



Høringsinnspill:

Representantforslag om boliger for folk, ikke for bolighaier Dokument 8:16 S (2022-2023)

Eiendom Norge er glade for at Rødt og forslagsstillerne Tobias Drevland Lund (R) og Seher Aydar (R) er positive til den norske boligmodellen, hvor 8 av 10 til enhver tid eier sin egen bolig.

Den norske boligmodellen har røtter langt tilbake i norsk historie. Særlig viktig var det at vi i Norge aldri hadde livegenskap, som i mange europeiske land. Dette i kombinasjon med Norges særegne geografi gjorde også at landeiendommene var av mindre størrelse.

I mellomkrigstiden skapte reformene av landbruket med blant annet jordloven mange selveiende bønder i Norge. I byer og tettsteder skapte organisering av boliger i borettslag norske selveiere.

Den norske boligmodellen er og har vært en stor suksess og den har gitt Norge mye mindre formuesulikhet enn mange andre sammenlignbare land, deriblant Sverige og Danmark.

Dessuten har det fragmenterte eierskap til boligmassen gjort at vi har unngått den finansialiseringen av boligsektoren som vi har sett i mange andre land det siste tiåret med svært lave renter. Store internasjonale finansielle investorer har langt på vei vært fraværende i det norske boligmarkedet ganske enkelt fordi det ikke har vært noen store boligporteføljer å kjøpe, slik som i våre naboland.

Den norske boligmodellen er derfor også finansiell stabilitet, og fallhøyden i det norske boligmarkedet er av den grunn mye mindre enn i mange andre land i dagens situasjon med høyere rente og inflasjon.

Etter Eiendom Norges vurdering er en tredje boligsektor, en ikke-kommersiell boligsektor i offentlig regi som mange har agitert for de senere år, en illusjon. Dette fordi det vil kreve enorme offentlige ressurser å bygge opp en slik sektor. De landene som har slike boligsektorer, har det ofte fordi de historisk valgte andre boligmodeller enn den i Norge. Ei heller har de vært en så rosenrød historie som de ofte fremstilles som. I Danmark har det blant annet de allmenne boligene vært knyttet til opphopning av betydelige sosiale problemer. I Danmark har det gått så langt at man river 4.000 av dem for tiden.

Løsningen for dagens utfordringer i boligmarkedet er derfor å finne på tilbudssiden, ikke på organiseringen.

Det må først og fremst bygges flere boliger i takt med behovet, både geografisk og demografisk. Eksempelvis er det bygget om lag 40 000 for få boliger i Oslo kommune siden år 2000 målt mot det demografiske behov. Å regulere etterspørselssiden, slik representantforslaget legger opp vil kunne gjøre vondt verre. Man endrer sorteringen av godet bolig, men frembringer ikke flere boliger.

I budsjettavtalen med SV er det dessuten vedtatt å utrede punkt 8 i representantforslaget. Det arbeides i disse dager med å nedsette utvalg i Kommunal- og distriktsdepartementet for å utrede endringer av husleieloven i tråd med avtalen.

EIENDOM NORGE

Org.Nr. 984 756 925
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo
+47 22 42 15 75
post@eiendommnorge.no
eiendommnorge.no



Etter Eiendom Norges syn er det vesentlig at dette utvalget ikke bare ser på juridiske rettigheter for leietakere. De må også vurdere hvordan det kan bli flere leieboliger tilgjengelig i markedet slik at tilgangen til leieboliger blir god og prisene ikke stiger unødvendig mye.

Eiendom Norge måler vært hvert kvartal utviklingen i utleieboligprisene i Norge med data fra over 40 000 inngåtte kontrakter. Indeksen går tilbake til 2012, og i 2022 har vi fått en historisk sterk oppgang i leieprisene i alle de store byene. Dette har flere årsaker:

- Stor etterspørselen etter utleieboliger ut av pandemien.
- Redusert utleietilbud på grunn av pandemien.
- Redusert utleietilbud på grunn av høyere beskatning av sekundærboliger.
- Høyere rente som gir høyere avkastningskrav og utgifter for utleier.
- Generell prisstigning. Husleieloven gir utleier rett til å justere leien etter KPI.

Vi venter at veksten i utleieboligprisene vil fortsette i 2023, da disse driverne i markedet vil vedvare. Det eneste som kan gi lavere utleiepriser er økt boligtilbud og en betydelig svakere utvikling i norsk økonomi. Det siste er etter vårt lite sannsynlig og vi vil derfor advare mot politikk som vil redusere tilbudet av utleieboliger.

Historisk har den norske boligmodellen med skattesubsidene til boligeierne også hatt en evne til å skape boligtilbud. Eksempelvis er sannsynlig at den skattefrie utleien av andel av egen bolig en viktig ordning for å øke utbudet av utleieboliger i Norge og der av holde utleieprisene nede.

De viktigste tiltakene mot høye og stigende utleiepriser er derfor å finne på tilbudssiden. Flere boliger vil gi lavere utleieboligpriser.

Med vennlig hilsen

Eiendom Norge

Henning Lauridsen

Administrerende direktør

Erik Lundesgaard

Sjef for kommunikasjon og politikk

EIENDOM NORGE

Org.Nr. 984 756 925
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo
+47 22 42 15 75
post@eiendommnorge.no
eiendommnorge.no