



Kommunal- og distriktsdepartementet

# Kartlegging av bofellesskap i leiemarkedet

oslo**economics**

**Tittel:** Kartlegging av bofellesskap i leiemarkedet

**Utarbeidet av:** Oslo Economics

**Oppdragsgiver:** Kommunal- og distriktsdepartementet

**Publisert:** Desember 2025

**Rapportnummer:** 2025-111

**Kontaktperson:** Magne Krogstad Asphjell / Partner

**E-post:** mka@osloeconomics.no

**Tel:** +47 938 03 677

**Foto/illustrasjon forside:** iStock / EyeEm Mobile GmbH

# Innhold

<b>Sammendrag</b>	<b>1</b>
<b>1. Om oppdraget</b>	<b>4</b>
1.1 Bakgrunn for oppdraget	4
1.2 Metode og gjennomføring	4
1.3 Rapportstruktur	5
<b>2. Om bofellesskap, utleiere og leietakere</b>	<b>6</b>
2.1 Definisjon av bofellesskap	6
2.2 Dagens regelverk – husleieloven	6
2.3 Omfanget av bofellesskap	6
2.4 Leietakere i bofellesskap	8
2.5 Utleiere av bofellesskap	10
<b>3. Organisering av bofellesskap</b>	<b>12</b>
3.1 Kontraktstype, depositum og ansvar	12
3.2 Holdninger til dagens regelverk og forslag til endringer	19
3.3 Særlig om studentsamskipnader	20
<b>4. Problemer og forbedringsområder i bofellesskap</b>	<b>23</b>
4.1 Erfaringer fra leiemarkedet generelt	23
4.2 Forbedringsområder	26
<b>5. Markedsmessige konsekvenser av en eventuell egen regulering for bofellesskap</b>	<b>28</b>
5.1 Formålet med husleieloven	28
5.2 Vurderingene til Husleielovutvalget	28
5.3 Vurdering av problemstillinger	30
5.4 Alternativ til lovregulering	37
<b>6. Referanser</b>	<b>38</b>
<b>Vedlegg A    Norstat-undersøkelsen</b>	<b>39</b>
<b>Vedlegg B    Studentundersøkelsen</b>	<b>41</b>

# Sammendrag

*Kommunal- og distriktsdepartementet har gitt Oslo Economics og Norstat i oppdrag å kartlegge bofellesskap i leiemarkedet. Formålet med oppdraget er å dokumentere faktiske forhold, blant annet omfanget av bofellesskap, hvordan de vanligvis organiseres, og hvilke fordeler og utfordringer som preger denne boformen for både leietakere og utleiere. I tillegg vurderes mulige virkninger av en særskilt regulering av bofellesskap i husleieloven.*

## Om bofellesskap, leietakere og utleiere

Et bofellesskap skiller seg fra andre leieforhold ved at det er ulike husstander som samles i samme bolig og at disse enten individuelt eller sammen har en kontrakt om leie med utleier. Bofellesskap, er i denne rapporten avgrenset til leieforhold der leietakerne typisk har hvert sitt soverom og deler fellesarealer og/eller fellesfunksjoner som bad, kjøkken og stue, men uten at alle beboerne er i familie eller nærstående (for eksempel samboere). Kartleggingen omfatter ikke bofellesskap i omsorgsboliger eller andre lignende botilbud i offentlig regi.

Kartleggingen har, som forventet, vist at flertallet av de som leier i bofellesskap er studenter, men det er også en betydelig andel unge i arbeid som bor i bofellesskap. Blant de som bor i bofellesskap er det økonomiske årsaker som trekkes frem som den viktigste motivasjonen for at de velger å bo i bofellesskap, og over halvparten oppgir at de ikke hadde andre alternativer enn å bo i bofellesskap. Samtidig er det også betydelige andeler av respondentene som oppgir sosiale og praktiske fordeler som viktige for deres valg.

De fleste utleierne har trukket frem økonomiske gevinster ved utleie til bofellesskap som den viktigste motivasjonen for å leie ut bofellesskap. Samtidig er det et mindretall som har påpekt at bofellesskap medfører høyere kostnader til administrasjon og oppfølging og de er derfor usikre på om lønnsomheten er høyere enn for annen utleie. Flere oppgir også at boligens beliggenhet eller planløsning kan medføre at den egner seg best til bofellesskap og at dette er bakgrunnen for valget. Både vår gjennomgang av utleieannonser og innsikt fra intervjuene med utleiere viser at mange boliger ikke annonseres som bofellesskap, men likevel kan bli det i praksis, avhengig av hvem som viser interesse for boligen. I tillegg er det i mange tilfeller bofellesskapets eksisterende beboere som tar ansvar for å finne en ny leietaker.

## Bofellesskapenes organisering

Kartleggingen har vist at de fleste leietakere inngår kontrakt med utleier når de bor i bofellesskap. Det er likevel stor variasjon i hvordan utleie av bofellesskap fungerer i praksis med hensyn til kontraktsformer og depositumsordninger. Gjennom intervjuene har det store flertallet av utleierne opplyst at de leier ut sine boliger med en felles kontrakt for hele leiligheten, mens et mindretall, inkludert studentsamskipnadene, leier ut med individuelle kontrakter per rom. I undersøkelsen som Norstat har gjennomført blant leietakere er det derimot over halvparten som oppgir at de har individuelle kontrakter med utleieren.

Fra Norstat-undersøkelsen kommer det også frem at hvorvidt leietakerne kjenner hverandre fra før har stor betydning for hvilken kontraktstype som benyttes. Felleskontrakter benyttes oftest når leietakerne kjenner hverandre fra før, mens individuelle kontrakter er det vanligste når leietaker ikke kjenner noen av de andre i bofellesskapet fra før.

Det opprettes som regel én felles depositumskonto for leieforholdene ved felleskontrakter, mens det opprettes en konto per beboer der det leies ut med individuelle kontrakter. Andre former for sikkerhetsordninger, som depositumsgaranti, virker å utgjøre en forholdsvis liten andel av markedet. Studentsamskipnadene har avskaffet sine depositumsordninger.

## Problemer ved bofellesskap

Både de fleste utleierne og leietakerne oppgir at de opplever at bofellesskapene generelt fungerer godt og at det er få problemer knyttet til denne boformen. Den utfordringen flest leietakere og utleiere har pekt på knytter seg til konflikter mellom beboerne i bofellesskapet. Utleierne oppgir at dette er en større utfordring der de leier ut med individuelle kontrakter, og at dette ofte knytter seg til bruk og renhold av fellesarealer.

## Holdninger til regulering

I intervjuene uttrykker alle utleierne at de er fornøyde med dagens regulering, men negative til ytterligere regulering generelt og for bofellesskap spesielt. Utleierne påpeker at det er vanskelig å regulere bofellesskap fordi det er vanskelig å definere presist og at strengere reguleringer vil kunne medføre økte kostnader, som vil videreføres til leietakerne eller resultere i et lavere tilbud av utleieboliger. Utleierne er også opptatt av at muligheten for fremleie er positiv for alle parter og at en fjerning av denne muligheten vil ha betydelige negative konsekvenser. Enkelte har også påpekt at endringer av reguleringer ikke vil ha effekt på de eksisterende problemene i leiemarkedet fordi hovedproblemet er de som ikke følger gjeldende lover og regler.

## Markedsmessige konsekvenser av en eventuell egen regulering av bofellesskap

Husleielovutvalget hadde som mandat å vurdere om bofellesskap som boform bør reguleres særskilt i husleieloven (NOU 2024:19, 2024). Mandatet viste til at dagens lov ikke tar høyde for de særlige behovene leietakere i bofellesskap kan ha.

Det er særlig tre problemstillinger, sett fra leietakers perspektiv, som ble løftet av utvalget. Den første problemstillingen er at en enkelt leietaker kan bli sittende med ansvaret for utestående husleie eller skader som oppstår, forårsaket av andre. Den andre problemstillingen var depositumskontoer der bytte av leietakere underveis kan føre til konflikter og uklarheter, mens den tredje problemstillingen er at hver enkelt leietaker ikke uten videre kan si opp leieavtalen for egen del.

### **Påbud om individuelle kontrakter og depositumskonti**

Hvorvidt det bør være en egen regulering som innskrenker avtalefriheten for å redusere muligheten for at problemer oppstår, vil blant annet avhenge av omfanget av problemet og hvilken påvirkning en regulering kan ha for markedet. I denne vurderingen er det sentralt å vurdere hvordan en regulering kan påvirke styrkeforholdet mellom utleier og leietaker og hvorvidt en regulering vil støtte oppunder formålet med husleieloven.

Det er særlig tre forhold som har betydning for styrkeforholdet mellom utleier og leietaker.

Det første er hvorvidt leietakere som blir tilbudt en felleskontrakt vet hva et solidarisk ansvar i en slik kontrakt innebærer. Hva som er gjeldende regler og hva, blant annet et solidarisk ansvar innebærer, er det naturlig at utleiere i utgangspunktet har best kunnskap om, men dette er samtidig kunnskap som leietakere kan tilegne seg gjennom ulike kilder. Det finnes informasjon med tips og råd om både leie generelt og bofellesskap spesielt fra blant annet Forbrukerrådet, Husleietvistutvalget, Huseierne, Leieboerforeningen, studentorganisasjoner m.fl. Vi vurderer at utleiere i liten grad kan utnytte manglende kunnskap hos leietakerne til sin fordel og at det er lite sannsynlig at krav om mer informasjon om ansvar og plikter vil ha særlig effekt. Dette skyldes at mange utleiere allerede i dag er opptatt av at leietakerne skal være opplyst og det fremstår også å være i deres interesse at de er det, samt at det er mindre sannsynlig at utleiere, som det er utfordringer med allerede i dag, vil etterleve et slikt nytt krav.

Det andre er om leietaker har nok kunnskap om de andre leietakerne i bofellesskapet til å kunne vurdere hvilken risiko et solidarisk ansvar innebærer i det konkrete tilfellet. Verdien av en eventuell regulering vil avhenge av i hvilken grad leietakerne har mulighet til å vurdere risikoen i leieforholdet, det vil si hva som er den reelle ekstrakostnaden ved å påta seg et solidarisk ansvar. Jo mindre leietaker vet om de andre leietakerne, desto høyere vil den forventede kostnaden for leieforholdet være. For leietakere som kjenner hverandre fra før, er ubalansen mellom utleiere og leietaker begrenset og en regulering vil ha begrenset betydning. For leietakere som ikke kjenner de andre fra før kan risikoen med en felleskontrakt være stor.

Fra leietakers ståsted vil det derfor forventes at ønsket om individuelle kontrakter er størst når leietaker ikke kjenner en eller flere av de andre i bofellesskapet. Risikoen øker også med antall leietakere som er en del av felleskontrakten.

Vår kartlegging har ikke undersøkt betydningen av bofellesskapenes størrelse, men kartleggingen har vist at individuelle kontrakter er vanligst når leietakerne ikke kjenner hverandre fra før, det vil si i de tilfellene når leietakers risiko ved en felleskontrakt ville vært størst. Dette tilsier at mange leietakere i bofellesskap oppnår kontrakter som reduserer risikoen.

Det tredje er tilbudet i leiemarkedet og i hvilken grad leietakerne har ulike alternativer å velge mellom. Dersom leiemarkedet er presset vil utleier i utgangspunktet ha et sterkt forhandlingskort fordi leietaker har få andre alternativer. Dette kan gi seg utslag i høyere priser, lavere kvalitet eller dårligere kontraktsvilkår (innenfor

rammene av husleieloven). Dersom det innføres et påbud om individuelle kontrakter i bofellesskap, har dermed utleier flere måter å dytte kostnaden ved dette videre til leietakerne.

Både asymmetrisk informasjon om øvrige leietakere og press i leiemarkedet, kan skape utfordringer for leietakere som ønsker å bo i bofellesskap. En eventuell regulering for å redusere disse utfordringene, for eksempel gjennom krav om individuelle kontrakter, vil føre til at utleiers risiko ved bofellesskap øker, mens risikoen for leietakerne reduseres. Det forventes at en slik regulering vil påvirke omfanget av boliger som tilbys som bofellesskap og ordinær utleie. I et presset leiemarked kan økt bruk av bofellesskap som utleieform være en mulig tilpasning utleierne kan benytte for å øke tilbudet. Dersom en regulering reduserer insentivene til å leie ut som bofellesskap, vil imidlertid denne fleksibiliteten i markedet bli redusert. En reduksjon i denne fleksibiliteten kan være en svært uønsket effekt av en regulering ettersom bofellesskap er en boform som reduserer bokostnadene for leietakerne.

### **Påbud om individuelle kontrakter og forbud mot all annen fremleie enn fremleie av eget rom ved midlertidig fravær**

Dersom det i tillegg til et påbud om individuelle kontrakter innføres et forbud mot all annen fremleie enn fremleie av eget rom ved midlertidig fravær, vil leietakerne måtte kreve individuelle kontrakter med utleier dersom flere husstander ønsker å bo sammen. Avhengig av markedssituasjonen vil dette innebære at utleier, dersom mulig, må velge mellom å gjøre en bolig, som i utgangspunktet var tenkt utleid som én enhet, om til et bofellesskap med individuelle kontrakter, eller kun inngå avtale med én enkelt husstand uten mulighet for å inngå ytterligere avtaler senere.

Endringer av reglene for fremleie, som allerede i utgangspunktet er en regel til gunst for leietaker, kan medføre at leietakere i realiteten kan stille krav som i vesentlig grad påvirker lønnsomheten til utleierne. En slik potensiell ubalanse kan ha stor betydning for hvordan utleiere tilpasser sitt utleietilbud i markedet. Reguleringer som kan påvirke grunnleggende forutsetninger for et leieforhold er risikable og krever en helhetlig gjennomgang av regelverket for å forhindre utilsiktede effekter.

### **Manglende reell adgang til oppsigelse**

Husleielovutvalget har påpekt at *«det er uheldig om en leier bindes til å være bosatt i et bofellesskap»*, særlig *«dersom årsaken til ønsket om å flytte ut er dårlig bomiljø, trakassering fra øvrige beboere og liknende»* ettersom å bo under slike forhold kan gi negative konsekvenser for leierens helse og velferd.

Forutsatt at konsekvensen av et solidarisk ansvar er kjent, har leietaker allerede i utgangspunktet vurdert kostnaden ved dette ansvaret og vurdert dette opp mot den lavere prisen som oppnås ved å leie i bofellesskap med en felleskontrakt.

Basert på funnet om at det generelt er hyppigere bruk av individuelle kontrakter i de tilfellene risikoen for leietakerne kan antas å være størst, det vil si når de ikke kjenner noen fra før, fremstår imidlertid risikoen for at slike uheldige situasjoner oppstår som begrenset.

# 1. Om oppdraget

*Denne rapporten er utarbeidet på oppdrag for Kommunal- og distriktsdepartementet. Formålet er å gi et kunnskapsgrunnlag for å vurdere om det er behov for en særskilt regulering av bofellesskap i husleieloven, og vurdere hvilke virkninger en eventuell regulering kan forvente å ha. I dette kapittelet beskrives bakgrunnen for prosjektet og gjennomføringen av oppdraget.*

## 1.1 Bakgrunn for oppdraget

Bofellesskap er en utbredt, men lite formelt regulert del av leiemarkedet. Boformen er ofte kjennetegnet av delt ansvar mellom flere leietakere som ikke nødvendigvis har nære bånd til hverandre. Dette skaper et behov for tydelighet, både rettslig og praktisk, knyttet til ansvar for betaling av husleie, skader, depositum og oppsigelse.

Kommunal- og distriktsdepartementet har gitt Oslo Economics og Norstat i oppdrag å kartlegge bofellesskap i leiemarkedet. Formålet med oppdraget er å dokumentere faktiske forhold, blant annet omfanget av bofellesskap, hvordan de vanligvis organiseres, og hvilke fordeler og utfordringer som preger denne boformen for både leietakere og utleiery, og å vurdere mulige virkninger av en særskilt regulering av bofellesskap i husleieloven.

## 1.2 Metode og gjennomføring

Utredningen har blitt gjennomført i perioden august til desember 2025. Arbeidet baserer seg på statistikk fra utleieannonser, statistikk og informasjon fra Husleietvistutvalget, en spørreundersøkelse blant et representativt utvalg i befolkningen, en spørreundersøkelse blant studenter og intervjuer med leietakere, utleiery og interesseorganisasjoner.

### 1.2.1 Intervjuer og spørreundersøkelse

Oslo Economics har gjennomført intervjuer med utleiery, utleiemeglery/-forvaltere og interesseorganisasjoner. Vi har intervjuet to lokale foreninger som representerer flere utleiery, én landsdekkende interesseorganisasjon for utleiery, to interesseorganisasjoner for leietakere, to utleiemeglery, tre studentsamskipnader og 13 utleiery. I tillegg har vi gjennomført intervju med

Husleietvistutvalget. Med enkelte utleiery er det gjennomført to samtaler.

Utleiery leier ut bofellesskap i en eller flere av byene Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger/Sandnes og Kristiansand, i tillegg til at enkelte utleiery også leier ut bofellesskap i mindre byer som Ålesund, Gjøvik og Volda. Enkelte utleiery har uttalt seg på vegne av flere utleiery. For å få størst mulig variasjon og best mulig representativitet, har vi tatt hensyn til om utleiery er del av den samme interesseorganisasjonen og valgt utleiery som i størst mulig grad er uavhengige av hverandre. Vi har kontaktet totalt 75 utleiery på e-post og/eller telefon. Det har vært særlig utfordrende å få mindre aktører til å stille til intervju.

Norstat har hentet inn informasjon fra 1 023 unike respondenter fra et landsdekkende representativt utvalg av leietakere i befolkningen som har bodd eller bor i bofellesskap. Utvalget omfattet 519 som oppga at de bor i et bofellesskap i dag, mens 504 oppga at de har bodd i bofellesskap tidligere. I denne rapporten vil vi henviser til dette som Norstat-undersøkelsen.

Videre har Oslo Economics gjennomført en supplerende spørreundersøkelse blant studenter med bakgrunn i at studenter er den største gruppen leietakere som bor i bofellesskap. Denne undersøkelsen er distribuert via enkelte studentforeninger og studentsamskipnader.

### 1.2.2 Statistikk fra utleieannonser

Vi har gjennomgått utleieannonser fra flere kilder, i hovedsak Finn.no og Hybel.no. Det er blant annet undersøkt hvor mange utleieboliger som er markert som rom i bofellesskap og hvor stor andel disse utgjør av det totale antall utleieboliger, både nasjonalt og i enkelte byer.

Vi har videre gjennomgått informasjon fra annonser om blant annet kontraktsform, depositumsløsning og kjennetegn ved bofellesskapene. Denne informasjonen er imidlertid begrenset, og det har derfor ikke vært mulig å hente ut nærmere innsikt fra dette.

### 1.2.3 Statistikk og informasjon fra Husleietvistutvalget

Husleietvistutvalget har ingen statistikk for bofellesskap konkret. For å få innsikt om bofellesskap har vi derfor gjennomgått de sakene som er publisert og gjennomført et intervju med utvalget. Denne informasjonen inngår i det samlede kunnskapsgrunnlaget.

## 1.3 Rapportstruktur

Rapporten består av fem kapitler. I kapittel 2 gir vi en beskrivelse av leiemarkedet, samt dagens regelverk.

I kapittel 3 redegjør vi for omfanget og organiseringen av bofellesskap basert på statistikk

fra annonser og funn fra spørreundersøkelser og intervjuer.

I kapittel 4 beskriver vi hvilke problemer utleiery og leietakere opplever med bofellesskap, mens vi i kapittel 5 vurderer hvilke konsekvenser en særregulering av bofellesskap kan ha for utleiemarkedet i lys av funnene fra kartleggingen.

## 2. Om bofellesskap, utleiere og leietakere

*Et bofellesskap skiller seg fra andre leieforhold ved at det er ulike husstander som samles i samme bolig og at disse enten individuelt eller sammen har en kontrakt om leie med utleier. I dette kapittelet gir vi en oversikt over omfanget av bofellesskap og hva som kjennetegner utleiere og leietakere.*

### 2.1 Definisjon av bofellesskap

Bofellesskap, er i denne rapporten avgrenset til leieforhold der leietakerne typisk har hvert sitt soverom og deler fellesarealer og/eller fellesfunksjoner som bad, kjøkken og stue, men uten at alle beboerne er i familie eller nærstående (for eksempel samboere). Kartleggingen omfatter ikke bofellesskap i omsorgsboliger eller andre lignende botilbud i offentlig regi.

Bofellesskap benevnes av flere som bokollektiv. I informasjonsinnhentingene har vi derfor benyttet angivelsen bofellesskap/bokollektiv for å sikre en riktig forståelse blant respondentene. I rapporten omtaler vi dette kun som bofellesskap.

Kartleggingen har vist at det er forskjell på boliger som markedsføres som bofellesskap og boliger som i realiteten blir et bofellesskap. I boliger som i realiteten blir et bofellesskap, men som er markedsført som en ordinær utleiebolig, vil det normalt bli inngått én leieavtale. I bofellesskap som også markedsføres som det, er det derimot variasjon mellom de som har én leieavtale og de som har individuelle avtaler for leietakerne i hvert rom.

Et bofellesskap der det er en felles kontrakt vil formelt være som et ordinært utleieforhold, men med en løsere tilknytning mellom beboerne. Dette medfører at det i større grad vil være et avhengighetsforhold knyttet til selve leieforholdet i motsetning til ordinære leieforhold der det normalt også er en annen tilknytning mellom beboerne.

Forskjellen mellom der det leies ut rom med en tilhørende bruksrett til fellesareal og der det leies ut en hel bolig, er viktig både for organiseringen av bofellesskap, men også for hvordan markedet kan forvente å tilpasse seg dersom det blir en særregulering for bofellesskap, jf. kapittel 5.

### 2.2 Dagens regelverk – husleieloven

Utleie av bofellesskap er i likhet med andre former for boligutleie regulert av lover og reguleringer, hvorav husleieloven (Husleieloven, 1999) er den viktigste. Husleieloven stiller en rekke krav, for eksempel til depositumskontoer, oppsigelsestid og andre aspekter ved leie av bolig. Det er ingen særegne regler for bofellesskap i husleieloven, til tross for at bofellesskap medfører andre utfordringer enn andre leieforhold, som diskutert av Husleielovutvalget (NOU 2024:19, 2024).

Husleielovutvalget drøftet behovet for særregulering av bofellesskap, i lys av de særegne utfordringene som kan oppstå i bofellesskap, blant annet i forbindelse med solidaransvar for manglende betaling av husleie eller at én leietaker i flere tilfeller ikke kan si opp sin del av leieavtalen alene. Utvalget kommenterte at kunnskapen om bofellesskap er mangelfull og at det derfor er behov for et oppdatert og forbedret informasjonsgrunnlag som kan ligge til grunn for videre vurderinger og beslutninger.

### 2.3 Omfanget av bofellesskap

#### 2.3.1 Eksisterende kunnskap om omfang av bofellesskap

Leiemarkedet i Norge utgjør en sentral del av boligmarkedet, og dekker behovet for fleksible og midlertidige botilbud. Omtrent 20 prosent av husholdningene i Norge bor i leid bolig, men andelen varierer betydelig etter geografi, alder og husholdningstype. I storbyene er andelen leietakere vesentlig høyere, spesielt i Oslo hvor nær en tredjedel bor i leid bolig (NOU 2024:19). Studenter utgjør en stor del av leiemarkedet, ettersom rundt 70 prosent av studentene bor i leid bolig (Forbrukerrådet, 2025).

Ifølge Husleielovutvalget finnes det fra tidligere ingen statistikk som viser hvor mange bofellesskap som finnes i Norge i dag, eller hvilke kontraktstyper som benyttes. Utvalget tok derfor utgangspunkt i egne erfaringer og innspill mottatt fra Leieboerforeningen, Jussbuss, Forbrukerrådet og Norsk studentorganisasjon, samt innspill fra privatpersoner og organisasjoner på utvalgets hjemmeside (NOU 2024:19, 2024).

Selv om det finnes lite informasjon og statistikk om utbredelsen av bofellesskap, har det vært antatt å være en vanlig boform i leiemarkedet, spesielt blant

studenter og unge voksne. En undersøkelse på vegne av Norsk studentorganisasjon viste at fire av fem studenter bor sammen med andre (Norsk studentorganisasjon, 2022).

En undersøkelse fra Forbrukerrådet i 2019 viste at bofellesskap utgjør en stor del av leieforholdene. I undersøkelsen var det 26 prosent som opplyste å bo i bofellesskap, men andelen er statistisk usikker grunnet få respondenter. Forbrukerrådet skrev at det er sannsynlig at minst 20 prosent av leietakerne bor i bofellesskap. I samme undersøkelse kom det frem at rundt 45 prosent av unge leietakere i aldersgruppen 18-29 år bor i bofellesskap/kollektiv, men også her er det usikkerhet grunnet få respondenter (Forbrukerrådet, 2019).

### 2.3.2 Innsikt om omfanget av bofellesskap fra kartleggingen

Det store flertallet av bofellesskap finnes i de største byene, og da særlig der det er mange studenter. Av de omtrent 1 050 annonsene på Hybel.no som var markert som bofellesskap, var det per 10. november 2025 kun 160 (15 prosent) som var andre steder enn nær Oslo, Bergen, Trondheim, Kristiansand eller Stavanger. Blant disse er det klart flest bofellesskap i landets tre største byer. Totalt er det omtrent 325 i Osloområdet, omtrent 200 i Bergensområdet og omtrent 240 i Trondheimsområdet. På Finn er andelen bofellesskap noe høyere, med en andel på rundt 28 prosent. En stor andel av bofellesskapene annonseres både på Finn.no og Hybel.no.

Ettersom prosjektperioden ikke har omfattet perioden før studiestart på høsten, vet vi ikke om forholdet mellom bofellesskap og andre utleieboliger er representativt for den perioden der flest studenter etterspør bolig eller hvor stort det totale omfanget kan antas å være. Fra intervjuene har det kommet frem at det er normalt med utleieperioder fra august til august, samt at etterspørselen både i det ordinære utleiemarkedet og hos student-samskipnadene er lavere før våsemesteret enn før høstsemesteret.

Det er også usikkert om annonserte boliger gir et riktig bilde av det faktiske omfanget av bofellesskap. Blant annet har det kommet frem fra intervjuer med utleiere at definisjonen av bofellesskap er ulik blant utleiere. Noen utleiere definerer bofellesskap som boliger som annonseres med flere enkeltrom i en leilighet, mens noen også inkluderer boliger som leies ut til en gruppe. De fleste utleiere opplyser at de foretrekker utleie av hele boligheter fremfor utleie av enkeltrom.

Med bakgrunn i hvordan utleiere annonserer utleieboliger, er det derfor vanskelig å få et fullstendig bilde av andelen reelle bofellesskap. Det reelle

antall bofellesskap kan antas å være høyere enn det som fremkommer av antall annonser. Samtidig er det også flere tilfeller der utleie skjer gjennom en eksisterende leietaker. Særlig for studenter som gjerne skal på utveksling i løpet av studiet eller bytter studie, kan det være kortere leieforhold enn planlagt og behov for å fremleie boligen.

Sett fra utleiers ståsted er det identifisert følgende som de vanligste situasjonene som utleier kan stå overfor relatert til bofellesskap:

- Utleie av rom – dette defineres av alle utleierne som bofellesskap.
- Utleie av store boliger med mange rom der det annonseres etter én leietaker – dette er det flere utleiere som ikke definerer som bofellesskap ved annonsering, men utleier kan likevel vurdere både utleie til en familie og utleie til flere husstander, forutsatt at det inngås kontrakt som om det er én leietaker.
- Utleie av boliger med to eller tre soverom der målgruppen er én husstand, men det i realiteten kan flytte inn venner som vil dele på leiekostnaden. Dette defineres normalt ikke som bofellesskap av utleierne og det forutsettes én leiekontrakt.

I enkelte tilfeller velger utleier å bo i bofellesskapet de leier ut, for eksempel i tilfeller der noen har kjøpt en stor leilighet og leier ut deler av leiligheten. Norstat-undersøkelsen viser at dette forekommer i noen grad, men ikke er den typiske organiseringen av bofellesskap. Totalt er det 18 prosent av de som bor i bofellesskap i dag som oppgir at boligens eier bor i bofellesskapet, mens andelen er lavere (14 prosent) blant de som tidligere har bodd i bofellesskap.

Uavhengig av hvordan den enkelte utleier annonserer bofellesskap, er det flere som har antydnet at det har vært en økende andel bofellesskap den siste tiden på grunn av høye leiepriser. Økningen kan synes å være etterspørselsstyrt og ikke styrt av at utleier markedsfører flere boliger som bofellesskap. Ingen av de utleierne vi har intervjuet har opplyst at de har økt antall bofellesskap for utleie med den hensikt å oppnå økt lønnsomhet, men enkelte har påpekt at det kan være tilfelle med en slik tilpasning som følge av at marginene på utleie har blitt redusert. Hvilken fleksibilitet utleierne har til å endre utleieformen vil imidlertid variere.

### 2.3.3 Annonser på Finn.no og Hybel.no

Prisene i leiemarkedet påvirkes av tilbud og etterspørsel, med lokal kapasitetsutnyttelse og befolkningsvekst som sentrale drivere. Særlig i pressområder som Oslo, Bergen og Trondheim har

sterk etterspørsel ført til økte leiepriser de siste årene. Samtidig er markedet sårbart for svingninger, blant annet renteutvikling, byggeaktivitet og arbeidsinnvandring.

Et enkelt søk på Finn.no 23. oktober 2025 viste at rom i bofellesskap var definert i ca. 11 prosent av annonsene. I Oslo, Bergen og Trondheim utgjorde rom i bofellesskap mellom 14 og 17 prosent av annonsene:

- 350 av 2 412 i Oslo
- 77 av 454 i Bergen
- 140 av 709 i Trondheim

I annonsene på hybel.no utgjør bofellesskap en betydelig større andel av annonsene, det vil si mellom 35 og 40 prosent.

- 284 av 804 i Oslo
- 160 av 425 i Bergen
- 198 av 503 i Trondheim

Et tilsvarende søk 5. november 2025 viste at det totalt er 10 458 annonser for utleie av boliger og annen eiendom på Finn.no, hvorav 1 221 er markert som rom i bofellesskap. For tilsvarende søk på Hybel.no er det 1 034 av 2 922 som er markert som rom i bofellesskap. Dette utgjør henholdsvis 11,7 prosent av utleieannonsene på Finn.no og 35,4 prosent av annonsene på Hybel.no.

Disse tallene kan gi noen indiksjoner på omfanget av bofellesskap i leiemarkedet, men det er flere usikkerhetsmomenter. På Finn.no er for eksempel enkelte av utleieobjektene parkeringsplasser eller andre arealer som ikke er egnet som boliger. Videre omfatter flere av annonsene, både på Finn.no og Hybel.no, flere rom i samme bofellesskap.

I tillegg har vi gjennom intervjuene med utleiere avdekket at mange av de som leier ut boliger til bofellesskap ikke markerer dem som bofellesskap på disse sidene. Mange utleiere har fortalt at de legger ut leilighetene sine til utleie uten å merke dem som bofellesskap, selv om noen skriver at de passer som bofellesskap i beskrivelsen av boligen. Hvorvidt de faktisk leies ut som bofellesskap avhenger da av om de som kontakter dem angående annonsen selv ønsker det eller ikke.

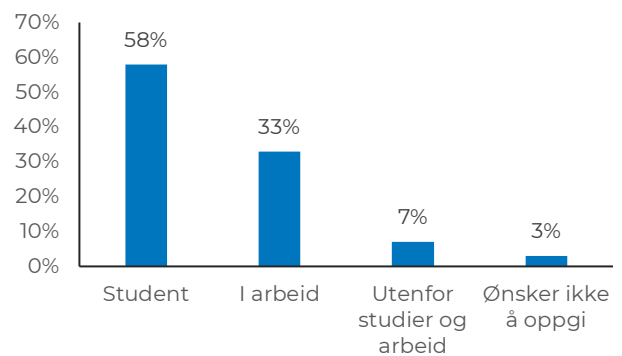
## 2.4 Leietakere i bofellesskap

Kartleggingen viser, som forventet, at studenter er den gruppen som oftest bor i bofellesskap. Alle utleiere og interesseorganisasjoner vi har intervjuet peker på dette som den gruppen som oftest bor i bofellesskap, særlig i studiebyer som Oslo, Trondheim og Bergen, men også andre steder i

landet. Det samme kommer frem av Norstat-undersøkelsen.

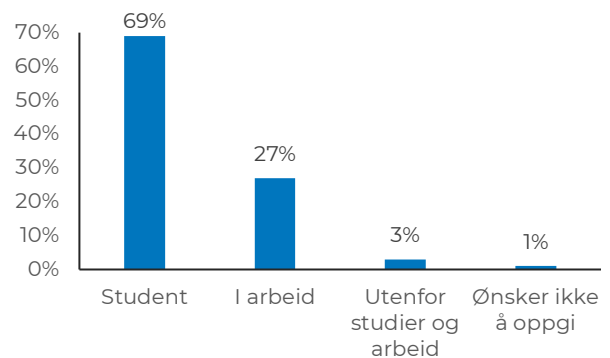
I Norstat-undersøkelsen oppgir 58 prosent av de som bor i bofellesskap i dag at de er studenter, mens 69 prosent av de som tidligere har bodd i bofellesskap oppgir at de var studenter da de leide i bofellesskap (Figur 2-1 og Figur 2-2). Videre er det 33 prosent av de som bor i bofellesskap i dag som oppgir å være i arbeid, mens 10 prosent enten ikke er i arbeid eller utdanning, eller ikke ønsker å oppgi status.

Figur 2-1: Yrkesstatus blant leietakere i bofellesskap i dag



Kilde: Oslo Economics

Figur 2-2: Daværende yrkesstatus for tidligere leietakere i bofellesskap



Kilde: Oslo Economics

Norstat-undersøkelsen viser også at det i hovedsak er unge som oppgir å bo i bofellesskap. Blant de mellom 18 og 25 år er det 82 prosent som oppgir at de leier i bofellesskap i dag, mens andelen for de eldre gruppene er betydelig lavere, med en andel på 39 prosent blant de mellom 26 og 35 år.

De mellom 18 og 25 år er unge voksne som ofte studerer eller er i annen utdanning. Funnene samsvarer derfor med funn fra andre undersøkelser om at 80 prosent av studenter bor sammen med andre (Norsk studentorganisasjon, 2022). Likevel påpeker flere vi har intervjuet at flere unge voksne

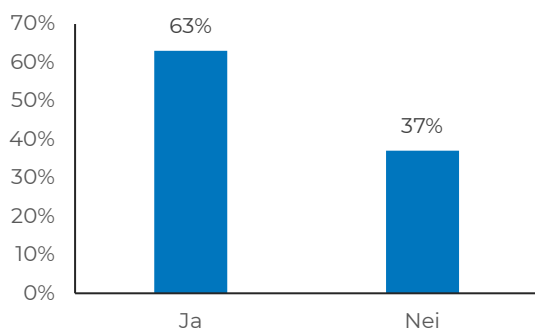
velger å bo i bofellesskap også i perioden etter at de får seg jobb, ofte med økonomisk motivasjon.

Til tross for at studenter og unge voksne er den gruppen som klart oftest bor i bofellesskap, viser Norstat-undersøkelsen at det også er en viktig boform for andre grupper. En tredjedel av de som bor i bofellesskap oppgir å være i arbeid, samtidig som omtrent 20 prosent av de spurte over 35 år oppgir å bo i bofellesskap.

Flere av intervjuobjektene påpeker at det er flere unge voksne som velger å bli boende i bofellesskap av sosiale eller økonomiske årsaker etter endte studier. Dette er normalt personer uten familie eller som er ressursvake. Sammensetningen i slike bofellesskap er gjerne mer tilfeldig enn i bofellesskapene som består av studenter, ettersom beboerne oftere er ukjente for hverandre.

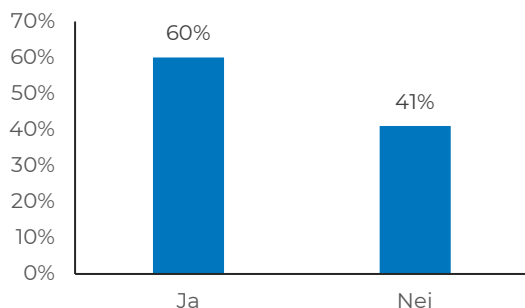
Et flertall av de som bor i bofellesskap oppgir at de har bodd i minst ett annet bofellesskap, mens flertallet av de som tidligere har bodd i bofellesskap oppgir at de har bodd i mer enn ett bofellesskap. Blant de som bor i bofellesskap er det 63 prosent som oppgir å ha bodd i et annet bofellesskap tidligere, mens 60 prosent av de som tidligere har bodd i bofellesskap oppgir å ha bodd i flere bofellesskap (Figur 2-3 og Figur 2-4).

Figur 2-3: Har du leid i et annet bofellesskap tidligere?



Kilde: Oslo Economics

Figur 2-4: Har du leid i mer enn ett bofellesskap tidligere?



Kilde: Oslo Economics

I Norstat-undersøkelsen ble respondentene spurt om hvorvidt de leier bolig av en studentsamskipnad eller ikke. Blant de som bor i et bofellesskap i dag er det 22 prosent som oppgir at de leier boligen sin av en studentsamskipnad, mens tilsvarende andel er 24 prosent for de som tidligere har bodd i bofellesskap.

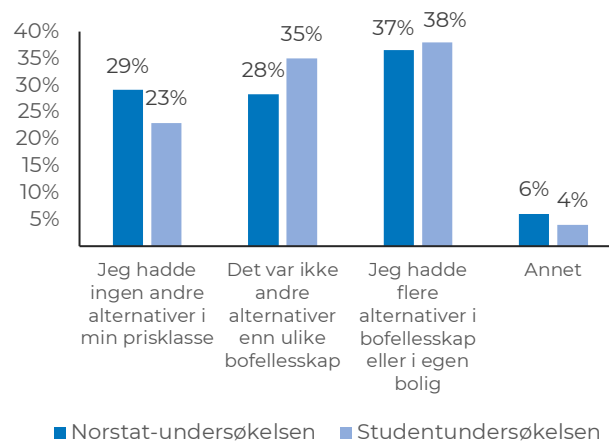
### 2.4.1 Leietakers motivasjon

Det er stor variasjon i hvorfor leietakerne velger å leie bolig i et bofellesskap. Noen velger leieformen fordi de opplever at den har ulike fordeler, mens enkelte ikke opplever å ha noen alternativer. Fordelene som trekkes særlig frem ved bofellesskap er økonomiske og sosiale fordeler. Dette er fordeler som også trekkes frem i undersøkelsen til Norsk studentorganisasjon, i tillegg til beliggenhet nært utdanningssted (Norsk studentorganisasjon, 2022).

### Norstat-undersøkelsen

I Norstat-undersøkelsen oppgir 29 prosent av leietakerne som bor i bofellesskap at de ikke hadde noen andre alternativer innenfor sin prisklasse, mens 28 prosent oppgir at de ikke hadde noen andre alternativer enn andre bofellesskap (Figur 2-5). Videre er det 37 prosent som oppgir at de hadde flere mulige alternativer når de skulle velge bolig, men at de har endt opp med å velge bofellesskap.

Figur 2-5: Hvilke alternativer hadde du til å bo i dette bofellesskapet?

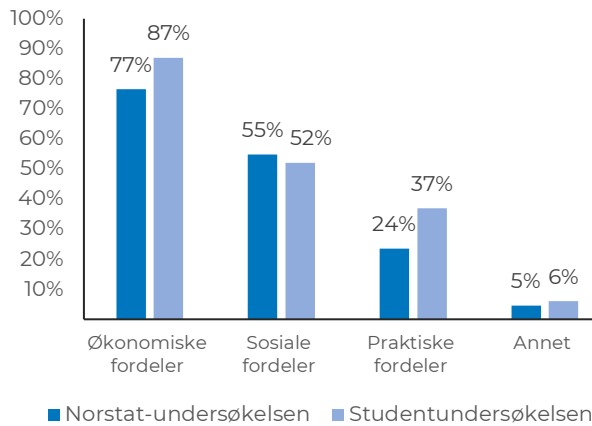


Kilde: Oslo Economics

I undersøkelsen er det 77 prosent av de spurte som oppgir at de har valgt å bo i bofellesskap av økonomiske årsaker (Figur 2-6). Videre oppgir 55 prosent av de spurte at det er sosiale fordeler som har vært med på å drive dem til å velge bofellesskap, mens 24 prosent oppgir ulike praktiske fordeler som en viktig motivasjon. Undersøkelsen viser at beslutningen om å bosette seg i bofellesskap ofte motiveres av ulike og

sammensatte motivasjonsfaktorer. 16 prosent oppgir at dette bofellesskapet var det eneste alternativet, men dette skiller ikke på årsaken til dette var økonomiske, sosiale eller praktiske årsaker, eller en kombinasjon.

Figur 2-6: Hvorfor valgte du å bo i et bofellesskap? (Flere valg mulig)



Kilde: Oslo Economics

### Studentundersøkelsen

I undersøkelsen til studenter oppgir 23 prosent at de ikke hadde noen alternativer innenfor sin prisklasse, mens 35 prosent oppgir at de ikke hadde noen andre alternativer enn andre bofellesskap (Figur 2-5). Videre er det 38 prosent som oppgir at de hadde flere mulige alternativer når de skulle velge bolig, men at de har endt opp med å velge bofellesskap. Dette stemmer ganske godt overens med svarene fra Norstat-undersøkelsen. Den største forskjellen er at det er flere i undersøkelsen til studenter som oppgir at det ikke var noen andre alternativer enn ulike bofellesskap. Dette kan være fordi studentsamskipnadene ofte er plassert nærme studiestedet og har lavere priser enn private utleiere.

Det samme gjør seg trolig gjeldende for spørsmålet om hvorfor studentene valgte å bo i et bofellesskap. Her oppgir 21 prosent at de ikke hadde noen andre muligheter enn bofellesskap, mens de resterende 79 prosentene har valgt å bo i bofellesskap av ulike årsaker. Andelen som oppgir økonomiske fordeler og praktiske fordeler er klart høyere i undersøkelsen til studenter enn i Norstat-undersøkelsen (henholdsvis 87 og 37 prosent).

## 2.5 Utleiere av bofellesskap

Utleiemarkedet består av en rekke ulike aktører. Det kan være naturlig å skille mellom student-samskipnader, store profesjonelle utleiere, utleieformidlere/-forvaltere og mindre utleiere (enten

mindre næringsvirksomhet eller private som leier ut en del av egen bolig eller en sekundærbolig).

Fra intervjuene har det kommet frem at privatpersoner representerer den største andelen som leier ut bofellesskap. En undersøkelse fra Forbrukerrådet underbygger dette. Der kommer det frem at omtrent 50–55 prosent av studentene leier bolig (leilighet, kollektiv, hybler eller andre private utleieenheter) fra private aktører (Forbrukerrådet, 2025).

Fra utleierne vi har intervjuet har det kommet frem at de private aktørene typisk er personer som leier ut en eller få leiligheter. De profesjonelle utleierne er færre i antall, men står for en større andel av antall utleieenheter. De profesjonelle utleierne er i hovedsak spredt utover de største studiestedene som Bergen, Oslo og Trondheim. Privatpersoner leier som regel ut i nærheten av der de selv bor.

Ifølge utleierne annonseres bofellesskap relativt ofte av leietakerne og ikke direkte fra utleier. Dette er enten i situasjoner hvor det er utskiftninger i bofellesskapet hvor de gjenboende leietakerne skal finne en ny leietaker, eller i situasjoner med fremleie. Når en leietaker flytter ut er det ofte de gjenboende leietakerne som finner en annen leietaker uten annonsering, enten det er en bekjent eller via sosiale medier.

### 2.5.1 Utleiers motivasjon for utleie

Det finnes begrenset kunnskap om hva som er utleieres motivasjon for å leie ut til bofellesskap. I intervjuer med utleiere og andre aktører har vi spurt om motivasjonen for å leie ut som bofellesskap istedenfor andre utleieformer. Det er stor variasjon i hvorfor utleiere velger å leie ut boliger som bofellesskap, men bedre økonomi og boligens egenskaper er noe som trekkes frem av mange. I tillegg er det etterspørselsforhold som avgjør om utleier leier ut som bofellesskap eller ikke, uavhengig av hva boligen annonseres som. Det er også noen utleiere som oppgir at bofellesskap er en voksende boform som de ønsker å være med på å tilby og tilrettelegge for.

Mange av utleierne, samt interesseorganisasjoner for både leietakere og utleiere, peker på økonomi som den viktigste årsaken til at utleiere velger å leie ut boliger som bofellesskap. Ved å leie ut flere rom i en bolig, er det flere som mener at det kan oppnås en høyere leieinntekt. Dette er begrunnet med en forventning om at betalingsvilligheten til en gruppe med flere personer ofte er høyere enn det den ville vært for en familie.

Samtidig er det flere utleiere som påpeker at utleie som bofellesskap ofte fører til høyere kostnader,

grunnet økt administrasjon og mer slitasje på boligen og boligens inventar. Det er derfor flere som oppgir at de selv ikke tror det er noen økt gevinst ved å leie ut som bofellesskap.

Blant utleierne er det et flertall som oppgir at de sjelden eller aldri annonserer boligene sine som bofellesskap, men at de ender opp med å bli det grunnet leietakerne sitt ønske. For eksempel er det flere utleiere som opplever at de eneste som melder interesse for leilighetene i nærheten av studiesteder, er grupper med studenter som ønsker å leie sammen i et bofellesskap.

I tillegg til boligens geografiske plassering, er det flere utleiere som påpeker at andre egenskaper ved boligene de leier ut er med på å påvirke at de ender opp som bofellesskap. Det trekkes blant annet frem at store leiligheter eller leiligheter med mange rom

og lik størrelse på rommene, ofte egner seg bedre som bofellesskap enn som familieboliger.

Det er noe variasjon i hvorvidt egenskapene ved boligen påvirker hvordan boligen annonseres, men vårt inntrykk er at de fleste utleierne annonserer boligen som ett objekt, men at etterspørselen, gitt prisen utleier annonserer boligen til, medfører at det kan bli et bofellesskap i praksis.

Videre tyder funn fra intervjuene på at det er noen utleiere som fortsetter med bofellesskap fordi de allerede har begynt med det. Én utleier påpeker at det er vanskelig å endre kontraktstype fra individuelle kontrakter til felleskontrakter på grunn av løpende kontraktsforhold. Utleier kan derfor være i en situasjon der det er et ønske om å avslutte bofellesskapet, men der utleier mangler rettslig grunnlag for å si opp avtalen med gjenværende leietakere med individuelle kontrakter.

## 3. Organisering av bofellesskap

*Organiseringen av bofellesskap, blant annet i valg av kontraktsform og depositum, interne regler og kontakt med utleier varierer i leiemarkedet for bofellesskap. I dette kapittelet gjennomgår vi funnene fra kartleggingen om hvordan bofellesskap er organisert.*

### 3.1 Kontraktstype, depositum og ansvar

Ifølge Husleielovutvalget ser tradisjonelle bofellesskap ut til å oftest benytte felles leieavtale med solidaransvar, eller avtale med en hovedleietaker som framleier til øvrige leietakere. Utvalget viser til at de ikke kjenner til eksempler på bofellesskap som har felles leieavtaler med pro rata-ansvar. Funn fra vår kartlegging bekrefter at pro rata-avtaler ikke synes å benyttes i markedet. Når det gjelder øvrige avtaletyper fremstår bildet å være mer sammensatt.

I intervjuene med utleiere oppgir nesten alle utleierne at de benytter seg av én leiekontrakt for hver leilighet de leier ut til bofellesskap. Utformingen av disse kontraktene og fordelingen av ansvar i de ulike kontraktene varierer imidlertid betydelig.

Selv om de fleste utleierne har én kontrakt per bolig, varierer det om navnet på kun én leietaker står på kontrakten eller ikke. Dersom det kun står ett navn, regnes denne som hovedleietaker. Hovedleietaker og øvrige leietakere har da gjerne en samboeravtale som regulerer ansvaret dem imellom, mens hovedleietaker alene er ansvarlig overfor utleier. Uavhengig av dette er det nesten alltid én som utpekes som kontaktperson. Det varierer derimot om utleier kun gir informasjon til denne personen, eller om utleier gir informasjon til alle i leieforholdet. Uavhengig av om det er en hovedleietaker eller ikke, er det normalt én leietaker som er ansvarlig for administrativ kontakt med utleier. Ved akutte hendelser er utleier tilgjengelig for alle beboerne.

Det er variasjon i hvordan innbetalingen skjer både når det er inngått kontrakt med en hovedleietaker og når flere/alle leietakere står på samme kontrakt. Det er både tilfeller der det betales samlet og også tilfeller der leietakerne betaler hver sin andel. Dette er imidlertid et forhold som leietakerne selv organiserer. Utleier forholder seg kun til om det

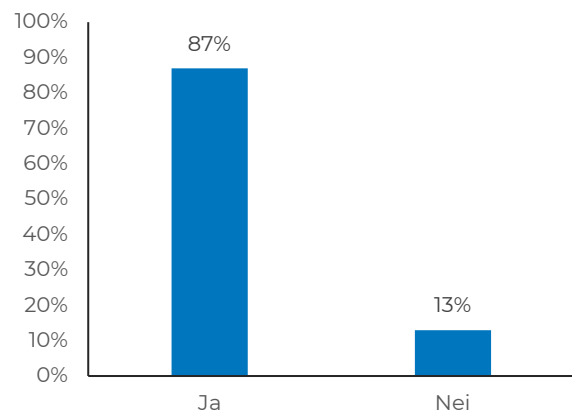
totale leiebeløpet blir betalt eller ikke. Dersom det er en hovedleietaker, vil denne stå ansvarlig overfor utleier dersom ikke hele leiebeløpet er betalt.

I kontraktene hvor det er en hovedleietaker og denne personen flytter ut, skrives det en ny kontrakt. Dersom det er flere leietakere i samme kontrakt og en av disse flytter ut, løses dette normalt ved å skrive folk ut/inn av kontrakten gjennom et vedlegg.

Enkelte utleiere benytter seg av individuelle kontrakter per rom i boligen. Det vil si at den enkelte leietaker har en kontrakt for rommet den leier. Leietaker har i dette tilfellet ansvar for rommet og bruksrett på fellesarealer som kjøkken, bad og stue.

Fra Norstat-undersøkelsen kommer det frem at 87 prosent har leiekontrakt med utleier, mens 13 prosent oppgir å ikke ha noen kontrakt (Figur 3-1). Blant de 13 prosentene som oppgir å ikke ha kontrakt med utleier er det flere som oppgir at de bor i bofellesskap hvor noen av beboerne har kontrakt med utleier, men hvor de enten leier gjennom fremleie, eller ikke er skrevet inn i kontrakten.

Figur 3-1: Har du leiekontrakt med utleier?



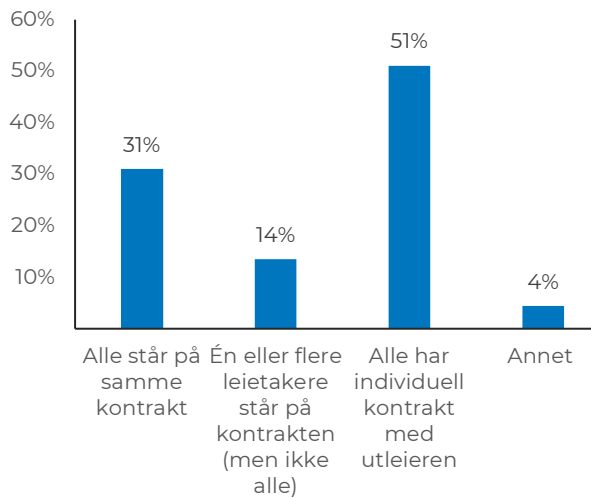
Kilde: Oslo Economics

#### 3.1.1 Halvparten av leietakerne har en individuell leiekontrakt

Blant leietakere oppgir omtrent halvparten av de spurte at alle beboerne i bofellesskapet har individuelle kontrakter med utleieren, jf. Figur 3-2. Videre er det 31 prosent som oppgir at de har en kontrakt hvor alle er med på en felles avtale, mens 14 prosent oppgir å ha én kontrakt hvor én eller flere leietakere står på kontrakten, men ikke alle.

Dette skiller seg betydelig fra det utleierne beskriver.

Figur 3-2: Hvordan er avtalen med utleier inngått?



Kilde: Oslo Economics

Det kan være flere mulige årsaker til forskjellene mellom det utleierne opplyser og det som kommer frem av Norstat-undersøkelsen. Etter vår vurdering er det særlig to forhold som kan forklare dette.

Det første er at utvalget som har stilt opp til intervjuer er noe skjevt ved at utleiere nær studiesteder er overrepresentert. Utleierne har opplyst at de i hovedsak leier ut til studenter og at disse oftest ønsker å leie sammen. Utleierne har også opplyst at de ikke nødvendigvis har markedsført boligene som bofellesskap, men at de i praksis har blitt det. For boliger som ikke er markedsført som bofellesskap er utleiers utgangspunkt alltid at det inngås én kontrakt i fellesskap. Flere utleiere har opplyst at det kan være mer variasjon i andre deler av markedet når det gjelder hvorvidt det er mulig å få leid ut til en samlet gruppe.

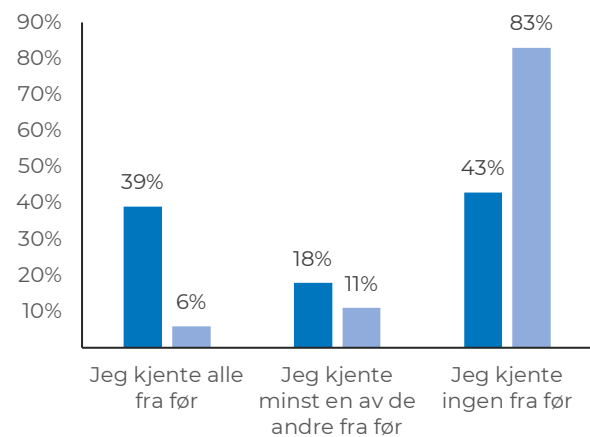
Vi har ikke informasjon om leietakerne til de utleierne vi har snakket med, men fra intervjuene med studentsamskipnadene vet vi at disse prioriterer førsteårsstudenter. Fra undersøkelsen til studenter ser vi at 83 prosent oppgir at de ikke kjente noen av de andre i bofellesskapet fra før (Figur 3-3). Vi har ikke alder på respondentene i studentundersøkelsen, men den høye andelen kan reflektere nettopp det at studentsamskipnadene prioriterer førsteårsstudenter, som det er rimelig å anta har færre muligheter til å leie sammen med kjente.

Det at studentsamskipnadene prioriterer førsteårsstudenter kan bidra til at de studentene som leier privat i større grad er senereårsstudenter

som har blitt kjent med andre under studiet og som velger å leie sammen.

Det andre forholdet er hvorvidt leietakerne kjenner hverandre fra før. Fra Norstat-undersøkelsen kommer det frem at andelen felleskontrakter er høyest blant leietakere som kjenner hverandre fra før. Sammenlignet med studentundersøkelsen ser vi i Figur 3-3 at det var en vesentlig lavere andel (43 prosent) som ikke kjente noen andre i bofellesskapet fra før i Norstat-undersøkelsen.

Figur 3-3: Hvor mange i bofellesskapet kjente du fra før?



■ Norstat-undersøkelsen ■ Studentundersøkelsen

Kilde: Oslo Economics

Blant de som leier av private i dag og som ikke kjente noen i bofellesskapet fra før, er det 66 prosent i Norstat-undersøkelsen som har individuell kontrakt, jf. Tabell 3-1. Blant de som har leid i bofellesskap tidligere er andelen 71 prosent. Blant de som kjente minst én annen i bofellesskapet fra før er det 33 prosent som har individuell kontrakt av de som leier i dag og 30 prosent blant de som har leid tidligere. For de som kjenner eller kjente alle fra før er andelen individuelle kontrakter henholdsvis 26 og 20 prosent.

Hvorvidt leietakerne kjenner hverandre fra før har altså stor betydning for hvilken kontraktstype som benyttes. Det klare mønsteret med at felleskontrakter oftest benyttes når leietakerne kjenner hverandre fra før, kan også tyde på at hvem som er leietakere påvirker avtalen. Dette er også i samsvar

Tabell 3-1: Kontraktsform avhengig av kjennskap til øvrige leietakere (studentsamskipnader er ikke inkludert)

<b>Leier i dag</b>	<b>Individuell kontrakt</b>	<b>Én eller flere leietakere står på kontrakten (men ikke alle)</b>	<b>Alle på samme kontrakt</b>	<b>Annet</b>
<b>Kjente ingen</b>	97 (66 %)	15 (10 %)	27 (18 %)	9 (6 %)
<b>Kjente én eller flere</b>	36 (50 %)	13 (18 %)	21 (29 %)	2 (3 %)
<b>Kjente alle</b>	49 (26 %)	32 (17 %)	94 (51 %)	11 (6 %)

<b>Har leid tidligere</b>	<b>Individuell kontrakt</b>	<b>Én eller flere leietakere står på kontrakten (men ikke alle)</b>	<b>Alle på samme kontrakt</b>	<b>Annet</b>
<b>Kjente ingen</b>	104 (71 %)	19 (13 %)	18 (12 %)	5 (3 %)
<b>Kjente én eller flere</b>	42 (45 %)	16 (17 %)	26 (28 %)	9 (6 %)
<b>Kjente alle</b>	28 (20 %)	38 (27 %)	67 (47 %)	9 (11 %)

Kilde: Oslo Economics

med det flere utleiere har uttrykt om at både boligtilbud og kontraktstypen tilpasses leietakerne.

Det at disse utleierne stort sett opplyser om bruk av felleskontrakter kan derfor henge sammen med at denne gruppen også ofte finner sammen på egenhånd og derfor kan falle inn under gruppen som kjenner noen fra før. Den høye bruken av felleskontrakter blant disse utleierne kan forsterkes av at det er flere av aktørene som er store og har fleksibilitet til å flytte leietakerne dersom antall i bofellesskapet endres med tilhørende tilpasning av kontrakten. I tillegg har de fleste utleierne opplyst at de har gode rutiner for å håndtere felleskontrakter og et stort fokus på å sørge for at leietakerne er godt opplyst om hva en fellesavtale innebærer. Disse forholdene tilsier at risikoen for leietakerne er mindre enn ved utleie fra mindre aktører med mindre fleksibilitet i tilbudet og/eller dårligere rutiner.

Her er det verdt å påpeke at fremleie av rom, for eksempel studenter som fremleier i forbindelse med utveksling eller lignende fravær, og tilfeller der en leietaker flytter ut av et bofellesskap der alle kjente hverandre fra før, men der ny leietaker i utgangspunktet ikke var kjent med noen, kan være blant de tilfellene der en som ikke kjente noen fra før, inngår en felleskontrakt. Slike tilfeller er ikke nødvendigvis styrt av utleier, men av at den etablerte gruppen i bofellesskapet selv ønsket en slik fellesavtale i utgangspunktet.

Vi finner videre at andelen individuelle kontrakter er høyest blant de som fant boligen gjennom en annonse (53 prosent) og som kontaktet utleier direkte (54 prosent). Tilsvarende andel er 30 prosent blant de som ble kontaktet eller tok kontakt med en av de andre i bofellesskapet, mens andelen er 42 prosent blant de som ble tipset og tok kontakt med noen i bofellesskapet. Disse funnene understøtter at det er vanligere med individuelle kontrakter når det ikke er en forbindelse mellom leietakerne fra før.

Inntrykket fra utleierne vi har intervjuet er at de annonserer relativt sjelden og at det oftest er for å fylle enkeltplasser i et bofellesskap. Dette kan også være med å forklare ulikhetene mellom intervjuene med utleiere.

Vi vurderer samlet sett at Norstat-undersøkelsen gir et bedre bilde av den faktiske situasjonen i leiemarkedet for bofellesskap ettersom representativiteten er vesentlig bedre i Norstat-undersøkelsen enn i intervjuene blant utleierne.

### 3.1.2 Høyest andel individuelle kontrakter hos studentsamskipnadene

Av andre funn viser de samlede tallene at det er en noe lavere andel individuelle kontrakter dersom vi ser på dagens leietakere i bofellesskap og utelukker studentsamskipnader. Studentsamskipnader skiller seg fra øvrige deler av utleiemarkedet på flere områder og fra intervjuer har vi fått opplyst at disse oftest benytter individuelle kontrakter og at boligene kan være hybler der et større antall studenter deler fellesfasiliteter.

Uten studentsamskipnadene opplyser rundt 45 prosent at de har individuelle kontrakter i Norstat-undersøkelsen. Andelen er derfor noe lavere enn for utvalget samlet (51 prosent). Hvis vi utelukker alle studenter, finner vi at det blant dagens leietakere er 40 prosent som har en individuell kontrakt, mens 39 prosent har felleskontrakt og 14 prosent har en kontrakt der én eller flere leietakere står på kontrakten, men ikke alle.

### 3.1.3 Tilbudet og avtaleform tilpasses behovet

Husleielovutvalget antok at det som regel er utleieren som bestemmer avtaleformen. Utvalget antok at en medvirkende årsak til dette er et presset marked mange steder slik at leietakerne har få alternativer og at manglende kunnskap hos leietakerne om hva avtalen som tilbys innebærer og hvilke alternative innretninger som finnes, fører til at det i praksis er utleier som velger avtaleform.

Hvordan avtaleform fastsettes, er ikke kartlagt direkte gjennom våre undersøkelser. Funnene over kan imidlertid indikere at det i mindre grad er utleieren som ensidig bestemmer dette, og at det i større grad bestemmes i et samspill mellom etterspørselen i markedet og det utleiere tilbyr.

Det påpekes likevel at det ikke kan utelukkes at situasjonen kan være annerledes i enkelte lokalkunder. Fordelingen i Oslo, som kan anses som et presset marked, er imidlertid ikke veldig ulik. Av de som leier i Oslo i dag og ikke kjente noen i bofellesskapet fra før, er andelen med individuell kontrakt kun litt lavere enn landsgjennomsnittet, med en andel på 60 prosent. 21 prosent har felleskontrakt. Av de som kjente alle fra før hadde 51 prosent felleskontrakt og 22 prosent individuell kontrakt.

Flere utleiere opplyser at de har en egeninteresse i at leieforhold skal vare over tid ettersom det reduserer det administrative arbeidet. Økt digitalisering har også gjort det enklere å håndtere endringer blant leietakerne. I tillegg er det vist til at det meste av utleien skjer til studenter og at dette er en gruppe som både er attraktive som leietakere, men at negative erfaringer med utleiere også enkelt kan spre seg. Sistnevnte krever at utleierne både opptrer ryddig og at tilbudet er tilpasset studentenes behov, for eksempel gjennom fleksibilitet ved utveksling.

I forlengelsen av dette, kan det basert på innsikt fra intervjuene også virke å være mange som leier av mindre, private aktører som kan synes det er mer praktisk å tilby individuelle kontrakter enn felleskontrakter, ettersom det oftere er enklere å finne enkeltpersoner som ønsker å leie et rom enn en hel gruppe som vil leie sammen.

I tillegg til dette kan bruk av fremleie føre til at enkelte har en individuell kontrakt med fremleier, mens leiekontrakten til utleier er en felleskontrakt. Det kan også være tilfelle at kontrakter ikke oppdateres når en ny leietaker flytter inn og at den nye leietakeren i praksis kun inngår en avtale med de andre i bofellesskapet (i realiteten også fremleie) eller av andre årsaker ikke formaliserer sin inntreden i fellesavtalen.

Enkelte utleiere leier ut med individuelle kontrakter med begrunnelse i at det er enklere å fylle opp enkelte rom enn en hel leilighet. Vårt inntrykk er at dette hovedsakelig er tilfellet utenfor de store byene, og at det ofte skyldes at det er vanskelig å finne store grupper som ønsker å bo sammen på forhånd.

Bosammensetningen varierer med individuelle kontrakter og felleskontrakter. Med individuelle

kontrakter er det utleier som avgjør hvem som flytter inn, mens det ved felleskontrakter i større grad er de som blir boende som finner en ny.

For leietakerne vil individuelle kontrakter for eget rom og med bruksrett til fellesareal gi mindre risiko for ansvar for handlinger fra andre i bofellesskapet.

Samtidig kan det være en ulempe for leietakerne at ansvarsfølelsen for fellesarealet blir svekket av at det kun er en bruksrett og ikke et areal som leies direkte gjennom leieavtalen. For grupper som leier sammen fordi de kjenner hverandre fra før og ønsker en felles avtale, kan krav om individuelle kontrakter føre til mer administrasjon ved at den enkelte må håndtere leieforholdet og ha en egen depositumskonto.

Fra intervjuene har det kommet frem at det ved mindre studiesteder kan oppleves som vanskeligere å leie ut til en større gruppe siden det ikke er så mange studenter og at det derfor oftere benyttes individuelle kontrakter der.

### 3.1.4 Depositum

I de fleste leieforhold krever utleier at leietakerne betaler inn depositum som skal dekke eventuelle krav knyttet til ubetalt husleie eller skader på utleieobjektet. Det finnes imidlertid flere løsninger:

- Ordinær depositumskonto der det opprettes en konto i leietakers navn og leietaker betaler inn et beløp tilsvarende et avtalt antall måneder husleie. Antall måneder depositum fremgår normalt av annonsen til utleier, men avtales endelig mellom utleier og leietaker. Husleieloven § 3-5 regulerer at maksimalt depositumsbeløp er seks måneders leie. Beløpet må sees i sammenheng med lovens regler for garanti i § 3-6. Dersom leiebeløpet endres kan det avtales at det skal gjøres tilsvarende justering i depositumsbeløpet.
- Etter husleieloven § 3-6 kan det avtales at leietaker, til sikkerhet for krav på skyldig leie, skader på husrommet, utgifter ved fravikning og for andre krav som reiser seg av leieavtalen, skal stille garanti. Garantibeløpet skal sees i sammenheng med depositumsbeløpet slik at summen av garanti og depositum ikke kan overstige summen av seks måneders leie. Depositumsgaranti er et eksempel på garanti etter § 3-6. Depositumsgaranti tilbys blant annet gjennom forsikringsselskaper. Leietaker betaler da et engangsbetøp på en gitt prosentandel av avtalt depositum. Forsikringsselskapet er deretter garantist for depositumet overfor utleier i et gitt antall år. Etter at denne perioden har utløpt, må det eventuelt avtales en ny depositumsgaranti.

- Det betales ikke depositum.

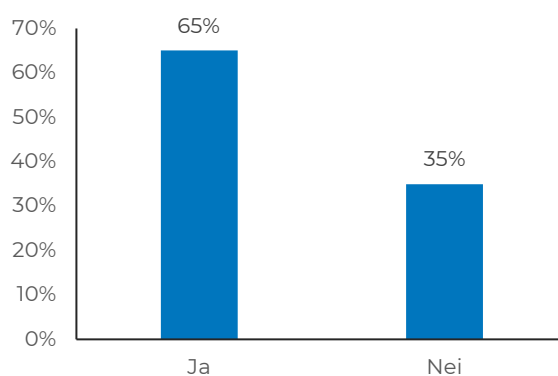
I tillegg til disse variantene kan det i et bofellesskap variere hvorvidt det opprettes en depositumskonto i fellesskap eller individuelt. Det kan i prinsippet også være tilfelle at én i bofellesskapet har en depositumskonto uten at dette er opprettet i fellesskap. Sistnevnte kan særlig være tilfelle i boliger som ikke er leid ut som bofellesskap, men som i prinsippet blir et bofellesskap ved at to eller flere husstander flytter inn i den samme boligen.

Det har kommet frem gjennom kartleggingen at det normalt er en sammenheng mellom kontraktsform og depositum, det vil si at individuelle kontrakter også har individuelle depositumskonti, mens det ved felles kontrakt er én depositumskonto. Selv om det er vanlig at depositumskontoen følger kontrakten, kan felles depositumskonto være utfordrende for leietakerne, spesielt når den som har depositumskontoen flytter ut. I dette tilfellet må det lages en ny kontrakt med en ny depositumskonto.

Ifølge en av interesseorganisasjonene er det en utfordring at en leietaker ikke kan si opp sin depositumsandel i et bofellesskap ettersom kontoen er i navnet til én person. Det må derfor skje en transport hvor ny leietaker blir satt inn i den eksisterende kontrakten. På denne måten betaler leietakerne penger til en depositumskonto som en annen eier. For utleier er det ikke ønskelig å slette kontoen siden det vil føre til kostnader knyttet til opprettelse av en ny konto.

Bruk av depositum er utbredt i utleiemarkedet, og blant de spurte i Norstat-undersøkelsen oppgir 65 prosent at de har betalt depositum i bofellesskapet de bor i (Figur 3-4). Som presentert over finnes det også andre løsninger for depositum, som depositumsgaranti. Dette har ikke vært et eget svaralternativ i undersøkelsen og det kan derfor være noen flere som har en ordning som tilsvarer depositum uten at dette er oppgitt. Dette er en mulig feilkilde i resultatene, selv om enkelte har opplyst om at de har en slik depositumsgaranti når de har besvart dette spørsmålet.

Figur 3-4: Har du betalt depositum?

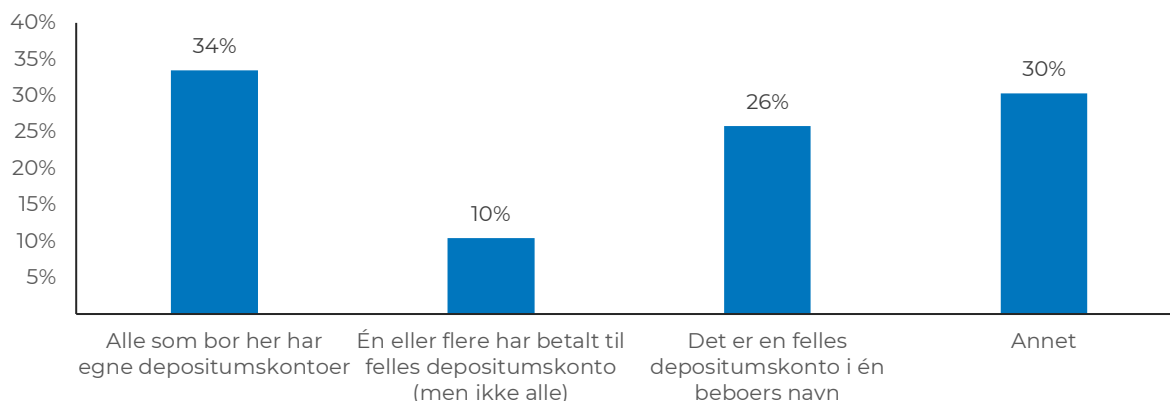


**Kilde: Oslo Economics**

Fra intervjuene med utleierne synes det som at organiseringen av depositum hovedsakelig avhenger av den valgte kontraktsformen i bofellesskapet. Dette skyldes at ansvarsforholdene, og hvem som juridisk står som leietaker, varierer mellom de ulike kontraktsformene. Blant utleierne har det kommet frem at nesten alle har én kontrakt per leilighet, og dermed også ofte en felles depositumskonto per leilighet. Depositumskontoen står alltid i én leietaker sitt navn, da dagens regelverk ifølge utleierne gjør dette til eneste mulige løsning. Utover dette er det variasjoner i hvordan utleiere løser depositum. En av utleiemeglerne opplyste at over 50 prosent av nye kontrakter har depositumsgaranti istedenfor depositumskonto.

Blant leietakerne i Norstat-undersøkelsen oppgir 34 prosent at alle beboerne har individuelle depositumskontoer, mens 26 prosent oppgir at de har en felles depositumskonto i bofellesskapet som står i en av beboerne sitt navn. Ti prosent oppgir at kun enkelte av beboerne har betalt inn til en felles depositumskonto (Figur 3-5). Videre er det rundt fire prosent av de som bor i bofellesskap i dag som oppgir at de betaler enten forskuddsleie eller andre løsninger som i realiteten fremstår som depositum, men ikke nødvendigvis på en egen depositumskonto.

Figur 3-5: Hvordan er depositum organisert?



Kilde: Oslo Economics

Blant de som bor i bofellesskap i dag er det 20 prosent som oppgir at de ikke betaler depositum. Halvparten av disse leier av en studentsamskipnad. Blant studentsamskipnadene vi har intervjuet er det ingen som tar depositum. SiO opplyser på sin nettside at de har innbetaling av husleien på forskudd med forfall 1. i hver måned (SiO, 2025).

Kun rundt to prosent oppgir at de har en depositumsgarantiordning. Ettersom respondentene, som nevnt, ikke hadde depositumsgaranti som et eget svaralternativ, må det påpekes at det er en potensiell feilkilde at depositumskonto og depositumsgaranti er oppfattet som det samme og at derfor de reelle tallene for bruk av depositumsgaranti er høyere.

Sett i sammenheng med svarene om kontraktsform, kan den høye andelen som ikke betaler depositum være en indikasjon på at det er flere respondenter som har kommet inn i leieforholdet uten at de er en avtalepart, for eksempel gjennom fremleie. Andelen reelle felleskontrakter målt opp mot den enkelte bolig/enhet oppfatter vi derfor som noe høyere enn det som fremgår av Norstat-undersøkelsen blant leietakerne.

Ifølge utleierne er det normalt med én kontrakt og én depositumskonto for alle boliger som ikke er definert som bofellesskap. I de tilfeller der det er en hovedleietaker er det også hovedleietakeren som eier depositumskontoen.

For utleie som er definert som bofellesskap er det noe mer variasjon både når det gjelder kontrakt og depositum. Ved individuelle kontrakter er det også individuelle depositumskonti. Ved felleskontrakt vil det normalt opprettes én depositumskonto i én av leietakernes navn, som alle betaler sin andel inn til. Flere benytter seg alternativt av en depositumsgarantiordning.

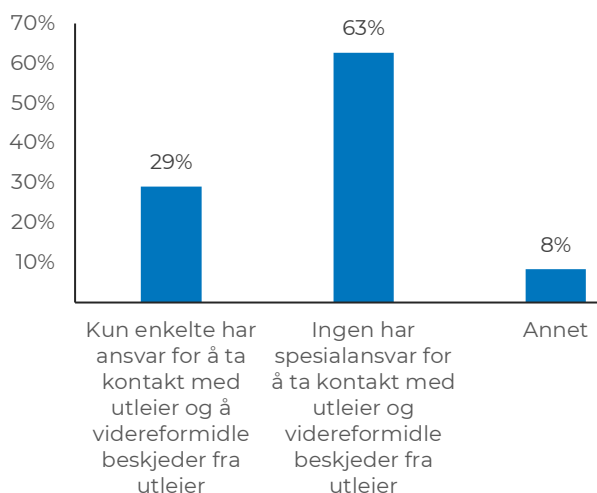
### 3.1.5 Kontakt med utleier og organisering/ansvar for fellesareal

I intervjuene med utleiere kommer det frem at det som oftest er en hovedkontaktperson blant leietakerne. Likevel kan det variere om det kun er denne personen som får informasjonen eller om den deles med alle. Enkelte forteller om egne meldingsområder hvor alle leietakerne har tilgang, men også muligheter for å ta kontakt med utleier direkte.

En ulempe for leietakere som er hovedleietaker, er at denne kan få alt ansvaret selv om den ikke har det. I tillegg kan det bidra til å skape avstand mellom de andre leietakerne og utleier, noe flere av utleierne påpeker kan være uheldig.

Blant leietakerne i Norstat-undersøkelsen oppgir 63 prosent at det ikke er noen i bofellesskapet som har spesialansvar for å holde kontakten med utleier, mens 29 prosent oppgir at kun enkelte av de som bor i bofellesskapet har ansvar for å ta kontakt med utleier og å videreformidle beskjeder fra utleier (Figur 3-6). Det er i tillegg åtte prosent som oppgir en annen organisering. Blant disse knyttes dette i stor grad til situasjoner der respondenten har en tett relasjon til utleier, eller tilfeller hvor alle har likt ansvar for kontakten.

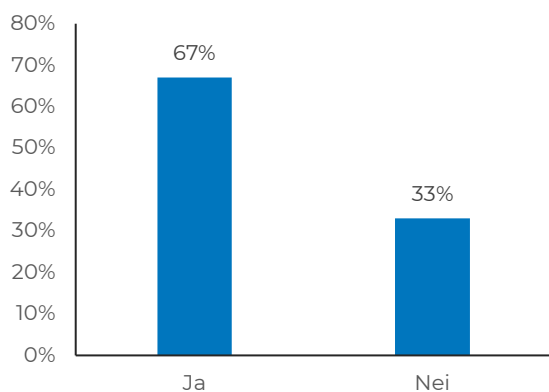
Figur 3-6: Hvordan er bofellesskapet organisert når det gjelder kontakt med utleier?



Kilde: Oslo Economics

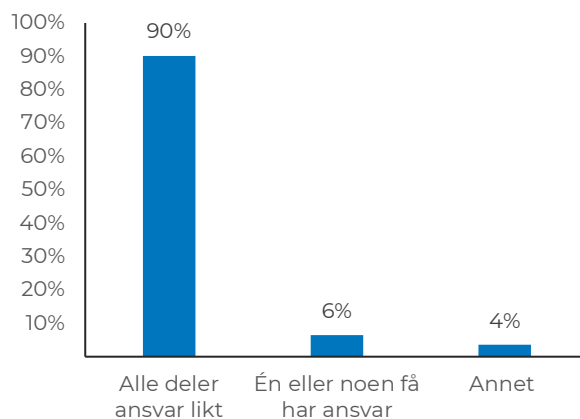
Den formelle organiseringen av ansvar for bruk, vasking og vedlikehold av fellesarealene i bofellesskap varierer. Det er 67 prosent som oppgir at de har klare regler for fellesarealene, mens 33 prosent oppgir at de ikke har noen tydelige regler for dette (Figur 3-7). Til tross for dette er det klart mest vanlig at ansvaret for disse områdene fordeles likt mellom alle beboerne, noe 90 prosent oppgir er tilfellet, mens kun 6 prosent oppgir at dette er et ansvar kun enkelte beboere har (Figur 3-8).

Figur 3-7: Har bofellesskapet klare regler for bruk, vask og vedlikehold av fellesareal internt mellom beboerne?



Kilde: Oslo Economics

Figur 3-8: Hvordan fordeles bruk, vask og vedlikehold av fellesarealene?



Kilde: Oslo Economics

### 3.1.6 Utleieobjektet

Alle utleierne vi har intervjuet sier at standarden på boligene de leier ut er god og at boligene tilfredsstillende alle lovpålagte krav til rømningsveier og andre standarder, uavhengig av om boligene leies ut som bofellesskap eller som ett leieforhold. Det er tross dette, mange utleiere som oppgir at de kjenner til ulike utleieboliger som holder svært lav standard, og som i enkelte tilfeller ikke er i henhold til gjeldende lovgivning og krav.

Også flere av interesseorganisasjonene og utleiemeglerne forteller at de kjenner til at boliger med lav standard er et problem i markedet generelt. Det er også flere aktører som forteller om boliger som utgjør en betydelig sikkerhetsrisiko for beboerne. I Norsk studentorganisasjons undersøkelse kommer det også frem at boligens standard kan være et problem. Én av fem studenter svarte der at de har opplevd helseskadelige forhold i boligen (Norsk studentorganisasjon, 2022).

Blant utleierne er det flere som poengterer at det ofte er høyere slitasje på boligen når den leies ut som bofellesskap enn hvis den leies ut til for eksempel et par eller én familie. Dette skyldes i stor grad at det er flere beboere og derfor mer slitasje på boligen og hyppigere bruk av, blant annet vaskemaskin og oppvaskmaskin.

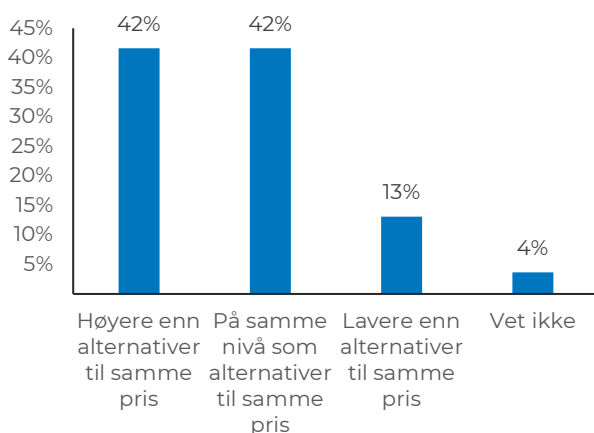
Flere utleiere påpeker også, som Norstat-undersøkelsen bekrefter, at det ofte er unge mennesker som bor i bofellesskap. Blant disse er det mange som ikke har bodd uten foresatte før, og som derfor ofte har lavere boevne enn andre leietakere, noe som kan medføre økt slitasje på boligene. Videre er det også enkelte som poengterer at unge leietakere av og til velger å bosette seg i boliger med lavere standard for å spare penger eller bo mer sentrumsnært. Utleierne

poengterer likevel at lovpålagte krav til brannvern og andre hensyn ved boligen er ufravikelige, og at de ikke ville leid ut boliger som ikke tilfredsstill disse kravene.

Fra Forbrukerrådets undersøkelse blant studenter generelt som leier av private aktører, kom det frem at 22 prosent opplever at standarden på boligen var vesentlig dårligere enn lovet (Forbrukerrådet, 2025).

Blant leietakerne i Norstat-undersøkelsen, som kun omfatter leieforhold i bofellesskap, kommer det frem at beboerne generelt er fornøyd med kvaliteten på boligen de leier sammenlignet med andre alternativer til samme pris. 42 prosent oppgir at de opplever at boligen de leier holder høyere standard enn alternativer til tilsvarende pris. Ytterligere 42 prosent oppgir at boligen holder samme standard som andre boliger i samme prisklasse, mens kun 13 prosent oppgir at boligen har lavere standard enn andre boliger til samme pris (Figur 3-9).<sup>1</sup>

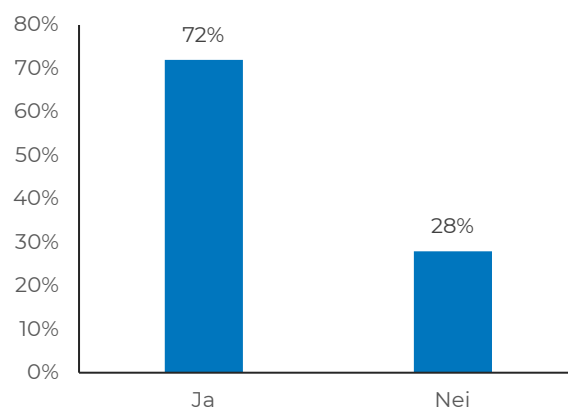
Figur 3-9: Hvordan vil du beskrive standarden på boligen?



Kilde: Oslo Economics

De fleste bofellesskapene består av flere fellesarealer enn bare kjøkken, noe også de fleste utleierne har beskrevet. I Norstat-undersøkelsen er det 72 prosent som oppgir at de har fellesarealer utover et felles kjøkken, mens 28 prosent oppgir at kjøkken er det eneste fellesarealet i leiligheten deres (Figur 3-10).

Figur 3-10: Finnes det fellesarealer utenom kjøkken i bofellesskapet?



Kilde: Oslo Economics

## 3.2 Holdninger til dagens regelverk og forslag til endringer

Alle utleierne vi har intervjuet er fornøyd med dagens regelverk. Det trekkes frem at det er viktig at reguleringen er enkel for alle parter i leieforholdet, slik at det er enkelt å forstå og håndheve lovverket.

Utleiere er gjennomgående negative til ytterligere reguleringer på grunn av økte kostnader som må videreføres til leietaker eller som medfører at utleier ikke lenger vil lønne seg. Flere utleiere har også fortalt at dersom de nye foreslåtte lovendringene som gjelder leiemarkedet generelt, trer i kraft, vil mange av dagens utleiere velge å selge boligene de i dag leier ut, noe som vil kunne resultere i færre utleieleiligheter og økt press i markedet. Flere peker på at utleiere allerede har begynt å selge leiligheter som følge av økte kostnader, blant annet til strøm og renter, og viser til konkrete eksempler på utleiere som har solgt sine boliger.

Utleierne nevner også at det kan være vanskelig å regulere bofellesskap ettersom det er vanskelig å gi en klar definisjon. Det vises til at det, for eksempel, kan være vanskelig å vite hvor grensen går på hvor godt leietakere kjenner hverandre, samtidig som utleier ikke har noe med hvilken relasjon leietakerne har. Hva som skal regnes som én husstand og ikke, kan derfor bli et problem avhengig av hvordan bofellesskap defineres.

De fleste utleierne mener at fjerning av mulighet for felles kontrakter kan gjøre det mer utfordrende

nødvendigvis holder høyere standard enn andre boliger, men at leietakere i bofellesskap i gjennomsnitt opplever at standarden på boligen er bedre enn alternativer som kan oppnås til den samme prisen.

<sup>1</sup> Det påpekes at leie i bofellesskap er en billigere boform enn leie av en egen bolig og at respondentene her har sammenlignet med alternativer til samme pris. Svarene kan derfor ikke tas til inntekt for at rom i bofellesskap

for leietakerne å velge hvem de vil bo med, noe som kan redusere kvaliteten på bomiljøet. Mange utleiery forteller at sammensetningen av beboerne i bofellesskapet har mye å si for trivselen til beboerne, og for hvor godt bofellesskapene fungerer. Flertallet av utleierne vi har pratet med forteller at de leier ut alle boligene sine med felleskontrakt og ønsker å unngå individuelle kontrakter fordi deres erfaring er at felleskontrakter genererer færre konflikter, mindre arbeid for utleier og gir leietakerne et bedre bomiljø.

Flere utleiere mener det ville vært positivt å ha mulighet til å avtale en bindende minimumslengde på leieforholdene i bofellesskap, ettersom det kan gi økt forutsigbarhet. Flere utleiere peker på manglende forutsigbarhet i utleieforholdene som en utfordring og noe som gir dem ekstra kostnader. En avtalt bindingstid vil derfor kunne være gunstig for utleiere, samtidig som det gir leietakerne økt forutsigbarhet og trygghet. På den annen side viser utleiere også til at særlig studenter i bofellesskap ønsker fleksibilitet. Dette kan være fleksibilitet med tanke på endring av studieretning, utvekslingsopphold eller å unngå leie i sommermånedene. Utleierne viser samtidig til at denne typen fleksibilitet er mulig å oppnå, uavhengig av kontraktens varighet, ettersom de sjelden opplever utfordringer med å fylle ledige plasser i bofellesskap, i samarbeid med eksisterende leietakere.

Noen utleiere påpeker at muligheten for fremleie både bidrar til fleksibilitet for leietakerne og forutsigbarhet for utleier ved at leietaker ikke må si opp kontrakten dersom leietaker, for eksempel, skal på utveksling i et semester. Utleiere påpeker derfor at fjerning av muligheten for fremleie vil være negativt for begge parter.

Enkelte utleiere mener at det vil være uproblematisk å øke minstetiden i tidsbestemte leieavtaler utover dagens tre år, men at det oppleves som unyttig. Dette begrunnes med hva som er den normale varigheten på leieforhold i bofellesskap. Det har blitt opplyst at de fleste i snitt bor kortere enn 5 år og flere av utleierne opplyser om at snittet ligger mellom 22 og 36 måneder. I intervjuene argumenteres det med at bofellesskap skiller seg fra annen type leie ved at det er annerledes motivert og mindre langvarige leieforhold. På denne måten har leietakere mindre behov for beskyttelse.

Enkelte utleiere påpeker at det ikke er reguleringen som skaper problemer i leiemarkedet, men at problemet skapes av de useriøse aktørene som ikke følger loven. Disse utleierne argumenterer derfor for at det er viktigere med bedre oppfølging av

regelverket, slik at de dårlige aktørene enten må endre praksis eller forsvinne ut av markedet. Én utleier sier at det ikke hjelper hvor gode lovene og reglene er, så lenge det finnes noen som ikke følger reglene, og viser til hvordan dette også gjelder for alle andre lover i samfunnet. Blant interesseorganisasjonene, både på utleier- og leietakersiden, er det også flere som oppgir at de oppfatter at bedre kontroll og oppfølging av regelverket vil ha større betydning enn ny regulering.

De fleste utleierne har også påpekt at studenter, som er den største gruppen som leier bofellesskap, er en sårbar gruppe i den forstand at mange ikke har tidligere erfaring fra leiemarkedet og derfor mangler kunnskap både om regelverket og hvordan man bor sammen med andre. Det har derfor blitt trukket frem av flere at det burde være bedre informasjon knyttet til det å bo alene og hvilke rettigheter leietaker har i et leieforhold. Det har også blitt trukket frem at fleksibilitet er særlig viktig for leietakere i bofellesskap (både studenter og andre leietakere) på grunn av risikoen for at man ikke passer godt inn i bofellesskapet.

### 3.3 Særlig om studentsamskipnader

Kartleggingen har omfattet alle som leier i bofellesskap. Mange av disse leier av studentsamskipnader. I tillegg til at studenter har vært omfattet av Norstat-undersøkelsen, har vi gjennomført en egen spørreundersøkelse blant studenter. Vi har også gjennomført intervjuer med flere studentsamskipnader.

Studentsamskipnadene påpeker at deres rolle skiller seg fra de private utleierne. Student-samskipnadene ønsker nødvendigvis ikke å gå med størst mulig overskudd, men heller å tilby studentene gode boløsninger. Løsningene er i hovedsak tilpasset det tilbudet som studentene etterspør til enhver tid, og studentsamskipnadene gjør derfor gjerne tilpasninger i boligmassen for å møte dette behovet best mulig.

Spørreundersøkelsen som vi har gjennomført blant studenter gir noe ulike svar sammenlignet med Norstat-undersøkelsen, men dette har i stor grad sammenheng med at de fleste respondentene er studenter som leier av en studentsamskipnad. Selv om spørreundersøkelsen har blitt forsøkt distribuert både gjennom enkelte studentforeninger og enkelte studentsamskipnader, ser vi at undersøkelsen i større grad har blitt spredt gjennom studentsamskipnadene. Dette preger utvalget ved at 92 prosent av respondentene leier av en studentsamskipnad. I Norstat-undersøkelsen

var det kun 22 prosent som oppga at de leier av en studentsamskipnad.

Etter vår vurdering kan forskjellene i svarene mellom de to undersøkelsene relateres til utvalgsforskjeller. Studentundersøkelsen gir derfor begrenset med innsikt utover å bekrefte det som har fremkommet gjennom intervjuer med studentsamskipnadene.

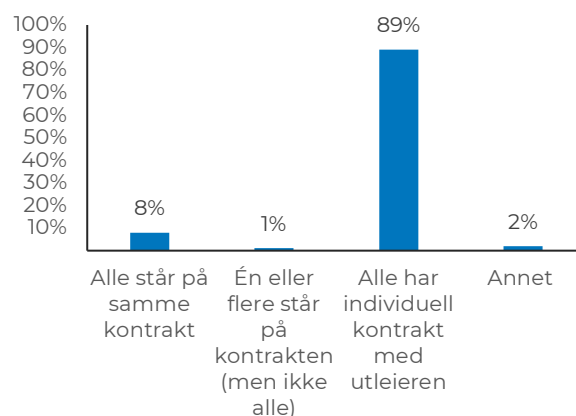
I likhet med Norstat-undersøkelsen (87 prosent) svarer nesten alle (99 prosent) at de har leiekontrakt med utleier. Den særlig høye andelen i studentundersøkelsen skyldes at de fleste studentene i undersøkelsen leier av studentsamskipnader, som har opplyst at de kun benytter individuelle kontrakter.

Fra intervjuene vet vi at depositumskonti ikke benyttes av studentsamskipnadene og at det i all hovedsak benyttes individuelle kontrakter. Sistnevnte henger sammen med at mange av boligene er hybler der beboerne typisk deler kjøkken og stue, og i noen tilfeller også bad. Studentsamskipnadene har også opplyst at førsteårsstudenter med mindre nettverk prioriteres, noe som kan påvirke i hvilken grad de kjenner medleietakerne fra før.

I undersøkelsen er det 83 prosent som oppgir at de ikke betaler depositum, noe som er mer enn dobbelt så mange som i Norstat-undersøkelsen. Ettersom de færreste betaler depositum er det også kun et fåtall (2 prosent) som oppgir at de og andre beboere i bofellesskapet aldri har hatt problemer med tilbakebetaling av depositum. Tilsvarende tall i Norstat-undersøkelsen var 11 prosent.

På spørsmål om hvordan avtalen med utleier ble inngått oppgir 89 prosent at alle har individuell kontrakt (Figur 3-11), mens tilsvarende tall var 51 prosent i Norstat-undersøkelsen. Denne forskjellen er også som forventet ettersom studentsamskipnadene har opplyst at de i all hovedsak leier ut enkeltrom eller hybler.

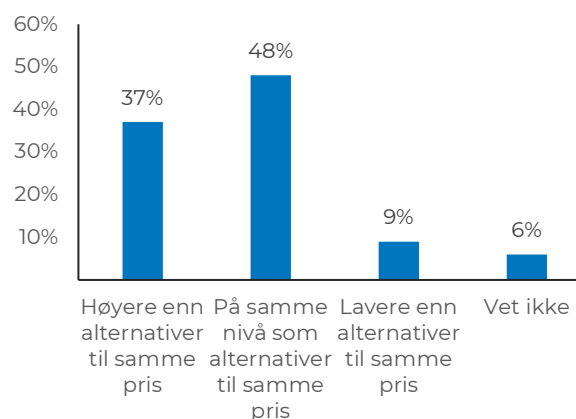
Figur 3-11: Hvordan er avtalen med utleier inngått?



Kilde: Oslo Economics

I likhet med Norstat-undersøkelsen er studentene i studentundersøkelsen generelt fornøyde med kvaliteten på boligen. 37 prosent oppgir at boligen har høyere kvalitet enn alternativer til samme pris og 48 prosent at den er på samme nivå (Figur 3-12). Sammenlignet med Norstat-undersøkelsen oppgir studentene i noe mindre grad at kvaliteten er høyere enn alternativer til samme pris.

Figur 3-12: Hvordan vil du beskrive standarden på boligen?

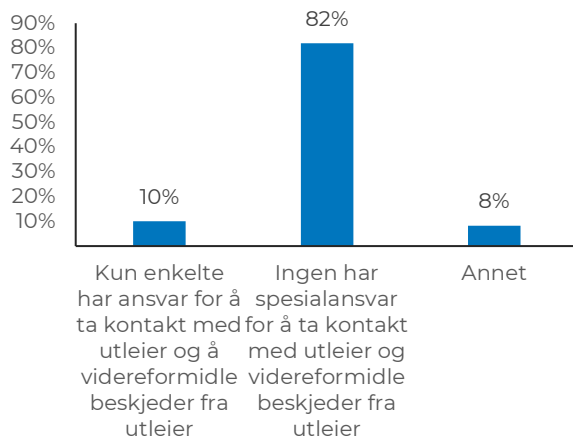


Kilde: Oslo Economics

I undersøkelsen til studenter oppgir 82 prosent at det ikke er noen i bofellesskapet som har spesialansvar for å holde kontakten med utleier (Figur 3-13). Kun 10 prosent oppgir at det er enkelte som har ansvar for å ta kontakt med utleier og å viderefordre beskjeder fra utleier. Dette viser samme resultater som for Norstat-undersøkelsen, men det er en større andel i undersøkelsen til studenter som oppgir at det ikke er noen som har spesialansvar. Dette skyldes trolig at de fleste i undersøkelsen til studenter leier av studentsamskipnader som kun benytter seg av individuelle

kontrakter og ofte en boform som er tettere på en hybeldefinisjon enn et bofellesskap, selv om det her vil være en glidende overgang.

**Figur 3-13: Hvordan er bofellesskapet organisert når det gjelder kontakt med utleier?**



**Kilde: Oslo Economics**

Studentsamskipnadene har selv beskrevet at de har en stor andel boliger som de karakteriserer som hybler, men at de gjør tilpasninger over tid basert på hva studentgruppen etterspør. Det er derfor opplyst at det har skjedd endringer over tid når det gjelder innholdet i den enkelte enhet, for eksempel om den inneholder bad i tillegg til soverom eller ikke.

## 4. Problemer og forbedringsområder i bofellesskap

*Til tross for at mange velger å bosette seg i bofellesskap, er det også utfordringer ved denne boformen, som poengtert av Husleielovutvalget (NOU 2024:19, 2024). Samtidig påpeker utvalget at det ikke eksisterer noen systematisk kunnskap om hvilke utfordringer utleiere og leietakere opplever ved bofellesskap. I dette kapittelet gjennomgår vi funnene fra kartleggingen om hvilke utfordringer utleiere og leietakere opplever med bofellesskap.*

### 4.1 Erfaringer fra leiemarkedet generelt

I Forbrukerrådet sin husleierapport fra 2019 kom det frem at flertallet av leietakerne ikke hadde opplevd problemer med utleier, men at rundt 36 prosent hadde opplevd problemer (Forbrukerrådet, 2019).

I undersøkelsen kom det frem at det er stor variasjon i hva som er problemene og det var ingen problemområder som ble nevnt av mer enn 11 prosent av leietakerne. Rot/søppel på fellesområder/uteplass (11 prosent), husorden/støy (10 prosent), samt utbetaling av depositum (9 prosent) ble nevnt av flest.

Problemet med at andre man leier sammen med ikke betaler sin del, ble nevnt av 4 prosent av de som bodde i bofellesskap.<sup>2</sup> Ettersom undersøkelsen gjaldt alle leieforhold og andelen bofellesskap kun var rundt 26 prosent av disse, var antall respondenter i bofellesskap relativt få og det er derfor en del usikkerhet ved disse tallene.

Fra vår kartlegging har det kommet frem at både utleiere og leietakere har opplevd ulike utfordringer

med bofellesskap som leieform. Likevel tyder intervjuene på at det i liten grad er særlige forhold mellom utleier og leietaker som skiller bofellesskap fra andre leieforhold når det gjelder problemer som kan oppstå.

Utfordringene som oftest ble nevnt av utleierne i forbindelse med utleie av bofellesskap, og som flest har opplevd, knytter seg til konflikter mellom beboerne. Flere utleiere sier at de også har opplevd ulike former for konflikter knyttet til betaling av husleie og bruk og vedlikehold av fellesarealer, men i liten grad.

De fleste utleierne opplever at det er mer konflikter i bofellesskap med individuelle kontrakter per rom enn i bofellesskap med en felles kontrakt. Dette gjelder både konflikt mellom utleier og leietaker og interne problemer mellom leietakerne. Dette er ofte konflikter som oppstår om bruk og vedlikehold av fellesområder eller lignende, og oppstår ifølge enkelte utleiere oftere blant leietakere som ikke kjenner hverandre fra tidligere.

Som en årsak til disse problemene viser utleierne til at individuelle kontrakter gir en mindre definert ansvarsfordeling mellom leietakere for fellesarealer sammenlignet med felleskontrakter. Individuelle kontrakter oppleves også å gi et svakere definert ansvar mellom leietaker og utleier for arealet som ikke er eksklusivt.

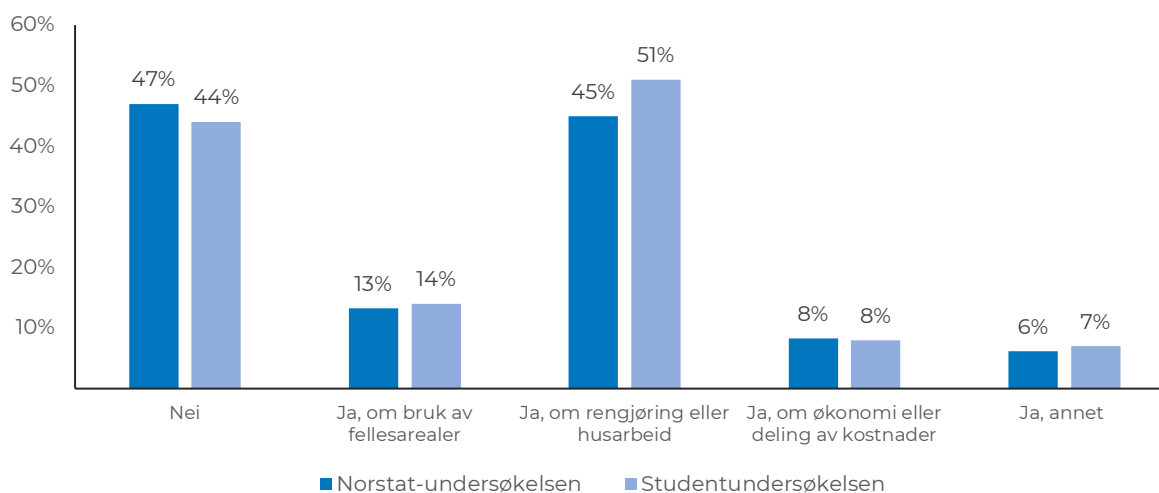
Blant leietakerne som bor i bofellesskap i dag, fremgår det fra Norstat-undersøkelsen at 53 prosent har opplevd problemer mellom beboerne i forbindelse med bofellesskap, mens 47 prosent oppgir å aldri ha opplevd denne typen problemer (Figur 4-1).<sup>3</sup> Den klart vanligste kilden til denne typen problemer er konflikter knyttet til rengjøring eller andre husarbeidsoppgaver, noe 45 prosent av leietakerne har opplevd. Videre er det henholdsvis 13 og åtte prosent som oppgir å ha opplevd problemer knyttet til bruk av fellesarealer og økonomi eller kostnadsdeling.

<sup>2</sup> Av hele utvalget utgjorde disse én prosent.

<sup>3</sup> Blant de som kjente alle i bofellesskapet fra før er svarene omtrent på samme nivå. 51 prosent har ikke hatt problemer, men blant de som har opplevd problemer oppgir 81 prosent (39 prosent som andel av alle) at det er knyttet til rengjøring eller husarbeid, 29 (14) prosent om bruk av fellesarealer og 22 (11) prosent om økonomi eller

deling av kostnader. Blant samme gruppe, men kun de som har individuell kontrakt, har 56 prosent opplevd problemer. Blant de som har opplevd problemer oppgir 77 prosent (43 prosent som andel av alle) at det er knyttet til rengjøring eller husarbeid, 20 (11) prosent om bruk av fellesarealer og 10 (6) prosent om økonomi eller deling av kostnader.

Figur 4-1: Har det oppstått problemer mellom beboerne knyttet til boforholdet?



Kilde: Oslo Economics

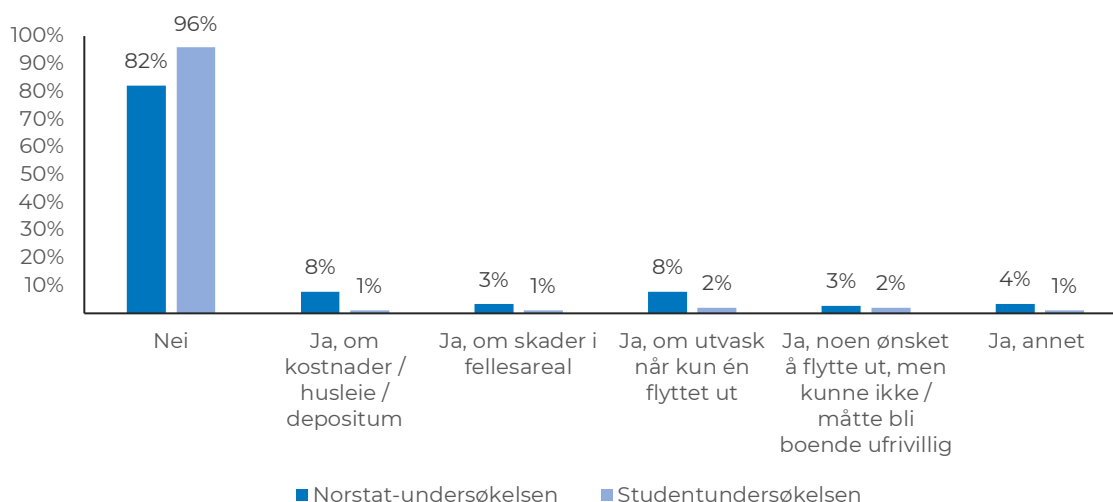
Fra intervjuer med utleierne fremgår det at utvekslingsopphold og leietakere som flytter inn og ut kan oppleves som et av de største problemene med bofellesskap. Med langvarige kontrakter kan det oppstå problemer dersom noen flytter og benytter seg av fremleie. De fleste utleiere ønsker ikke å fremleie dersom personen som fremleier ikke skal flytte tilbake. Noen utleiere har et tydelig punkt i kontrakten om at utleier må godkjenne de som skal flytte inn, i tråd med reglene i husleieloven. Flere poengterer også at de ønsker å ha egne kontrakter med nye leietakere heller enn at leietakerne skal fremleie.

Nesten alle utleierne oppgir at avslutning av leieforhold generelt er enkelt å håndtere og at de sjelden eller aldri opplever utfordringer med dette. Dette gjelder både i de tilfellene hvor alle i bofellesskapet skal flytte ut og i de tilfellene hvor kun enkelte beboere flytter ut. Alle utleierne som oppgir å ikke ha opplevd denne typen utfordringer oppgir at beboerne selv finner nye leietakere i de tilfellene hvor enkelte flytter ut, og at dette gjør prosessen enklere og tryggere for dem som utleiere.

Blant leietakerne i Norstat-undersøkelsen er det 82 prosent som oppgir å aldri ha hatt utfordringer med avslutning av leieforhold, mens 18 prosent har hatt minst én type utfordring ved avslutning av leieforhold (Figur 4-2). Svarene i studentundersøkelsen er relativt like som i Norstat-undersøkelsen. Problemene er som oftest knyttet til rengjøring eller andre husarbeidsoppgaver.

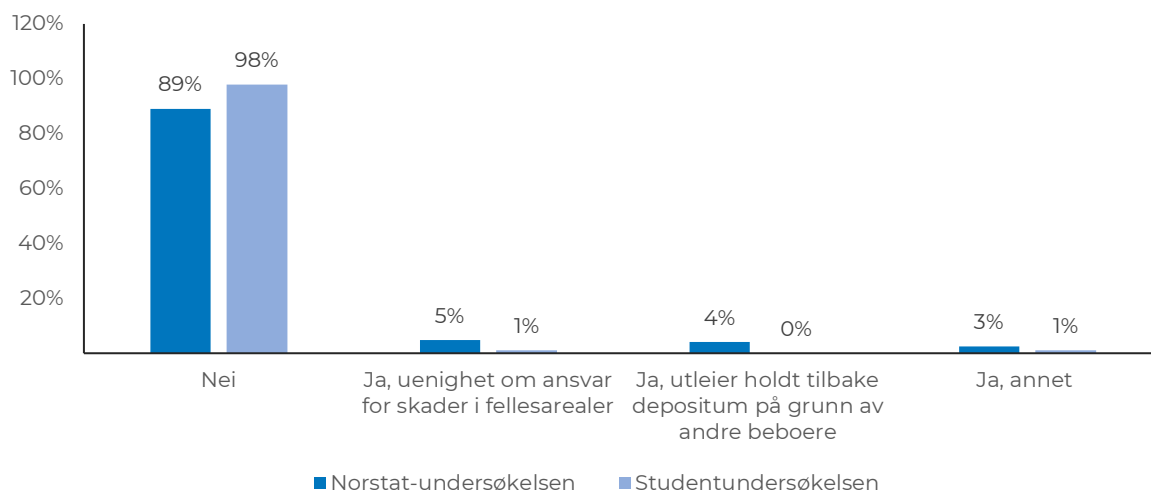
På spørsmål om eventuelle problemer ved avslutning av leieforholdet oppgir de fleste i begge undersøkelsene at de aldri har hatt utfordringer med avslutning av leieforhold, men prosentandelen er noe høyere i undersøkelsen til studenter (96 prosent mot 82 prosent (Figur 4-2). Denne forskjellen er som forventet ettersom det, basert på hvordan leieforholdene er organisert, vil være færre potensielle problemområder ved leie fra en studentsamskipnad. Dette skyldes at det ikke benyttes depositum og at det normalt er studentsamskipnaden selv som har ansvaret for fellesarealene. Sistnevnte innebærer blant annet at det kun er ved skader som enkelt kan tilbakeføres til en enkeltbeboer, at beboeren selv må dekke kostnaden.

Figur 4-2: Har det vært problemer knyttet til avslutning av leieforhold?



Kilde: Oslo Economics

Figur 4-3: Har det vært noen problemer med tilbakebetaling av ditt eller andre i bofellesskapet sitt depositum?



Kilde: Oslo Economics

Ettersom de som bor i bofellesskap i dag ikke alltid har avsluttet et leieforhold tidligere, er det også interessant å sammenligne med de som tidligere har bodd i bofellesskap, men ikke lenger gjør det. I denne gruppen er det 84 prosent i Norstat-undersøkelsen som oppgir at de aldri har opplevd problemer ved avslutning av leieforhold i bofellesskap, noe som underbygger tallene fra de som bor i bofellesskap i dag.

Blant de som har opplevd utfordringer ved avslutning av leieforhold, er de vanligste utfordringene knyttet til kostnader, husleie og depositum, samt utvask når kun én beboer flytter ut. Omtrent halvparten av de som har opplevd problemer oppgir å ha opplevd hver av disse utfordringene. Dette inkluderer at noen har

opplevd flere av utfordringene. I tillegg er det mindre grupper som oppgir å ha hatt utfordringer med skader i fellesarealer og at enkelte beboere ønsket å flytte ut, men ikke hadde mulighet.

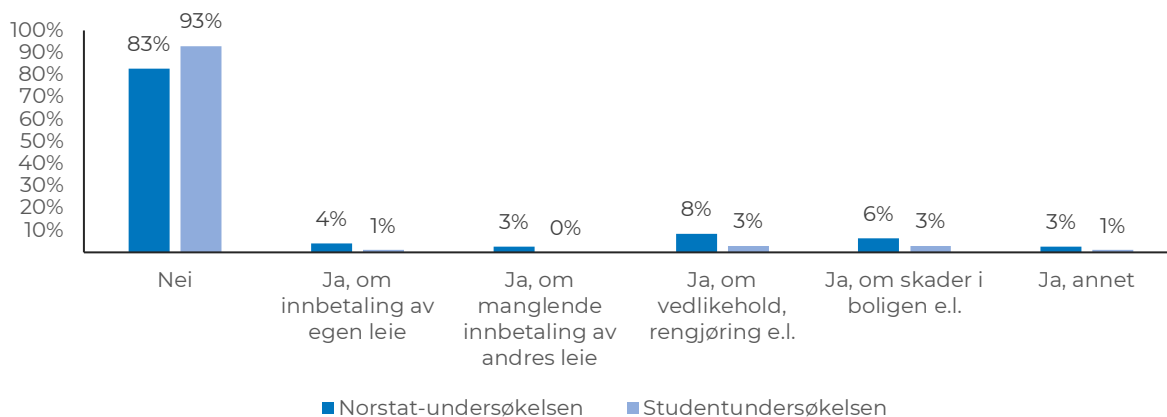
Blant leietakerne i Norstat-undersøkelsen oppgir det store flertallet, 89 prosent, at de og de andre beboerne i bofellesskapet aldri har hatt problemer med tilbakebetaling av depositum, mens 11 prosent oppgir å ha hatt noen utfordringer (Figur 4-3). Blant de som oppgir å ha opplevd utfordringer knyttet til tilbakebetaling av depositum oppgir omtrent halvparten at det har vært uenigheter rundt ansvar for skader i fellesarealer. Litt færre oppgir at utleier har holdt igjen depositum på grunn av andre beboere, mens noen få oppgir at depositum er holdt tilbake uten grunn eller har tatt tid å få

tilbakebetalt. I studentundersøkelsen er andelen som ikke har opplevd problemer svært høy (98 prosent), noe som kan forklares av at det normalt ikke benyttes depositum hos studentsamskipnadene.

I leieforhold skal ansvar for boligen fordeles mellom utleier og leietakere etter gjeldende lover og regler. På spørsmål om hvorvidt leietakerne har opplevd at

de eller andre i bofellesskapet har mottatt urimelige krav fra utleier, oppgir 83 prosent å ikke ha mottatt urimelige krav, mens 17 prosent oppgir å ha opplevd minst ett urimelig krav fra utleier (Figur 4-4). Slike krav knytter seg oftest til vedlikehold og rengjøring (8 prosent) og skader i boligen (6 prosent). I studentundersøkelsen oppgir noe flere, 93 prosent at de ikke har mottatt urimelige krav.

Figur 4-4: Har du opplevd at du eller andre i bofellesskapet har fått urimelige krav eller instruksjoner fra utleieren?



Kilde: Oslo Economics

Når vi kun ser på privat utleie og utelukker studentsamskipnadene, er det noe hyppigere problemer med avslutning av leieforhold for de som ikke er studenter. Slike problemer oppstår i 23 prosent av tilfellene for andre enn studenter, og i 14 prosent av tilfellene for studenter.

Med bakgrunn i den noe begrensede undersøkelsen fra Forbrukerrådet i 2019 og en sammenligning av resultatene for student-samskipnader og øvrig utleie i bofellesskap fra vår kartlegging, synes det ikke som bofellesskap fører til flere problemer enn øvrige leieforhold og det er heller ikke særlige holdepunkter for å konkludere med at et solidarisk ansvar bidrar til vesentlige problemer. Av de problemstillingene som kan knyttes til økonomiske forhold mellom leietakerne er det i Forbrukerrådets undersøkelse 2 av 49 (4 prosent) som opplyste at de måtte betale for skade som andre de leide med hadde forårsaket, og 2 av 49 opplyste at de opplevde at en de leide sammen med ikke betalte det de skulle. I Norstat-undersøkelsen er det mellom tre og åtte prosent som oppgir at de har opplevd problemer med at andre leietakere ikke har tatt økonomisk ansvar, men med en noe høyere andel i tilfeller med felleskontrakter.

## 4.2 Forbedringsområder

I Norstat-undersøkelsen ble respondentene spurt om de har forslag til tiltak som kan gjøre at bofellesskap kan fungere bedre mellom beboerne og i forholdet til utleier. Rundt halvparten hadde ingen forslag til forbedringer. Blant de som hadde forslag til forbedringer, var det kun 25 (av ca. 900) som mente at krav om individuelle kontrakter og/eller forbud mot felleskontrakter ville vært en forbedring. Det som ble påpekt av flest var bedre informasjon, bedre kommunikasjon og klarere regler for fellesareal. I tillegg var det flere som påpekte mangler fra utleier, for eksempel treg oppfølging av skader, ulovligheter og høye priser.

Ettersom svarene på dette spørsmålet ikke har vært basert på fastsatte alternativer, er det i noen tilfeller overlapp mellom alternativene som presenteres under. Problemer eller uklarheter ved fellesareal kan for eksempel også skyldes dårlig kommunikasjon mellom leietakerne. Kommunikasjon kan imidlertid også omfatte forhold mellom utleier og leietaker eller uklarheter i kontrakt e.l.

Tabell 4-1: Mulige forbedringsområder

<b>Tiltaksområde</b>	<b>Antall</b>
Ansvar for fellesareal	105 (12 %)
Kontraktsform	25 (3 %)
Informasjon/kunnskap	34 (4 %)
Kommunikasjon	88 (10 %)
Forhold ved utleier	58 (6 %)
Annet	88 (10 %)
Ingen forslag	480 (53 %)
<b>Totalt</b>	<b>903</b>

**Kilde: Oslo Economics**

Det som blir påpekt av flest respondenter er uklarheter om ansvar for fellesareal (105 respondenter), som i hovedsak gjelder interne forhold mellom leietakerne, og kommunikasjon mellom leietakerne og/eller mellom leietakere og utleier (88).

Manglende informasjon eller behov for mer kunnskap hos leietakerne ble nevnt av 34 respondenter, mens forhold hos utleier, inkludert andre kontraktsforhold enn kontraktsform, ble nevnt av 58.

Svarene synes i stor grad å være i tråd med funn fra resten av undersøkelsen om at interne forhold i bofellesskapet, som er av mer hverdagslig karakter, er den største utfordringen. Av det som har kommet frem, kan dette være relatert til uenighet og/eller koordinering av fellesoppgaver eller manglende boevne hos enkelte. Noe kan også skyldes dårlig kommunikasjon eller svake forventningsavklaringer ved innflytting, noe som kan gjelde både mellom utleier og leietaker og mellom leietakerne. Dårlig eller manglende kommunikasjon kan også ha en side til informasjon om kunnskap. Noen savner bedre informasjon om kontrakten og hvordan bofellesskapet er organisert, og skulle gjerne hatt bedre kunnskap om den avtalen de inngikk.

Det er også flere som påpeker treghet eller andre problemer når det gjelder forhold som utleier skal fikse, og noen påpeker det som fremstår som ulovligheter ved utleien. Det fremstår som at problemene som trekkes frem er av mer generell karakter, og i begrenset grad direkte relatert til at det er utleie av bofellesskap.

## 5. Markedsmessige konsekvenser av en eventuell egen regulering for bofellesskap

*I foregående kapitler har vi dokumentert faktiske forhold i markedet, blant annet omfanget av bofellesskap, hvordan de vanligvis organiseres, og hvilke fordeler og utfordringer som preger denne boformen. I dette kapitlet vurderes mulige virkninger av en særskilt regulering av bofellesskap.*

Vurderingene av konsekvenser, tar utgangspunkt i husleieloven og dens formål og de faktiske forholdene i markedet som fremgår av foregående kapitler. Vi har også gjennomgått Husleielovutvalgets vurderinger av mulige reguleringer av bofellesskap. Hovedlinjene fra utvalgets vurderinger av mulige tiltak er gjengitt i boks 1 under.

Det er særlig tre problemstillinger, sett fra leietakers perspektiv, som ble løftet av utvalget. Problemstillingene knytter seg primært til fellesavtaler med solidaransvar og leieavtaler med en hovedleietaker som fremleier til de øvrige beboerne.

Den første problemstillingen er at en enkelt leietaker kan bli sittende med ansvaret for utestående husleie eller skader som oppstår, forårsaket av andre. Den andre problemstillingen var depositumskontoer der bytte av leietakere underveis kan føre til konflikter og uklarheter, mens den tredje problemstillingen er at hver enkelt leietaker ikke uten videre kan si opp leieavtalen for egen del. Utvalget har drøftet flere ulike løsninger for å håndtere problemene.

I dette kapitlet gir vi først en beskrivelse av formålet med husleieloven og Husleielovutvalgets vurderinger. Deretter vurderer vi konsekvensene av ulike reguleringer av bofellesskap.

### 5.1 Formålet med husleieloven

Det direkte formålet med husleieloven er å regulere avtaler om bruksrett til husrom mot vederlag, jf. husleieloven § 1-1 om lovens virkeområde. I Ot.prp. nr. 82 (1997-98) er det beskrevet at loven også skal ivareta sentrale mål i boligpolitikken. Dette skal oppnås gjennom at loven skal medvirke til at leietakere av bolig kan ha en stor grad av botrygghet. Det vises til at leietakere blant annet skal være trygge for at de ikke blir sagt opp uten saklig grunn, eller at husleien ikke uten videre økes

ut over det som kan anses som rimelig. Det fremheves i tillegg at loven skal bidra til et godt fungerende boligmarked ved at det må være en god balanse mellom de ulike interessene i markedet. Loven har derfor også fokus på å ivareta utleierens motivasjon for å leie ut.

Det fremgår videre at lovbestemmelsene ikke har «til hensikt å gjøre utleievirksomheten ulønnsom eller unødig byrdefull» og at leietaker «ikke skal få en ubetinget og varig leierett, uten at han også oppfyller sine forpliktelser etter leieavtalen». Det ble også vektlagt at utleier må ha en rimelig mulighet til å benytte husrommet til andre formål. Det ble derfor foretatt en avveining mellom leietakers behov for trygghet og utleiers ønske om fleksibilitet.

### 5.2 Vurderingene til Husleielovutvalget

Husleielovutvalget hadde som mandat å vurdere om bofellesskap som boform bør reguleres særskilt i husleieloven (NOU 2024:19, 2024). Mandatet viste til at dagens lov ikke tar høyde for de særlige behovene leietakere i bofellesskap kan ha. Mandatet nevner to situasjoner som eksempler, at leietakere i utgangspunktet er solidarisk ansvarlig for manglende betaling av husleie, og at én leietaker ikke kan si opp sin del av leieavtalen.

Utvalget peker særlig på én grunnleggende utfordring med at husleieloven ikke legger føringer for fordelingen av rettigheter og plikter i bofellesskapsavtaler. Denne hovedutfordringen er knyttet til de tilfellene der én leietaker i et bofellesskap bærer risikoen for medleietakernes manglende oppfyllelse av leieavtalen. Det vises i denne sammenheng til at en slik ansvarsfordeling kan være et problem for bofellesskap når en eller flere av følgende betingelser er til stede:

- «Et presset marked og stort boligbehov gjør at leieren ikke har noe annet valg enn å akseptere avtalen utleieren tilbyr.
- Leieren forstår ikke fullt ut hva solidaransvar eller hovedleieransvar innebærer.
- Leierne kjenner hverandre ikke fra før og kan dermed ikke vurdere risikoen.
- Leierne i bofellesskapet har svak økonomi, og ansvar for andres mislighold kan få dramatiske konsekvenser i de tilfellene der utleiers krav overstiger leiers økonomiske bæreevne.»

## Boks 1: Husleielovutvalgets vurderinger av en mulig regulering av bofellesskap

Husleielovutvalget vurderte følgende grep med den hensikt å redusere adgangen til at leiere påtar seg ansvar for andre beboeres mislighold av leieavtalen:

- «lovfeste at hver leier har et individuelt ansvar for sin reelle andel av husleien
- lovfeste at depositumskonto skal opprettes i hver leiers navn
- lovfeste at hver leier har individuelt ansvar for det boarealet hen benytter eksklusivt
- lovfeste at alle leiere i fellesskap har ansvar for å oppfylle bofellesskapets plikter i fellesarealer, men slik at utleieren bare kan holde hver leier erstatningsansvarlig for skader på fellesareal for en forholdsmessig eller forhåndsavtalt andel»

Utvalget delte seg i et flertall og et mindretall når det gjaldt mandatets spørsmål om bofellesskap bør reguleres særskilt, men uavhengig av dette så et samlet utvalg at det kan tas andre grep på kort sikt: «Det er behov for bedre informasjon til partene både om hvilke problemer som kan oppstå underveis i leieforhold med flere leiere og hvordan man kan unngå dem. De ulike aktørene vil kunne bidra på forskjellige måter. Noen interesseorganisasjoner vil kunne bidra til å trygge utleiere på at individuelle leieavtaler i mange tilfeller vil være en ryddig måte å organisere slike leieforhold på. Andre aktører står nærmere til å opplyse leiere om hvilke rettigheter de har, hvilke betingelser de bør søke å oppnå når de inngår en leieavtale, og til å utarbeide maler for interne avtaler leieboerne imellom. På lengre sikt vil flere studentboliger kunne bidra til at flere studenter får ryddige avtaleforhold.»

Når det gjaldt hvorvidt bofellesskap bør reguleres særskilt kom **flertallet** til at spørsmålet er komplekst og tilrådte derfor en bredere utredning: «Kunnskapsgrunnlaget som foreligger i dag, gir ikke flertallet tilstrekkelig grunnlag for å konkludere. Flertallet antar at en lovregulering av svært ulikeartede former for bofellesskap kan skape utfordringer, ettersom ulike hensyn gjør seg gjeldende for ulike typer bofellesskap. Det trengs derfor mer kunnskap om mulige effekter for leiere i ulike typer bofellesskap. En grundigere kartlegging av markedsmessige og juridiske konsekvenser av en særregulering bør også inngå i en nærmere utredning. Etter flertallets mening er i tillegg en nærmere kartlegging av problemenes omfang og årsak nødvendig for å anslå nytten av en regulering for leierne.»

**Mindretallets** tilrådte at det i boligleieloven innarbeides en ny bestemmelse § 1-14 om bofellesskap: «Mindretallet mener at solidaransvar for leiere i bofellesskap er en alvorlig ulempe for leierne. Den økonomiske byrden kan bli mangedoblet for en leier, og kravet er kun begrenset av foreldelseslovens regler. Utleiers klare fordel med solidaransvaret er at utleieren får sikret sine økonomiske krav mot leierne i mye større grad enn det loven ellers legger opp til. Utleieren kan fremme kravet mot en leier for ubetalt husleie overfor alle de andre leierne. Dette er en sikkerhet på linje med en personlig garanti eller selvskyldnerkausjon. I motsetning til garanti etter gjeldende lov § 3-6 er ikke selvskyldnerkausjonen begrenset til seks måneders husleie. Utleier kan også fritt velge hvem av leierne og hvor mange av leierne hen vil fremme et krav etter solidaransvaret mot. Fristen for å fremme slike krav etter solidaransvaret er også kun begrenset av foreldelseslovens frister, i motsetning til garantikrav etter gjeldende lov § 3-6, som vil ha kortere frist for å framsette krav mot garantisten.

I bofellesskap fungerer solidaransvaret som en garanti fra hver enkelt leier overfor utleieren som sikkerhet for de andre leiernes dekning av sine forpliktelser. I tilsvarende finansieringsforhold har kausjonisten (her den solidarisk ansvarlige) krav på å få en rekke opplysninger fra tredjemann (her medleierne). Den som får sikkerheten (her utleieren), har, i tillegg til opplysningsplikten, også plikt til å fraråde sikkerhetsstillelsen. I bofellesskap fraviker man disse utgangspunktene som er ment å skape en økonomisk trygghet for kausjonisten.

I tillegg erfarer mindretallet at leiere i bofellesskap ofte er de leierne på det private leiemarkedet som har dårligst råd, og som dermed har de mest beskyttelsesverdige grunnene til særskilt vern. I eierseksjonsloven § 30 er det uttrykkelig gjort unntak fra solidarisk ansvar ved at: «[d]en enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk». Det vil si at det er fastsatt et pro-rata-ansvar.

Mindretallet mener at det enkleste og mest nærliggende er å regulere leieavtaler i bofellesskap på samme måte. Det kan enkelt skje ved at en bestemmelse blir inntatt i boligleieloven om at den enkelte leieren i et bofellesskap hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin andel av samlet månedlig leie. Samtidig bør adgangen til framleie i bofellesskap innskrenkes, slik at man ved framleieavtaler faller tilbake på at leierne kun hefter for sin del av forpliktelsen.»

Mindretallet foreslo følgende som ny § 1-14 om bofellesskap:

- (1) Med bofellesskap menes bolig som leieren etter avtalen skal dele med andre som ikke er leierens nærstående.
- (2) Den enkelte leieren i et bofellesskap hefter for felles ansvar og forpliktelser overfor utleieren etter sin andel av samlet månedlig leie.
- (3) Leieren kan ikke framleie rom i bofellesskap til andre, annet enn når dette følger av § 9-4\*.

\* § 9-4 gjelder framleie av bolig ved midlertidig fravær

I tillegg peker utvalget på «*problemene leiere i bofellesskap opplever knyttet til manglende reell adgang til oppsigelse*».

Problemer som kan oppstå som følge av solidaransvar gjennom en felles leiekontrakt er at en enkelt beboer kan bli sittende med ansvar for andre leietakeres mislighold, typisk utestående leie eller skader på fellesareal. Ved felles leiekontrakt vil også depositumskontoen være tilknyttet dette felles leieforholdet og stå i en leietaker sitt navn. Det kan derfor også oppstå konflikter og uklarheter knyttet til depositum. Ved felleskontrakter kan det også oppstå problemer ved at hele avtalen må sies opp dersom én av leietakerne ønsker å flytte ut.

## 5.3 Vurdering av problemstillinger

Hvorvidt det bør være en egen regulering som innskrenker avtalefriheten for å redusere muligheten for at problemer oppstår, vil blant annet avhenge av omfanget av problemet og hvilken påvirkning en regulering kan ha for markedet. I denne vurderingen er det sentralt å vurdere hvordan en regulering kan påvirke styrkeforholdet mellom utleier og leietaker og hvorvidt en regulering vil støtte oppunder formålet med loven.

Som nevnt over, peker Husleielovutvalget på flere betingelser som kan bidra til at fordelingen av rettigheter og plikter i et bofellesskap kan bli et problem. Alle betingelsene kan i ulik grad knyttes til styrkeforholdet mellom utleier og leietaker. Som også Husleielovutvalget viser til, kan bedre informasjon, som blant annet kan bøte på eventuell manglende kunnskap blant leietakere, være mulig å oppnå uten en regulering. Dersom det er en uønsket ubalanse mellom utleier og leietaker utover dette, bør det vurderes om det er grunnlag for en særskilt regulering av bofellesskap. Dette blir nærmere diskutert i det følgende.

### 5.3.1 Innsikt fra kartleggingen

Blant leietakerne finner vi at halvparten har en individuell kontrakt med utleier. Dette avviker fra inntrykket vi har fra intervjuene med utleierne, der det fremstår som at felleskontrakt er det klart vanligste. Kartleggingen viser imidlertid at det er et viktig skille mellom personer som leier i bofellesskap uten å kjenne noen i bofellesskapet fra før og de som kjenner noen fra før. Det er mindre vanlig at personer som ikke kjenner hverandre fra før inngår avtaler med felles leiekontrakt.

Konteksten med de ulike formene for leie av bofellesskap fremstår viktig for å vurdere betydningen av en eventuell regulering.

Utleierne er tydelige på at disse ikke ønsker en særregulering og viser til at det vil føre til redusert fleksibilitet og fare for at tilbudet av bofellesskap blir redusert. Flere påpeker at fleksibilitet er ønsket fra de fleste leietakerne, som følge av at mange er studenter som kan ha ønske om fleksibilitet ved utveksling eller fleksibilitet til å kunne påvirke hvem som flytter inn i bofellesskapet dersom en annen flytter ut midlertidig eller permanent.

Som omtalt i kapittel 4, er det kun et fåtall leietakere som foreslår tiltak knyttet til kontraktsform (3 prosent) eller behov for bedre informasjon om hva en avtale innebærer (4 prosent).

### 5.3.2 Betydningen av solidaransvar og konsekvenser av et påbud om individuelle kontrakter og depositumskonti

Ved utleie av boliger er utgangspunktet at det inngås én leieavtale og leietaker(ne) leier hele boligarealet. Dette skiller seg fra bofellesskap der leietakerne leier en del av boligen og har bruksrett til fellesareal. Mellom disse alternativene kan det være tilfeller der

- en av leietakerne fremleier til en eller flere andre eller
- leietakerne har en felles leieavtale, men der leietakerne seg imellom har avtalt at de har en eksklusiv rett til deler av boligen (for eksempel et soverom), samtidig som de deler på andre rom (fellesareal).

Forskjellen på leie av en hel bolig som én enhet og leie av hele boligen der leietakere har eksklusiv tilgang til deler av boligen, kan derfor være glidende. Det kan både være tilfeller der en familie leier en stor bolig med flere rom og tilfeller der en gruppe (ulike husstander) leier hele boligen, men har eksklusiv bruksrett til deler av boligen.

I den følgende gjennomgangen vurderer vi påbud om individuelle kontrakter og individuelle depositumskonti samlet ettersom det normalt vil være en sammenheng mellom kontraktsform og hvordan depositum er organisert.<sup>4</sup> En eventuell regulering må derfor også antas å ha symmetri mellom antall kontraktsparter og antall depositumskonti.

I første del av drøftingen diskuterer vi et mulig påbud om individuelle kontrakter som i praksis gjør

solidariske ansvaret som gjelder ettersom forsikrings-selskapet vil kreve dekning for eventuelle utlegg.

<sup>4</sup> For depositumskonti kan det være et alternativ med en depositumsgaranti, men det antas at det ved felles kontrakt og felles depositumsgaranti vil være det samme

det forbudt å inngå felleskontrakter der leietakerne har et solidarisk ansvar overfor utleier, men hvor det likevel er mulig med fremleie av hele eller deler av boligen. Deretter, i kapittel 5.3.3, diskuterer vi virkningene av et mulig nytt påbud om individuelle kontrakter som også inkluderer et forbud mot all annen fremleie enn fremleie av eget rom ved midlertidig fravær.

### **Leietaker tar størst risiko når medleietakerne ikke er kjent**

Fra leietakers ståsted vil det forventes at ønsket om individuelle kontrakter er størst når leietaker ikke kjenner en eller flere av de andre i bofellesskapet ettersom det da er størst usikkerhet om hvilken risiko som følger ved felleskontrakt og et solidarisk ansvar. Risikoen øker også med antall leietakere som er en del av felleskontrakten.

Vår kartlegging har ikke undersøkt betydningen av bofellesskapets størrelse, men kartleggingen har, som beskrevet i kapittel 3.1, vist at individuelle kontrakter er vanligst når leietakerne ikke kjenner hverandre fra før, det vil si i de tilfellene når leietakers risiko ved en felleskontrakt ville vært størst. Dette tilsier at mange leietakere i bofellesskap oppnår kontrakter som reduserer risikoen.

### **Leietaker må vite hva solidaransvar innebærer**

Dersom leietaker ikke vet hva et solidarisk ansvar innebærer eller ikke vet at felleskontrakten innebærer et solidarisk ansvar, vil ikke leietakeren ta hensyn til at et solidarisk ansvar har en kostnad i form av en risiko for at leietaker kan bli ansvarlig for mislighold fra medleietakere. I en slik situasjon vil leietaker vurdere boligen som om det ikke var et slikt ansvar og dermed vurdere kostnaden for lav.<sup>5</sup>

For å unngå at en leietaker blir sittende med ansvar for mislighold fra andre leietakere uten at leietaker visste at et slikt ansvar kan følge av en felleskontrakt, fremstår kunnskap om solidaransvar som sentralt.

### **Felleskontrakt og solidarisk ansvar kan gi lavere leiepris**

Hvorvidt et leieforhold har et solidaransvar eller ikke, vil forventes å påvirke leieprisen og/eller kvaliteten på boligene. Uten solidaransvar for et areal som deles av flere leietakere, vil utleier påta seg en større risiko og også få økt administrasjons-

<sup>5</sup> Et forenklet eksempel for én månedsleie og uten å ta hensyn til leietakers grad av risikoaversjon: Leietaker kan velge mellom et bofellesskap med solidarisk ansvar til kroner 10 000 og et bofellesskap med individuell kontrakt til kroner 10 500. Alle leietakere betaler samme leiebeløp. Risikoen for at leietaker blir ansvarlig for å betale en medleietakers leie antas å være 10 prosent. Forventet ekstrakostnad blir da kroner 1 000. Samlet vil da en

kostnad grunnet håndtering av flere separate leieforhold. Alt annet likt, vil dette forventes å gi seg utslag i en høyere pris eller lavere kvalitet. Isolert sett forventes det derfor at muligheten for å leie ut med solidarisk ansvar mellom leietakerne vil bidra til lavere utleiepriser og/eller høyere kvalitet.

Dette betyr imidlertid ikke at utleier alltid vil ønske en felleskontrakt. Sett fra utleiers ståsted vil det forventes å være vanskeligere å inngå felleskontrakter jo flere enkeltenheter en bolig kan benyttes til. Med et høyere antall rom i et bofellesskap forventes det også at det vil være vanskeligere for leietakere å organisere en felles gruppe til å leie.

Basert på undersøkelsene våre kan det synes som den økonomiske fordelene av å bo i bofellesskap kan være betydelig, se nærmere beskrivelse i kapittel 5.3.4 under. Riktignok kan et lavere prisnivå også forklares av andre faktorer som størrelse, beliggenhet, deling av fellesareal og -funksjoner e.a., men det er likevel viktig at leietaker forstår at et solidarisk ansvar reduserer risikoen for utleier på bekostning av leietakerne og at dette bidrar til at utleier kan tilby en lavere leiepris.

### **Økt kunnskap blant leietakerne vil føre til bedre valg**

Hva som er gjeldende regler, og hva blant annet et solidarisk ansvar innebærer, er det naturlig at utleiere i utgangspunktet har best kunnskap om, men dette er samtidig kunnskap som leietakere kan tilegne seg gjennom ulike kilder. Det finnes informasjon med tips og råd om både leie generelt og bofellesskap spesielt fra blant annet Forbrukerrådet, Husleietvistutvalget, Huseierne, Leieboerforeningen, studentorganisasjoner m.fl.

Dersom dette ikke vurderes som godt nok, kan krav om at solidaransvaret beskrives eksplisitt i kontrakten, være et mulig tiltak, men effekten av et slikt krav er usikker ettersom det må antas at det viktigste er at leietaker har kunnskapen på et tidligere tidspunkt i vurderingsprosessen. I det avtalen skal inngås kan det være både vanskeligere å fange opp og vanskeligere å endre beslutningen. Dette kan være særlig vanskelig dersom markedet er presset og alternativene er begrenset. Det vil derfor være mer fordelaktig om slik informasjon

individuell kontrakt (kroner 10 500) være å foretrekke fremfor en felleskontrakt med solidarisk ansvar (forventet kostnad på kroner 10 000 + 1 000 = 11 000). Dersom leietaker ikke forstår at det vil være en forventet ekstrakostnad, vil leietaker velge det bofellesskapet som fremstår som billigst, men da i realiteten velge bofellesskapet med den høyeste forventede kostnaden.

fremgikk tydelig av annonsen, men dette vil i tilfelle ikke dekke de leieforhold som ikke annonseres.

Selv om et krav om mer informasjon om ansvar og plikter trolig vil være lite byrdefullt å oppfylle for utleier, er det usikkert om det vil ha noen særlig effekt. For det første er inntrykket at mange utleiende allerede i dag er opptatt av at leietakerne skal være opplyst og det fremstår også å være i deres interesse at de er det. For det andre vil det være mindre sannsynlig at utleiende, som det er utfordringer med allerede i dag, vil etterleve et slikt nytt krav.

### **Leietakers risiko ved informasjonsasymmetri om leieforholdet**

I tilfeller der utleier har en informasjonsfordel om det konkrete leieforholdet, kan det være vanskeligere å utjevne styrkeforholdet mellom utleier og leietaker.

Utleier kan for eksempel ha en informasjonsfordel om leieforholdets historikk og informasjon om leietakerne fra blant annet referansesjekker, som leietakerne ikke nødvendigvis har kunnskap om. Hvor god informasjon leietaker har vil avhenge av om de andre leietakerne er kjente og/eller om leietaker får mulighet til å treffe disse før avtaleinngåelse.

Verdien av en eventuell regulering vil avhenge av i hvilken grad leietakerne har mulighet til å vurdere risikoen i leieforholdet, det vil si hva som er den reelle ekstrakostnaden ved å påta seg et solidarisk ansvar. Jo mindre leietaker vet om de andre leietakerne, desto høyere vil risikoen og den forventede kostnaden for leieforholdet være.

For leietakere som kjenner hverandre fra før, er ubalansen mellom utleiende og leietaker begrenset. For denne gruppen vil en regulering som påbyr individuelle leieavtaler være mindre fordelaktig ettersom det både vil kreve at den enkelte inngår en avtale og at samlet pris forventes å bli høyere.

Muligheten eksisterende leietakere har til å påvirke hvem som bor i bofellesskapet fremover vil også reduseres med individuelle kontrakter. Samtidig har både utleier og leietaker en felles interesse av at leieforholdene er minst mulig problematiske og at det er et godt forhold mellom leietakerne. Dersom utleier leier ut et rom til en person som passer dårlig sammen med de andre leietakerne, risikerer utleier at hele leieforholdet blir sagt opp ved felleskontrakter eller at flere sier opp sine individuelle kontrakter. I et presset leiemarkedet er risikoen for dette mindre, men det reelle problemet er da et manglende tilbud og ikke reguleringen.

For leietakere som ikke kjenner de andre fra før kan risikoen med en felleskontrakt være stor. Funn fra kartleggingen viser imidlertid at individuelle kontrakter er den klart vanligste avtaleformen blant denne gruppen, noe som tilsier at denne utfordringen er begrenset. Problemstillingen antas derfor ikke å være av generell karakter, men et mulig problem som er mest aktuelt i tilfeller der det er press i utleiemarkedet og få alternativer.

Mens utleier reduserer sin risiko ved å få flere leietakere med solidarisk ansvar, vil leietakers risiko øke når antall leietakere øker og avtalen er solidarisk. Risikoen reduseres dersom leietakerne kun hefter for sin relative andel av bofellesskapet eller det er individuelle kontrakter.

Mens leietakere i et mindre presset marked kan forventes å kunne velge mellom leie av en egen bolig og bofellesskap med individuelle kontrakter eller med felleskontrakt, vil leietaker i et presset marked ha større risiko for å måtte inngå en leieavtale som ikke er optimal.

### **Utfordringer ved press i utleiemarkedet**

Det antas lite kontroversielt å legge til grunn at utleiemarkedet er ett marked og at bofellesskap er et segment av dette. For de fleste leietakerne kan både egne boliger og bofellesskap være aktuelle leieobjekter, mens det for utleiende i mange tilfeller er mulig å både leie ut boligen til én husstand og til flere. Det at mange boliger i praksis både kan benyttes som én bolig og som et bofellesskap innebærer at det er en glidende overgang mellom disse leieformene, både sett fra tilbyder- og etterspørersiden.

Dersom leiemarkedet er presset vil utleier i utgangspunktet ha et sterkt forhandlingskort fordi leietaker har få andre alternativer. Dette kan gi seg utslag i høyere priser, lavere kvalitet eller dårligere kontraktsvilkår (innenfor rammene av husleieloven).

Dersom det innføres påbud om individuelle leiekontrakter i bofellesskap, har dermed utleier flere måter å dytte kostnaden ved dette videre til leietakerne på. Dersom det er sannsynlig at utleier kan videreføre kostnaden av økt regulering til leietakerne gjennom høyere pris eller lavere kvalitet, eller utleier trekker seg ut av markedet eller velger å leie ut til andre segmenter, vil ikke et påbud om individuelle leiekontrakter nødvendigvis være til gunst for leietaker.

Leietakers risiko i leiemarkedet generelt øker dersom markedet er presset. Dette medfører at valgmulighetene er mer begrenset og leietaker i liten grad kan vurdere ulike tilbydere opp mot hverandre. Dette kan i praksis medføre at leietakere

blir tvunget til å inngå en ugunstig leieavtale, enten som enkeltbolig eller i bofellesskap. En ugunstig leieavtale kan være en særlig høy pris, ugunstige og/eller ulovlige kontraktsvilkår, og/eller dårlig kvalitet på boligen.

For bofellesskap kan det i tillegg være usikkerhet om medleietakerne, uavhengig av om det er felleskontrakt eller individuelle kontrakter. Dette kan betraktes som et kvalitetsaspekt, det vil si at det er noe mer usikkerhet om kvaliteten ved å bo i et gitt bofellesskap. Ved felleskontrakter vil usikkerheten kunne være særlig stor som følge av at det også følger med et økonomisk solidaransvar.

I et presset marked kan leietaker blant annet risikere å bli mer eller mindre tvunget inn i et bofellesskap med stor usikkerhet om øvrige leietakere. Informasjonsasymmetri mellom utleier og leietaker kan da føre til at leietaker ikke fullt ut klarer å vurdere den forventede kostnaden og dermed betaler mer enn det som ville vært tilfelle med lik informasjon.

### **En regulering kan føre til uønskede markedstilpasninger**

Både asymmetrisk informasjon om øvrige leietakere og press i leiemarkedet, kan skape utfordringer for leietakere som ønsker å bo i bofellesskap. En eventuell regulering for å redusere disse utfordringene, for eksempel gjennom krav om individuelle kontrakter, vil føre til at utleiers risiko ved bofellesskap øker, mens risikoen for leietakerne reduseres.

Det forventes at en regulering vil påvirke omfanget av boliger som tilbys som bofellesskap og ordinær utleie. I et presset leiemarked kan økt bruk av bofellesskap som utleieform være en mulig tilpasning utleierne kan benytte for å øke tilbudet. Dersom en regulering reduserer incentivene til å leie ut som bofellesskap, vil imidlertid denne fleksibiliteten i markedet bli redusert. En reduksjon i denne fleksibiliteten kan være en svært uønsket effekt av en regulering ettersom bofellesskap er en boform som reduserer bokostnadene for leietakerne.

Et påbud om individuelle kontrakter vil ikke være til hinder for at en utleier inngår en avtale med kun én leietaker selv om det skal bo flere i boligen. Utleiere kan altså unngå problemet ved å ikke leie ut som bofellesskap, men som én enhet. Da blir det opp til beboerne å gjøre avtaler seg imellom om hvordan eventuelle problemer skal håndteres, noe som kan antas å være enklere for leietakere som kjenner hverandre enn leietakere som etterspør bofellesskap uten kjente.

Dersom utleiere tilpasser seg på denne måten, kan det særlig ramme de leietakerne som ønsker å bo i bofellesskap, men som ikke kjenner noen andre som ønsker å bo i et bofellesskap fra før. Disse vil være avhengig av eventuell fremleie eller et tilbud i bofellesskap med individuelle kontrakter. Ettersom et påbud om individuelle leiekontrakter vil øke risikoen for utleierne ved å tilby bofellesskap, vil det forventes at tilbudet av bofellesskap reduseres og leietakerne vil, alt annet likt, derfor måtte betale mer for individuelle kontrakter enn i dag. En eventuell tilleggsbegrensning i fremleiemuligheten kommenteres i kapittel 5.3.3.

Konsekvensen av å fjerne solidaransvaret kan derfor både være at utleiere reduserer tilbudet av boliger for bofellesskap og at muligheten for å bo sammen med ukjente reduseres.

### **Utfordringer med definisjon av bofellesskap**

Hvorvidt det er det utleierne tilbyr eller den faktiske bruken som blir bestemmende for om utleieformen er bofellesskap eller ikke, er også en potensiell utfordring ved en regulering. Utleierne vi har intervjuet påpeker at det kan oppstå omgåelsesmuligheter avhengig av hvordan bofellesskap defineres.

Dersom det defineres ut fra hva utleier tilbyr boligen som, vil utleier ha tilpasningsmuligheter. Dersom det er den faktiske bruken som er avgjørende, kan det, avhengig av den konkrete reguleringen, derimot bli leietaker som får tilpasningsmuligheter.

Utleier kan både tilpasse hvem det leies ut til og hvordan avtalen inngås, og i noen grad tilpasse boligene til annen type utleie. Mange av de samme problemstillingene som gjør seg gjeldende ved oppløsning av bofellesskap gjør seg også gjeldende ved samboerforhold som oppløses og den ene flytter ut. Selv om det skulle bli innført en regulering av bofellesskap vil det antas å fortsatt være et solidarisk ansvar for oppløsning av samboerforhold, noe som kan medføre at det oppstår omgåelses-situasjoner for leietakerne, for eksempel at leietakerne krever individuelle kontrakter selv om de i realiteten er en del av den samme husstanden. Dette er en tilpasning som kan gjøre situasjonen vanskelig for utleier.

En særregulering av bofellesskap kan dermed føre til at et regelverk som er rimelig klart i dagens lov, blir mer uklart.

### **Sannsynlige markedsvirkninger i form av påvirkning på tilbud og pris**

Som diskutert over, vil en regulering forventes å føre til høyere pris og/eller dårligere kvalitet. Faren

for markedstilpasning er i hovedsak knyttet til forhold. Det ene er at boligtilbudet kan bli redusert som følge av høyere kostnader (økt risiko) for utleier som følge av et påbud om individuelle kontrakter. Det andre er at det kan være vanskelig å definere bofellesskap tilstrekkelig presist og at det derfor både er fare for at det rammer andre tilfeller enn det som er hensikten og at det vil være tilpasnings-/omgåelsesmuligheter enten fra utleiersiden eller fra leietakersiden.

Konkurransen fra alternative utleieformer, som Airbnb, forventes også å bli påvirket av en eventuell regulering av bofellesskap. Enkelte av informantene har opplyst at det er eksempler på at boliger leies ut som vanlig utleie gjennom det meste av året, men som Airbnb på sommeren. Det er opplyst at dette da reguleres av kontraktene og at det er en tilpasning som er ønsket både av utleier og leietaker. Utleier får høyere inntekt, mens leietaker sparer leiekostnaden på sommeren.

Dersom en regulering reduserer lønnsomheten slik at utleierne søker slike andre inntektsmuligheter, kan dette føre til nye utfordringer for leietakerne. En problemstilling som er nevnt, er at Airbnb-utleie på sommeren kan påføre leietakerne en risiko som de gjerne ikke er klar over. Dersom det oppstår en skade under Airbnb-utleien, men denne ikke blir oppdaget før leietaker har flyttet inn igjen, kan det oppstå usikkerhet om hvem som har forårsaket skaden, noe som kan føre til en konflikt mellom leietaker og utleier. Leietaker tar dermed en risiko ved å godta annen utleie på sommeren, som det også vil være vanskelig for leietaker å vurdere konsekvensen av, ettersom det er utleier som har informasjon om Airbnb-leieavtalen.

### Fordeler og ulemper for utleiere og leietakere av et påbud om individuelle kontrakter

Med bakgrunn i kartleggingen, som viser at det relativt sjelden oppstår problemer mellom leietaker og utleier som skyldes forhold som kan relateres til bofellesskap som leieform, fremstår det som mindre sannsynlig at en regulering av avtaleformer vil ha potensial for tilstrekkelige positive effekter til å oppveie ulempene.

Snarere fremstår det som at en egen regulering for bofellesskap kan være negativt for mange. Sammenlignet med individuelle kontrakter, kan felleskontrakter bidra til et bedre samspill mellom leietakerne og utleier ved at utleier får mindre administrasjon og bofellesskapet får mer fleksibilitet til å håndtere leieforholdet selv. Ved

individuelle kontrakter vil den enkelte leietaker i større grad måtte forvalte sitt eget leieforhold, noe som kan føre til en redusert ansvarsfølelse for fellesareal. Det kan heller ikke utelukkes at prisen for leie av enkeltrom i sum vil være høyere enn prisen ved en felleskontrakt, men dette har ikke vært mulig å undersøke med tilgjengelig informasjon.

Utleierne ser i liten grad fordeler med en egen regulering for bofellesskap. Derimot påpekes det flere ulemper som økt usikkerhet for ivaretagelse av fellesarealet og økt administrativ byrde. Det vises til at begge deler kan føre til høyere priser for utleie eller at lønnsomheten svekkes. Ved svekket lønnsomhet vil alternativene være å forlate markedet, fortsette med redusert lønnsomhet eller tilpasse boligene og/eller hvem man leier ut til for å redusere risiko og administrativ byrde.

Utleiere viser også til at den fleksibiliteten som er i markedet i dag ikke bare er ønsket av utleierne, men også av de fleste leietakerne. Utleiere viser til at en eventuell utfordring for bofellesskap ikke er det solidariske ansvaret som sådan, men leietakernes kunnskap om hva ansvaret innebærer og boevne. Sistnevnte i hovedsak som følge av at bofellesskap ofte er leietakernes første møte med boligmarkedet på egenhånd.

For utleier er fordelene med å ha én felles kontrakt at leietakerne har felles solidarisk ansvar. Bruk av felleskontrakt fører også til at leietakerne ofte er vennegjenger som ønsker å bo sammen. Dette bidrar igjen til lavere turnover fordi leietakerne ofte har et sterkere ønske om å bo sammen.

Gjennom intervjuene har det kommet frem at kontrakter med solidarisk ansvar bidrar til mindre administrasjonskostnader og risiko for utleier. Utleierne kan dermed oppnå høyere lønnsomhet ved å leie ut til flere enn dersom det leies ut til én husstand ettersom betalingsviljen og -evnen for flere husstander samlet normalt er høyere enn for en enkelthusstand. Hvorvidt det faktisk blir mer lønnsomt over tid vil imidlertid avhenge av en rekke andre forhold, særlig knyttet til administrasjon.

Den klareste ulempen uten felleskontrakt er en høyere administrasjonskostnad<sup>6</sup> ettersom antall leieforhold per enhet øker. Flere utleiere forteller derfor om økte administrasjonskostnader ved å leie ut med individuelle kontrakter per rom, til tross for høyere leieinntekter totalt. Dette skyldes blant annet at leietakerne ikke i samme grad har insentiv til å finne nye leietakere når noen flytter ut. For leietakerne som blir igjen i boligen kan dette medføre større usikkerhet ettersom det blir en

<sup>6</sup> Administrasjonskostnaden omfatter alle forhold knyttet til inngåelse, oppfølging og avslutning av leieforhold.

tilfeldig sammensetning av personer. En av utleierne opplyste at de har gått vekk fra individuelle kontrakter etter ønske fra beboerne.

Det er også større risiko for utleier ved individuelle kontrakter når det gjelder fellesarealer. I en felles kontrakt er alle leietakerne ansvarlige for fellesarealer, mens i individuelle kontrakter er leietaker i større grad kun ansvarlig for sitt eget rom. Fra intervjuene er det flere utleiere som har sluttet med utleie av bofellesskap gjennom individuelle kontrakter på grunn av utfordringer knyttet til fellesarealene.

Sett fra leietakers perspektiv viser kartleggingen, som nevnt, at felleskontrakter er klart vanligere blant leietakere som kjenner hverandre fra før enn blant andre leietakere. Dette fremstår som en klar indikasjon på at det ikke er utleierne som dikterer markedet, men at tilbudet også er tilpasset leietakerne. Funnene tilsier at det i mindre grad er tilfelle at leietakere blir tvunget til å inngå en felleskontrakt mot eget ønske.

Det at leietakere som ikke kjenner hverandre fra før oftest har individuelle kontrakter, er positivt sett fra leietakers ståsted ettersom det betyr at det er få som inngår avtale med solidarisk ansvar uten å ha noen kunnskap om medleietakerne.

En særregulering vil dermed kunne ha negative konsekvenser for grupper som kjenner hverandre fra før og ville hatt fordel av en felleskontrakt, mens det i begrenset grad er leietakere som kan oppnå en bedre situasjon. Kartleggingen har heller ikke gitt indikasjoner på at det er flere problemer med felleskontrakter enn individuelle kontrakter. Det er derfor fare for at en regulering vil ha begrensede positive effekter, men potensiale for stor negativ effekt for mange.

### 5.3.3 Påbud om individuelle kontrakter og forbud mot all annen fremleie enn fremleie av eget rom ved midlertidig fravær

Dersom det blir påbudt med individuelle kontrakter, kan en mulig konsekvens være økt bruk av fremleie som følge av at én leietaker inngår kontrakt med utleier og deretter fremleier deler av boligen til andre.

Dersom det i tillegg til et påbud om individuelle kontrakter innføres et forbud mot all annen fremleie enn fremleie av eget rom ved midlertidig fravær, vil leietakerne måtte kreve individuelle kontrakter med utleier dersom flere husstander ønsker å bo sammen.

Ettersom det vil være mindre ønskelig for en utleier å leie ut til to husstander med individuelle

kontrakter uten solidarisk ansvar enn til én husstand, kan et forbud mot all annen fremleie enn fremleie av eget rom midlertidig fravær, i realiteten forhindre ulike husstander i å leie bolig sammen ved at utleier kun velger å leie ut til én husstand.

Et slikt problem kan isolert sett løses ved å lovfeste at leietaker kan kreve at også den andre husstanden får en individuell leiekontrakt. Muligheten for å bli påtvunget flere leietakere i den samme boligen med egne kontrakter, uten at beboerne har et solidarisk ansvar, vil imidlertid påføre utleier en økt risiko og det forventes derfor at utleier vil ta høyde for den økte risikoen gjennom å øke prisen eller foreta tilpasninger i hva som tilbys for utleie. Ettersom dette vil være en risiko for alle leieforhold, kan det forventes å påvirke alle leieprisene. I tillegg kan utleier få et fremtidig problem dersom den ene husstanden sier opp kontrakten, men ikke den andre og den samlede utleieprisen ikke er fast. Dette fører til et problem med prisreguleringsreglene i husleieloven.

Ved inngåelse av individuelle kontrakter må det antas at leiebeløpet må deles mellom de to husstandene. Det vil da være vanskelig å regulere at gjenværende husstand skal betale for hele boligen etter å ha først hatt en individuell kontrakt for halvparten. I tillegg til dette vil en slik mulighet for leietakerne gjøre det vanskeligere for utleier å komme seg ut av leieavtalen for hele boligen enn det som var forventet ved avtaleinngåelse, med mindre det benyttes en tidsbestemt kontrakt som bestemmes av det først inngåtte leieforholdet. Dette illustrerer at et forbud mot fremleie vil ha konsekvenser for andre deler av husleiereguleringen, noe som gjør dette komplekst og vanskelig kan vurderes separat.

### Fordeler og ulemper for utleiere og leietakere av særregulering av fremleiemuligheten

Et forbud mot fremleie som skissert over vil øke leietakeres insentiv til å gjøre deler av boligen tilgjengelig for flere og gi leietaker større innflytelse over leieforholdet. En slik endring medfører imidlertid en rekke usikkerheter, særlig for utleier, når det gjelder avtalen som er inngått opprinnelig:

- Uklarhet om hva som er leieperioden dersom det kommer inn en ny husstand – leieforholdet kan antas å bli mer langvarig i gjennomsnitt.
- Uklarhet om hva som vil være inntjening for boligen dersom det kommer inn en ny beboer med individuell kontrakt som senere flytter ut.
- Uklarhet om hvordan samlet leiepris skal fordeles mellom leietakerne og om det i realiteten skal være et solidarisk ansvar for

totalt leiebeløp dersom den ene leietakeren flytter ut.

### Sannsynlige markedsvirkninger i form av påvirkning på tilbud og pris

Et forbud mot fremleie kan ha flere utilsiktede effekter. Hvordan utleiery og leietakere vil tilpasse seg er imidlertid usikkert. I et presset leiemarked vil det, til tross for et slikt forbud, være vanskelig for leietakerne å styrke sin posisjon. Dersom utleier inngår individuelle leiekontrakter med alle leietakerne, kan utleier for eksempel sikre seg gjennom å kreve en høyere totalpris ved inngåelse av de individuelle leiekontraktene. Det vil derimot være uklart om utleier, i lys av reglene i husleieloven, kan avtaler regulere at totalprisen skal opprettholdes dersom én leietaker flytter ut.

I et ordinært bofellesskap der det leies ut rom, vil utleier normalt miste inntjening for ett rom dersom en leietaker flytter ut og ikke blir erstattet. Effekten av å innføre en regulering som gir leietakere mulighet til å i realiteten opprette bofellesskap med individuelle kontrakter uten at dette har vært ønskelig fra utleiers side, vil være vanskelig å forutse effektene av. Forutsatt at de fleste husstander ønsker å bo for seg selv, vil utleiery ønske å tilby et slikt produkt. Dersom utleier risikerer at leietakere kan utnytte situasjonen, kan det fremstå mer rasjonelt å enten slutte med utleie eller leie boligene ut på en annen måte i utgangspunktet.

Dersom det forbys slik fremleie, vil leietakerne istedenfor måtte kreve individuelle kontrakter med utleier. Avhengig av markedssituasjonen vil dette innebære at utleier, dersom mulig, må velge mellom å gjøre en bolig, som i utgangspunktet var tenkt utleid som én enhet, om til et bofellesskap med individuelle kontrakter, eller kun inngå avtale med én enkelt husstand uten mulighet for å inngå ytterligere avtaler senere.

Endringer av reglene for fremleie, som allerede i utgangspunktet er en regel til gunst for leietaker, kan medføre at leietakere i realiteten kan stille krav som i vesentlig grad påvirker lønnsomheten til utleierne. En slik potensiell ubalanse kan ha stor betydning for hvordan utleiery tilpasser sitt utleietilbud i markedet.

Dersom utleiery tilpasser seg ved å tilby flere bofellesskap med utleie gjennom individuelle kontrakter, vil det forventes en høyere totalpris ettersom administrasjonskostnaden og risikoen for utleier øker. Hvorvidt dette kan oppnås vil avhenge av om markedet er villig til å betale den ekstra prisen. Hvis ikke vil lønnsomheten ved utleie reduseres og dermed også det samlede tilbudet.

Dersom flere utleieobjekter endres slik at de kun tilbys til enkelthusstander, vil muligheten til å bo sammen reduseres og presset i markedet vil øke, noe som vil gi seg utslag i høyere priser eller lavere kvalitet på tilbudet.

Et påbud om individuelle kontrakter og forbud mot all annen fremleie enn fremleie av eget rom ved midlertidig fravær, vil derfor forventes å føre til et svekket tilbud av bofellesskap, enten i form av høyere priser og/eller et redusert tilbud. Den samlede betydningen for tilbudet, vil i tillegg til det ovennevnte avhenge av hvilken faktisk fleksibilitet utleierne har når det gjelder tilpasning av boligen til ulik type utleie.

Reguleringer som kan påvirke grunnleggende forutsetninger for et leieforhold er derfor risikable og krever en helhetlig gjennomgang av regelverket for å forhindre utilsiktede effekter.

### 5.3.4 Manglende reell adgang til oppsigelse

Husleielovutvalget har påpekt at «*det er uheldig om en leier bindes til å være bosatt i et bofellesskap*». Utvalget viser til de generelle vurderingene om bindingstid, men at det for bofellesskap også kan være tilleggskonsekvenser «*dersom årsaken til ønsket om å flytte ut er dårlig bomiljø, trakkassering fra øvrige beboere og liknende. Å bo under slike forhold kan gi negative konsekvenser for leierens helse og velferd.*»

Utfordringen som her påpekes er knyttet til at det er enklere å si opp individuelle leieavtaler enn fellesavtaler. Dette skyldes at leietaker, ved en fellesavtale, ikke nødvendigvis kan si opp sitt leieforhold uten at det kan få økonomiske, rettslige og/eller relasjonelle konsekvenser.

Spørsmålet vil knyttes til hvorvidt avtalen kan sies opp dersom kun én av leietakerne ønsker dette eller om det må være enighet mellom leietakerne. Problemstillingen har særlig betydning for samlet leiebeløp ettersom dette vil fordeles på færre dersom en av leietakerne trer ut av kontrakten og boligen er utleid som én enhet. I mange tilfeller løses dette ved at den som flytter ut eller de gjenværende leietakerne finner en ny leietaker. Der dette ikke blir oppnådd kan det imidlertid oppstå problemer.

Dersom den enkelte leietaker kan si opp kontrakten for alle, kan dette ha store konsekvenser. Enten blir de øvrige tvunget til å fortsette å bo, men til en høyere pris, eller så må de finne et annet alternativ.

Fra intervjuene med utleierne har det kommet frem at utleierne normalt løser dette ved å lage en ny kontrakt og at det sjelden er noe problem å få

erstattet en som flytter ut. De utleierne som har mulighet til det, tilbyr også en bedre tilpasset bolig dersom antallet i bofellesskapet reduseres.

Under forutsetning av at leietakerne ved inngåelse av avtalen vet hva et solidarisk ansvar innebærer, kan det også være muligheter for leietakerne å avtale seg imellom hvordan situasjonen skal håndteres dersom en av leietakerne vil flytte ut. Det kan likevel være situasjoner der det er vanskelig å få på plass en slik enighet, for eksempel der leietakerne ikke kjenner hverandre før avtaleinngåelse. Hvor ofte dette kan være en problemstilling synes imidlertid å være begrenset ettersom det fremgår av kartleggingen at det er en mindre andel som leier med felleskontrakt uten å kjenne de andre fra før.

Forutsatt at konsekvensen av et solidarisk ansvar er kjent, har leietaker allerede i utgangspunktet vurdert kostnaden ved dette og holdt det opp mot den lavere prisen som oppnås ved å leie i bofellesskap med en felleskontrakt. Dersom det samtidig er mulighet for leietakerne til å overta leieposisjonen ved å betale ekstra, vil det også være mulig å videreføre leieforholdet.

Hva som er leieprisforskjellen mellom bofellesskap og ordinære leieforhold er vanskelig å avdekke, men ser vi på prisvariasjonen i tilbudet per 14. november 2025, så annonseres rom i bofellesskap i Bergen på Finn.no for eksempel for mellom kroner 5 000 og 12 000, hybler mellom kroner 4 800 og 16 500 og leiligheter fra kroner 8 000 og oppover. Ved valg av leilighet som utleieobjekt vises det riktignok utleieboliger på Finn til under kroner 8 000, men ved en nærmere gjennomgang har det kommet frem at alle utleieboligene med en pris under kroner 8 000 er bofellesskap som ikke er registrert som dette.

Selv om boligene ikke er sammenlignbare og dette kun er enkeltobservasjoner, illustrerer det at det kan være potensiale til å spare betydelige summer per måned ved å velge å bo sammen med andre fremfor å bo alene. Det kan derfor være at leietaker får en betydelig besparelse ved å påta seg en risiko for solidarisk ansvar.

Husleielovutvalget trekker frem at økonomisk sårbare ofte har bofellesskap som sin eneste mulighet og at disse kan bli tvunget til å påta seg en uønsket risiko gjennom felleskontrakter. Vår kartlegging har ikke omfattet data som gjør det mulig å vurdere om økonomisk sårbare kommer i en slik situasjon eller om disse oftest har individuelle kontrakter, uavhengig av om de kjenner de andre leietakerne fra før eller ikke.

Basert på funnet om at det generelt er hyppigere bruk av individuelle kontrakter i de tilfellene risikoen for leietakerne kan antas å være størst, det vil si når de ikke kjenner noen fra før, fremstår imidlertid denne risikoen samlet sett som begrenset. Dette tilsier at eventuelle utfordringer for denne gruppen bør håndteres ved hjelp av mer målrettede virkemidler enn gjennom utleiereglene.

## 5.4 Alternativ til lovregulering

Gjennom kartleggingen har det kommet frem at flere leietakere i bofellesskap har lite kunnskap om hva som forventes av en leietaker og hvilket ansvar som følger av leieavtalen. Flere utleiere, inkludert studentsamskipnader, sier at de derfor har fokus på å gi god informasjon før leieavtalen inngås.

Flere utleiere påpeker at de som leier i bofellesskap kan ha noen urealistiske forventninger og kan forvente at bofellesskapet er som en egen bolig. Enkelte kan for eksempel reagere på renhold av fellesareal ved innflytting selv om det er innflytting til en bolig der det allerede bor noen. Hvordan man skal forholde seg til andre husstander i et bofellesskap kan også være utfordrende for enkelte ved starten av leieforholdet. Utleierne opplyser imidlertid at dette stort sett går seg greit til.

Norstat-undersøkelsen viser også at en stor del av problemene som rapporteres gjelder forhold mellom leietakerne og ikke mellom leietakere og utleier. Dette kan tilsa at bedre informasjon og forventningsavklaringer kan bidra til færre problemer i bofellesskap.

Problemer mellom leietakere og utleiere oppstår også, men det fremstår som om dette kun i begrenset grad gjelder problemstillinger som er unike for bofellesskap, jf. kapittel 4. Både fra utleiersiden og leietakerne fremstår det som om bedre informasjon til leietakerne og bedre kunnskap blant leietakerne kan bidra til færre problemer ved bofellesskap, for eksempel at leietakerne ikke fullt ut forstår hva et solidarisk ansvar ved felleskontrakter innebærer.

Markedstilpasninger, som økt bruk av ordningen med depositumsgaranti, bidrar også til å redusere risikoen for leietakerne ved at behovet for at leietakere binder opp kapital som sikkerhet for skader eller manglende betaling av husleie.

Funnet fra kartleggingen om at det er en høy andel individuelle kontrakter blant de som ikke kjenner de andre leietakerne fra før, tilsier også at markedet tilpasser seg behov fra leietakerne, og at det jevnt over ikke er utleierne som ensidig bestemmer kontraktsformen.

## 6. Referanser

Forbrukerrådet, 2019. *Rapport Husleie*, s.l.: s.n.

Forbrukerrådet, 2025. *Studenter og bolig*, s.l.: s.n.

Husleieloven, 1999. *Lov om husleieavtaler (husleieloven) (LOV-1999-03-26-17)*. [Internett]

Available at:

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1999-03-26-17>

Norsk studentorganisasjon, 2022. *Studenters opplevelse av utleiemarkedet*, s.l.: s.n.

NOU 2024:19, 2024. *NOU 2024:19 - Ny boligleielov*, Oslo: Kommunal- og distriktsdepartementet.

Ot.prp. nr. 74 (2007-2008), 2008. *Om lov om endringer i husleieloven*. s.l.:s.n.

Ot.prp. nr. 82 (1997-98), 1998. *Om lov om husleieavtaler (husleieloven)*, s.l.: s.n.

SiO, 2025. *Husleie*. [Internett]

Available at: <https://bolig.sio.no/informasjon/husleie>

# Vedlegg A Norstat-undersøkelsen

I dette vedlegget presenteres Norstat-undersøkelsen for de som bor i bofellesskap i dag. Undersøkelsen for de som tidligere har bodd i bofellesskap består i hovedsak av de samme spørsmålene, men stilt i preteritumsform.

1. Er du student, i arbeid, eller står du utenfor studier/arbeid?
  - Student
  - I arbeid
  - Utenfor studier og arbeid
  - Ønsker ikke å oppgi
2. Har du leid i et annet bofellesskap/bokollektiv tidligere?
  - Ja
  - Nei
3. I hvilket år flyttet du inn i dagens bofellesskap/bokollektiv?

## Omfang og organisering av nåværende bofellesskap

4. Leier du av en studentsamskipnad (som for eksempel SiO, SiT, Sammen)?
  - Ja
  - Nei
5. Bor eieren/utleieren av boligen i bofellesskapet/bokollektivet?
  - Ja
  - Nei
6. Hvor mange enheter/soverom finnes i bofellesskapet/bokollektivet?
7. Hvor mange bor i bofellesskapet/bokollektivet?
8. Hvordan ble du kjent med bofellesskapet/bokollektivet?
  - Jeg så en annonse og kontaktet utleier
  - Jeg ble kontaktet eller kontaktet en av de andre i bofellesskapet
  - Jeg ble tipset av andre og kontaktet utleier
  - Jeg ble tipset av andre og kontaktet en av de andre som leiet der
  - Annet (vennligst spesifiser)
9. Hvor mange i bofellesskapet/bokollektivet kjente du fra før?
  - Jeg kjente alle fra før
  - Jeg kjente minst en av de andre fra før
  - Jeg kjente ingen av de andre fra før

10. Har du leiekontrakt med utleier?
  - Ja
  - Nei
11. Hvordan er avtalen med utleier inngått?
  - Alle står på samme kontrakt
  - Én eller flere står på kontrakten (men ikke alle)
  - Alle har individuell kontrakt med utleieren
  - Annet (vennligst spesifiser)
12. Har du betalt depositum?
  - Ja
  - Nei
13. Hvordan er depositum organisert?
  - Alle som bor her har egne depositumskontoer
  - Én eller flere har betalt til felles depositumskonto (men ikke alle)
  - Det er en felles depositumskonto i én beboers navn
  - Annet (vennligst spesifiser)
14. Hvordan er bofellesskapet/bokollektivet organisert når det gjelder kontakt med utleier?
  - Kun enkelte har ansvar for å ta kontakt med utleier og å videreformidle beskjeder fra utleier
  - Ingen har spesialansvar for å ta kontakt med utleier og videreformidle beskjeder fra utleier
  - Annet (vennligst spesifiser)

## Motivasjon / fordeler

15. Hvilke alternativer hadde du til å bo i dette bofellesskapet/bokollektivet?
  - Jeg hadde ingen andre alternativer i min prisklasse
  - Det var ikke andre alternativer enn ulike bofellesskap
  - Jeg hadde flere alternativer i bofellesskap eller i egen bolig
  - Annet (vennligst spesifiser)
16. Hvorfor valgte du å bo i et bofellesskap/bokollektiv? Flere svar mulig
  - Det var det eneste alternativet
  - Økonomiske fordeler (lavere husleie, delte kostnader e.l.)
  - Sosiale fordeler (fellesskap, venner, nettverk e.l.)
  - Praktiske fordeler (delt ansvar for husarbeid, enkel administrasjon e.l.)
  - Annet (vennligst spesifiser)

### **Boligens og bofellesskap karakter (i nåværende bolig)**

17. Hvordan vil du beskrive standarden på boligen?
- Høyere enn alternativer til samme pris
  - På samme nivå som alternativer til samme pris
  - Lavere enn alternativer til samme pris
  - Vet ikke
18. Finnes det fellesarealer utenom kjøkken i bofellesskapet/bokollektivet?
- Ja
  - Nei
19. Har bofellesskapet/bokollektivet klare regler for bruk, vask og vedlikehold av fellesareal internt mellom beboerne?
- Ja
  - Nei
20. Hvordan fordeles bruk, vask og vedlikehold av fellesarealene?
- Alle deler ansvar likt
  - Én eller noen få har ansvar
  - Annet (vennligst spesifiser)

### **Problemer og utfordringer (gjelder alle boliger man har bodd i)**

21. Har det oppstått problemer mellom beboerne knyttet til boforholdet? Flere svar mulig
- Nei
  - Ja, om bruk av fellesarealer
  - Ja, om rengjøring eller husarbeid
  - Ja, om økonomi eller deling av kostnader
  - Ja, annet (vennligst spesifiser)

22. Har det vært problemer knyttet til avslutning av leieforhold – for eksempel hvis én flytter ut, mens de andre blir igjen? Flere svar mulig
- Nei
  - Ja, om kostnader / husleie / depositum
  - Ja, om skader i fellesareal
  - Ja, om utvask når kun én flyttet ut
  - Ja, noen ønsket å flytte ut, men kunne ikke / måtte bli boende ufrivillig
  - Ja, annet (vennligst spesifiser)
23. Har det vært noen problemer med tilbakebetaling av ditt eller andre i bofellesskapet/bokollektivet sitt depositum?
- Nei
  - Ja, uenighet om ansvar for skader i fellesarealer
  - Ja, utleier holdt tilbake depositum på grunn av andre beboere
  - Ja, annet (vennligst spesifiser)
24. Har du opplevd at du eller andre i bofellesskapet/bokollektivet har fått urimelige krav eller instruksjoner fra utleieren? Flere svar mulig
- Nei
  - Ja, om innbetaling av egen leie
  - Ja, om manglende innbetaling av andres leie
  - Ja, om vedlikehold, rengjøring e.l.
  - Ja, om skader i boligen e.l.
  - Ja, annet (vennligst spesifiser)

### **Holdninger til regulering**

25. Har du forslag til tiltak som kan gjøre at bofellesskap/bokollektiv kan fungere bedre mellom beboerne og i forholdet til utleier

## Vedlegg B Studentundersøkelsen

1. Leier du eller har leid i et bofellesskap/bokollektiv de siste fem årene?

- Ja
- Nei, jeg leier ikke i et bofellesskap/bokollektiv og har heller ikke gjort det de siste fem årene
- Nei, men jeg bor i et bofellesskap/bokollektiv som jeg selv eier og leier ut til andre

Hvis «Nei, men jeg bor i et bofellesskap/bokollektiv som jeg selv eier og leier ut til andre» → Videre til del 2 (spørsmål26) ellers avsluttes undersøkelsen

2. Hva er ditt studiested? (rullegardin med studiesteder)

3. Har du en betalt jobb ved siden av studiene?

- Ja
- Nei

4. Leier du av en studentsamskipnad?

- Ja
- Nei

Spørsmål 5 svares på hvis man svarte «Ja» på 4.

5. Hvem leier du av?

- En utleier som ikke bor i bofellesskapet/bokollektivet
- En utleier som også bor i bofellesskapet/bokollektivet
- Jeg leier av en beboer som flyttet ut og måtte få inn en ny leietaker
- Annet (vennligst spesifiser)

6. Hvor mange enheter/soverom finnes i bofellesskapet/bokollektivet? (Fritekst)

7. Hvor mange bor i bofellesskapet/bokollektivet? (Fritekst)

8. Hvordan ble du kjent med bofellesskapet/bokollektivet?

- Jeg så en annonse og kontaktet utleier
- Jeg ble kontaktet eller kontaktet en av de andre i bofellesskapet/bokollektivet
- Jeg ble tipset av andre og kontaktet utleier
- Jeg ble tipset av andre og kontaktet en av de andre som leiet der
- Annet (vennligst spesifiser)

9. Hvor mange i bofellesskapet/bokollektivet kjente du fra før?

- Jeg kjente alle fra før

- Jeg kjente minst en av de andre fra før
- Jeg kjente ingen av de andre fra før

10. Har du leiekontrakt med utleier?

- Ja
- Nei

11. Hvordan er avtalen med utleier inngått?

- Alle leietakerne står på samme kontrakt
- Én eller flere leietakere står på kontrakten (men ikke alle)
- Alle har individuell kontrakt med utleieren
- Annet (vennligst spesifiser)

12. Har du betalt depositum?

- Ja
- Nei

13. Hvordan er depositum organisert?

- Alle som bor her har egne depositumskontoer
- Én eller flere har betalt til felles depositumskonto (men ikke alle)
- Det er en felles depositumskonto i én beboers navn
- Annet (vennligst spesifiser)

14. Hvordan er bofellesskapet/bokollektivet organisert når det gjelder kontakt med utleier?

- Kun enkelte har ansvar for å ta kontakt med utleier og å videreformidle beskjeder fra utleier
- Ingen har spesialansvar for å ta kontakt med utleier og videreformidle beskjeder fra utleier
- Annet (vennligst spesifiser)

15. Hvilke alternativer hadde du til å leie i dette bofellesskapet/bokollektivet?

- Jeg hadde ingen andre alternativer i min prisklasse
- Det var ikke andre alternativer enn ulike bofellesskap/bokollektiv
- Jeg hadde flere alternativer i bofellesskap/bokollektiv eller i egen bolig
- Annet (vennligst spesifiser)

16. Hvorfor valgte du å leie i et bofellesskap/bokollektiv? (flere svar mulig)

- Det var det eneste alternativet
- Økonomiske fordeler (lavere husleie, delte kostnader e.l.)
- Sosiale fordeler (fellesskap, venner, nettverk e.l.)

- Praktiske fordeler (delt ansvar for husarbeid, enkel administrasjon e.l.)
- Annet (vennligst spesifiser)

17. Hvordan vil du beskrive standarden på boligen?

- Høyere enn alternativer til samme pris
- På samme nivå som alternativer til samme pris
- Lavere enn alternativer til samme pris
- Vet ikke

18. Finnes det fellesarealer utenom kjøkken i bofellesskapet/bokollektivet?

- Ja
- Nei

19. Har bofellesskapet/bokollektivet klare regler for bruk, vask og vedlikehold av fellesareal internt mellom beboerne?

- Ja
- Nei

Spørsmål 20 svares på hvis man svarte «Ja» på 19.

20. Hvordan fordeles bruk, vask og vedlikehold av fellesarealene?

- Alle deler ansvar likt
- Én eller noen få har ansvar
- Annet (vennligst spesifiser)

21. Har du opplevd problemer mellom beboerne i bofellesskapet/bokollektivet? Flere svar mulig

- Nei
- Ja, om bruk av fellesarealer
- Ja, om rengjøring eller husarbeid
- Ja, om økonomi eller deling av kostnader
- Ja, annet (vennligst spesifiser)

22. Har det vært problemer knyttet til avslutning av leieforhold – for eksempel hvis én flytter ut, mens de andre blir igjen? Flere svar mulig

- Nei
- Ja, om kostnader / husleie / depositum
- Ja, om skader i fellesareal
- Ja, om utvask når kun én flyttet ut
- Ja, noen ønsket å flytte ut, men måtte bli boende ufrivillig (for eksempel på grunn av oppsigelsestid eller at ny leietaker ikke var på plass)
- Ja, annet (vennligst spesifiser)

23. Har det vært noen problemer med tilbakebetaling av ditt eller andre i bofellesskapet/bokollektivet sitt depositum? (flere svar mulig)

- Nei

- Ja, uenighet om ansvar for skader i fellesarealer
- Ja, utleier holdt tilbake depositum på grunn av andre beboere
- Ja, annet (vennligst spesifiser)

24. Har du opplevd at du eller andre i bofellesskapet/bokollektivet har fått urimelige krav eller instruksjoner fra utleieren? Flere svar mulig

- Nei
- Ja, om innbetaling av egen leie
- Ja, om manglende innbetaling av andres leie
- Ja, om vedlikehold, rengjøring e.l.
- Ja, om skader i boligen e.l.
- Ja, annet (vennligst spesifiser)

25. Har du forslag til tiltak som kan gjøre at bofellesskap kan fungere bedre? (Fritekst)

## DEL 2 - Eiere

26. Hvor mange enheter/soverom finnes i bofellesskapet/bokollektivet? (Fritekst)

27. Hvor mange bor i bofellesskapet/bokollektivet? (Fritekst)

28. Hvem leier hos deg? (flere valg mulig)

- Studenter
- Andre

29. Kjente du noen av leietakerne fra før?

- Jeg kjente alle fra før
- Jeg kjente noen fra før
- Jeg kjente ingen fra før

30. Har du leiekontrakt med leietakerne?

- Ja
- Nei

31. Hvordan er avtalen med leietakerne inngått?

- Alle leietakerne står på samme kontrakt
- Én eller flere leietakere står på kontrakten (men ikke alle)
- Alle har individuell kontrakt med meg
- Annet (vennligst spesifiser)

32. Har leietakerne betalt depositum?

- Ja
- Nei

33. Hvordan er depositum organisert?

- Alle leietakerne har egne depositumskontoer
- Én eller flere leietakere har betalt til felles depositumskonto (men ikke alle)

- Det er en felles depositumskonto i én beboers navn
- Annet (vennligst spesifiser)

34. Hvordan vil du beskrive standarden på boligen?

- Høyere enn alternativer til samme pris
- På samme nivå som alternativer til samme pris
- Lavere enn alternativer til samme pris
- Vet ikke

35. Finnes det fellesarealer utenom kjøkken i bofellesskapet/bokollektivet?

- Ja
- Nei

36. Har bofellesskapet/bokollektivet klare regler for bruk, vask og vedlikehold av fellesareal internt mellom beboerne?

- Ja
- Nei

Spørsmål 37 svares på hvis man svarte «Ja» på 36.

37. Hvordan fordeles bruk, vask og vedlikehold av fellesarealene?

- Alle deler ansvar likt
- Én eller noen få har ansvar
- Annet (vennligst spesifiser)

38. Har du opplevd problemer mellom beboerne i bofellesskapet/bokollektivet? Flere svar mulig

- Nei
- Ja, om bruk av fellesarealer
- Ja, om rengjøring eller husarbeid

- Ja, om økonomi eller deling av kostnader
- Ja, annet (vennligst spesifiser)

39. Har det vært problemer knyttet til avslutning av leieforhold – for eksempel hvis én flytter ut, mens de andre blir igjen? Flere svar mulig

- Nei
- Ja, om kostnader / husleie / depositum
- Ja, om skader i fellesareal
- Ja, om utvask når kun én flyttet ut
- Ja, noen ønsket å flytte ut, men kunne ikke / måtte bli boende ufrivillig
- Ja, annet (vennligst spesifiser)

40. Har det vært noen problemer med tilbakebetaling av depositum? (flere svar mulig)

- Nei
- Ja, uenighet om ansvar for skader i fellesarealer
- Ja, jeg holdt tilbake depositum på grunn av manglende betaling fra en annen beboer
- Ja, annet (vennligst spesifiser)

41. Har du opplevd at du har fått urimelige krav fra leietakerne? Flere svar mulig

- Nei
- Ja, om eget bidrag i bofellesskapet/bokollektivet
- Ja, knyttet til manglende innbetaling av leie
- Ja, om vedlikehold, rengjøring e.l.
- Ja, om skader i boligen e.l.
- Ja, annet (vennligst spesifiser)

38. Har du forslag til tiltak som kan gjøre at utleie av bofellesskap kan fungere bedre? (Fritekst)

oslo**economics**

[www.osloeconomics.no](http://www.osloeconomics.no)

E-post og telefon:  
[post@osloeconomics.no](mailto:post@osloeconomics.no)  
+47 21 99 28 00

Besøksadresse:  
Klingenberggata 7A  
0161 Oslo

Postadresse:  
Postboks 1562 Vika  
0118 Oslo