie. Det er ønskelig at merkeordningen også kan brukes for boliger med leie til eie.

Figur 6: Gradering av merket

GRADERING AV MERKET

Boligmerket kan ha to hovedinnretninger når det kommer til gradering. Den ene er at det kun er en standard. Det vil si at en bolig enten er merket eller ikke. Den andre er at det er ulike graderinger som gull, sølv og bronse. Dette er noe vi kjenner fra for eksempel Breeam som har graderingene:

pass, good, very good, excellent og outstanding. En gradering av merket vil kunne synliggjøre flere kvaliteter ved boligen og gi utleierne noe å strekke seg etter, dersom de f.eks. mangler kun få poeng for å nå neste grad.



FINANSIERING

Merkeordningen kan finansieres ved å fordele kostnadene på det offentlige ved staten og utleierne. Det kan være naturlig å søke en delvis statlig finansiering over statsbudsjettet. Både Miljømerking i Norge som driver Svanemerket og Stiftelsen Norsk mat som driver flere merkeordninger som Godt Norsk er både etablert og driftet med støtte fra staten

Ved å legge opp til en todelt merkeordning gjennom sertifisering av utleievirksomhet og merking av enkeltboliger/bygg kan man se for seg ulike betalingsløsninger for disse.

De konkrete innretningene og prisene må utforskes i piloteringen. Det er nødvendig å finne en prisstruktur som møter behovet for å dekke nødvendige kostnader balansert med verdien merket gir til samfunnet og for utleierne.

Sertifisering

Utleier betaler en førstegangs-avgift for å bli sertifisert. Dette dekker kostnader knyttet til selve sertifiseringen. Sertifiseringen kan ha en varighet på et par år, og man må etter dette gjennomføre en resertifisering, ikke ulikt Miljøfyrtårnet.²²

Kostnaden for resertifisering vil være lavere enn førstegangs sertifisering, da hovedarbeidet er gjort ved selve sertifiseringen. I årene mellom sertifisering og resertifisering betaler man kun en mindre serviceavgift.

På samme måte som Miljøfyrtårnet kan kostnad tilknyttet sertifisering graderes basert på utleierens størrelse og økonomi.

Boligmerking

Utleier kan betale en avgift for å merke en bolig eller et boligkompleks. Avgiften brukes til å dekke kostnader tilknyttet merking av bolig, så som befaring, kvalitets-sikring og andre forhold tilknyttet kriteriene for merket.

Merkingen kan kobles opp mot inngåelse av kontrakt og/eller ha en gitt varighet i for eksempel 3 år (minimumslengde i husleieloven), med kriterier for når en bolig må gjennom en ny vurdering.

Utleier kan uavhengig av kriterier for ny merking søke ny og høyere vurdering når som helst. For eksempel i forbindelse med nye rutiner, ombygging, rehabilitering eller endring av større karakter som vil kunne påvirke poenggivingen.

²² <https://www.miljofyrtarn.no/>

Figur 7: Utgangspunkt for en inntektsmodell.

UTGANGSPUNKT FOR EN INNTEKTSMODELL:

Støtte over statsbudsjettet

- + Avgift for sertifisering
- + Årlig serviceavgift
- + Avgift for resertifisering
- + Avgift ved merking av bolig
- + Avgift ved revurdering av merkenivå av bolig

= **Driftsbudsjett**

VEIEN VIDERE

Dette konseptforslaget oppsummerer fase en på veien mot en merkeordningen for leiemarkedet for bolig. Neste fase er pilotprosjektet.

I pilotprosjektet vil vi klargjøre boligmerket for realisering ved å påbegynne utvikling av digitale verktøy, gå i dialog med og koble på relevante aktører, utvikle organisering og finansiering, definere kriterier for sertifisering og merking. Og prøve dette ut på et utvalg utleiere og boliger.

Pilotprosjektet er tenkt finansiert gjennom en kombinasjon av søkbare virkemidler og partnerbidrag.

PILOTPROSJEKT

Konseptfasen har vært gjennomført av Leieboerforeningen, Nedenfra Ideelt AS, og Pådriv i partnerskap med Norsk Eiendom.

Neste fase er gjennomføring av et pilotprosjekt hvor en innretting av boligmerket med klargjøring av kriterier og poengsystem skal utformes og testes i tett samarbeid med utleieaktører, offentlig sektor og leieboere.

Pilotprosjektet vil klargjøre merket ved å detaljere kvalifikasjonskrav og poengsystem, vurdere en evt. gradering og utvikle et system for håndtering av avvik.

Pilotprosjektet vil prøve ut sertifiseringen på noen utvalgte aktører og merke et lite antall boliger.

Hovedaktiviteten i pilotprosjektet vil være å teste ut sertifiseringen av et utvalg utleiere og teste merking av konkrete boliger. Basert på erfaringene fra dette arbeidet vil konseptet klargjøres for etablering og utrulling i full skala.

Piloteringen vil gjøres som en forsøksordning der utleier skal teste ut og følge opp kriteriene i merkeordningen gjennom hele pilotperioden for de aktuelle boligene.

Pilotprosjektet vil følge opp metoden fra konseptfasen. Det vil si at det er en prosjektgruppe som utvikler piloteringen. Og at dette arbeidet forankres, avstemmes og kvalitetssikres med aktører i ulike sektorer gjennom verksteder og intervju. Pilotprosjektet vil og søke å knytte til seg utleieaktører, gjennom bransjeforeningen

Norsk Eiendom, som ønsker å delta ved å prøve ut både sertifisering og merking av boliger.

Det er en målsetning at ulike type utleieaktører av ulike størrelse deltar i pilotprosjektet.

Prosjektgruppen vil gå i dialog med aktører som kan tenkes å ha en rolle knyttet opp mot merkeordningen. Dette kan være aktører som Svanemerket, Breeam og Energimerkesystemet om samarbeid for miljøaspektet ved merkeordningen, eller Kommunehelsetjenesten og Husleietvistutvalget for å avklare rollefordeling og mulig samarbeid vedrørende avvik.

Utvikling av digitale verktøy

Etter at de viktigste avklaringene for prosjektet er gjort med tanke på kriterier og poengsystem vil det utvikles digitale verktøy for merkeordningen. Dette er tenkt som en database med et grensesnitt der utleiere selv kan legge inn boligene og ved å svare på skjematiske oppsatte spørsmål få beregnet en score på boligen.

Databasen bør ha et programmeringsgrensesnitt (API) som gjør at det kan kommunisere med og lett integreres i annonser på Finn, hos utleiemeglere og andre steder der man annonserer leieboliger.

I tillegg til databasen vil det utvikles digitale verktøy som eksempelvis vedlegg til kontrakter, veiledninger osv.

Pilotprosjektet tar sikte på å utvikle kravspesifikasjoner for digitale verktøy, og en prototype av databasen dersom finansieringen tillater det.

Organisering og finansiering

Pilotprosjektet vil klargjøre organisasjons- og finansieringsmodell for merkeordningen. Etablerte merkeordninger som Godt norsk, Svanemerket og Breeam er eid av stiftelser. En annen mulig organisasjonsform er at ulike aktører går sammen og etablerer boligmerket som et partnerskap i form av en forening, et samvirke eller et aksjeselskap.

Pilotprosjektet vil utrede hvilken organisasjonsform som vil være mest hensiktsmessig for boligmerket. Etter at organisasjonsform er bestemt, vil pilotprosjektet klargjøre for formell organisering.

Pilotprosjektet vil også utvikle en finansieringsmodell for drift av boligmerket, samt søke å skaffe til veie nødvendig finansiering for etablering og drift i tidlig fase.

Realisering

Etter at pilotprosjektet er gjennomført og det er utviklet digitale verktøy og en finansieringsmodell med initierende finansiering vil boligmerket være klart for realisering.

Merkeordningen er tenkt etablert i samarbeid med flere partnere. Deriblant Leieboerforeningen og Norsk Eiendom som bransjeforening for utleiesektoren. Andre aktuelle partnere kan være ulike offentlige aktører som departement, etater, kommuner eller kommunale utleiere, private utleieaktører, aktører som organiserer eller bistår private utleiere og andre som har en interesse av en merkeordning for leiemarkedet for boliger.

Det vil være nødvendig å introdusere merkeordningen med et visst antall boliger for å ha en synlighet i markedet ved oppstart. Et viktig forarbeid for realiseringen vil derfor være å sertifisere utleiere og merke et tilstrekkelig antall boliger som sikrer at merket kan lanseres med en kritisk masse merkede boliger.

Følgeforskning

Det er et ønske om å inngå samarbeid med en kunnskapsaktør som kan gjøre følgeforskning gjennom pilotprosjekt og realisering for å utvikle kunnskap om merkeordningen og eventuell innvirkning på leiesektoren.

DILEMMA

Selv om merkeordningen utvikles med de beste intensjoner, vil den også kunne ha utilsiktede konsekvenser. Dette er noen dilemma som er avdekket gjennom konseptutviklingen.

Prisdrivende effekt

Det vil være viktig å utforme merkeordningen på en slik måte at det ikke får en prisdrivende effekt på leiemarkedet.

Økte forskjeller i leiemarkedet

Hvordan sikre at boligmerket ikke skaper økte forskjeller i boligmarkedet, ved de bedrestilte leieboere får de merkede, evt. best graderte boligene, mens vanskeligstilte leieboere blir henvist til de lavest graderte og umerkede boligene?

Balanse mellom tillit og kontroll

Det vil bli viktig å finne en god balanse mellom tillitsbasert egenrapportering og kontroll med sanksjonsmuligheter. Det vil være avgjørende at leieboerne opplever at leieforholdet og - objektet stemmer overens med kvalitetsstempelet som gis gjennom merkeordningen. Og at utleierne opplever merkeordningen som noe som gir større merverdi enn merarbeid.

Dette krever at man finner en måte å håndtere avvik på som ikke skaper konflikt mellom utleier og leieboer. Dette krever igjen at man utvikler så objektive indikatorer/kriterier som mulig for å minimere behovet for skjønn. Og at man har nødvendige ressurser for å følge det opp.

Litteraturliste

Offentlige strategier, utredninger og veiledere



Den nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken (2021-2024) samler og målretter den offentlige innsatsen overfor vanskeligstilte på boligmarkedet. Et av tre delmål er at leie skal være et trygt alternativ.

Alle trenger et trygt hjem - Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken 2021 - 2024, Kommunal og moderniseringsdepartementet, 2020



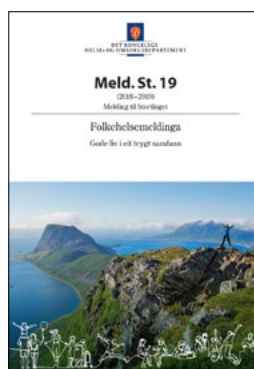
Utredningen tar utgangspunkt i distriktenes tre demografiutfordringer; befolkningsnedgang, aldring og spredt bosetting. Utredningen peker på viktigheten av et velfungerende leiemarked som viktig supplement til den eksisterende privateide eneboligtilgangen i distriktsområder.

Det handler om Norge - Bærekraft i hele landet. Utredning om konsekvenser av demografiutfordringer i distriktene. Norges offentlige utredninger 2020: 15, Utvalg ledet av Victor Norman. Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020



En faktabasert situasjonsbeskrivelse om konsentrasjon av levekårsutfordringer i og rundt de store byene i Norge. Utredningen peker på diskriminering og ufrivillig flytting som utfordringer ved leiemarkedet. En av anbefalingene er kvalitetssjekk av utleieforhold med husleiestøtte.

Levekår i byer - Gode lokalsamfunn for alle, Norges offentlige utredninger 2020:16, Utvalg ledet av Frank Jenssen, Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020



Stortingsmeldinga peker på bolig som et av de grunnleggende sosiale forholdene, sammen med utdanning, arbeidsliv og økonomiske levekår som nødvendige hovedgrep for å utjevne sosiale helseforskjeller.

Gode liv i eit trygt samfunn, Meld. St. 19 (2018 –2019), Melding til Stortinget, Folkehelsemeldinga



Velferdsetaten i Oslo kommune har i samarbeid med bydel Alna utarbeidet en veileder i pdf-format som veileder småskatleiere i avgrensede områder som

vil samarbeide med den lokale bydel/kommune. Veilederen gir en innføring i lover og regler, samt tips om hvordan være en god utleier. I veilederen inviteres de private utleiere til et samarbeide med kommunen, som en trygg og forutsigbar samarbeidspartner. Veilederen kan redigeres til lokale forhold.

På lag med kommunen, Oslo kommune ved Velferdsetaten, 2017



Gram, Kommunal- og regionaldepartementet, 2011

Utvalget skulle drøfte og gi anbefalinger for hvordan sentrale oppgaver i den sosiale boligpolitikken skulle møtes i årene fremover. En av anbefalingene var å etablere en frivillig sertifiseringsordning for utleiere.

Rom for alle En sosial boligpolitikk for fremtiden, Norges offentlige utredninger 2011:15, Utvalg ledet av Bjørn Arild

Undersøkelser og rapporter



Rapporten svarer på et ønske fra Husbanken om å kartlegge det norske leiemarkedet og situasjonen for langtidsleietakere. Det er i underkant av 200 000 langtidsleietakere i Norge og kun 30 000 - 50 000 av disse er frivillige langtidsleietakere. De påpeker at langtidsleietakere er en uensartet gruppe og at det er viktig at man ivaretar behovene for fleksibilitet, mobilitet og effektiv ressursutnyttelse av boligmassen, slik at de positive sidene ved leiemarkedet ivaretas. De peker på følgende indikatorer som viktige å følge med på når det kommer til ufrivillige langtidsleietakere: trangboddhet, andre boforhold (fukt, råte osv.), boutgiftbelastning, husleie og inntektsfordeling.

Det norske leiemarkedet og situasjonen for langtidsleietakere - Rapport utarbeidet for Husbanken, Oslo Economics, 2021



Rapporten gjengir resultater fra kvalitative og kvantitative undersøkelser gjennomført av Forbrukerrådet i perioden oktober 2020 til januar 2021. De finner at en av tre har flyttet på grunn av faktorer som leietaker har liten innflytelse over. Så mange som seks av ti opplever at det er vanskelig å finne egnet bolig. Omtrent en fjerdedel av de spurte er utrygge på om de får fortsette å leie der de bor i dag. Personer med innvandrerbakgrunn utenfor Europa og barnefamilier er overrepresentert blant de som er utrygge på fremtidig bosituasjon. Boligens standard, bokostnader og frihet til å tilpasse og pusse opp etter eget behov er det som trekkes ned for flest.

Å leie bolig, Forbrukerrådet, 2021



gjøres mer attraktiv for både kommersielle aktører og leieboere.

Et velfungerende leiemarked?, Jardar Sørvoll og Hans Christian Sandlie, Tidsskrift for velferdsforskning (fagfellelvurdert), 2017

Forfatterne har som utgangspunkt at den norske eierlinja har gjort at leiesektoren har fått en stemoderlig behandling. Forfatterne argumenterer for at det er vesentlige trekk ved skattesystemet og boligpolitikken som er den største barrieren for etableringen av et større profesjonelt leiemarked. De tar til orde for at utleiesektoren må



På oppdrag for KS sitt «Program for storbyrettet forskning» har Arbeidsforskningsinstituttet (AFI) og Senter for økonomisk forskning (SØF) analysert norske storbyers utfordringer, med særlig vekt på boligsosial sektor. De viser at de aller fleste får dekket sine boligbehov på en god måte på det private boligmarkedet. Men viser til at det i storbyene

er både høyere priser og kortere kontrakter enn i landet forøvrig. De sier videre at økt kunnskap om rettigheter og plikter i leieforhold vil kunne styrke rettssikkerheten og medføre tryggere boforhold i leiemarkedet.

Storbyfaktoren - Storbyenes særlige sosiale og økonomiske utfordringer, Brattbakk et al., AFI Rapport 13:2016, Arbeidsforskningsinstituttet, 2016

Annet



10 kvalitetsprinsipper for bærekraftige bygg og områder er utgitt av Bygg21 og laget av Bygg21s arbeidsgruppe for Kvalitet og bærekraft, på oppdrag fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet

10 kvalitetsprinsipper for bærekraftige bygg og områder, Bygg 21, 2018



Prosjektforslag for sertifisering av profesjonelle utleiere utarbeidet av Leieboerforeningen i 2015. Som bakgrunnen for rapporten viser Leieboerforeningen til at både leietakere og utleiere har varierende kunnskap om leieavtalenes rekkevidde og innhold. Bevisste og ubevisste brudd på regelverket

bidrar til utrygghet i bosituasjonen.

Økt botrygghet for leieboere, og en sunnere økonomisk forretning for utleier. Sertifisering av profesjonelle utleiere, Av Tore Hansen, Leieboerforeningen, 2015



Rapporten har til hensikt å legge til rette for en bredere offentlig debatt om hva bokvalitet innebærer og hvordan dette kan løses, rettet mot både forbrukere, fagfolk, politikere og andre i arbeidet med å utvikle en fremtidsrettet og bærekraftig boligpolitikk.

Rapporten tar opp i seg i seg diskusjonen av hva som legges

i begrepet «bokvalitet», som et grunnlag for å utarbeide verktøy som bedre tilrettelegger for utvikling av boliger – og boligområder – med god bokvalitet. Herunder presentasjon av en kvalitetsrose som er et verktøy for å måle ulike sider ved bokvalitet.

GODE BOLIGER FOR ALLE - Anbefalinger fra en tverrfaglig gruppe innen bolig - eiendom- og byggenæringen, Norsk eiendom. 2021

Boligmerket er et forslag til en merkeordning for å sertifisere utleiery og merke leieboliger. Merkeordningen er ment å gjøre leiemarkedet for bolig mere oversiktlig for leietakere.

Et sentralt mål for merkeordningen er å bedre boforholdene for leieboere i Norge. Samt gjøre kriterier for kvalitet i utleie tydeligere definert og dermed lettere å tilby for utleiery.

Støttet av:



Husbanken



Oslo