



RAPPORT

Effekter av endringer i husleielovens leieprisvern



Foto: Hepp

Av Per Fredrik Johnsen, Markus Lund Andersen, Håkon Tomter og Kristoffer Midttømme

Menon-publikasjon Nr. 190

2025

Forord

På oppdrag for Kommunal- og distriktsdepartementet har Menon Economics vurdert de mest sannsynlige effektene av å endre husleielovens regler om leieprisfastsettelse, som grunnlag for å vurdere mulige lovendringer.

Ansvarlig for prosjektet hos Menon har vært Kristoffer Midttømme, mens Per Fredrik Johnsen har vært prosjektleder. Markus Lund Andersen og Håkon Tomter har vært prosjektmedarbeidere. Jonas Erraia har vært kvalitetssikrer.

Vi takker Kommunal- og distriktsdepartementet for et spennende oppdrag. Vi takker også alle intervjuobjekter for gode innspill underveis i prosessen. Menon står ansvarlig for alt innhold i rapporten.

Desember 2025

Kristoffer Midttømme
Prosjektansvarlig
Menon Economics

Per Fredrik Johnsen
Prosjektleder
Menon Economics

Om Menon Economics

Menon Economics analyserer økonomiske problemstillinger og gir råd til bedrifter, organisasjoner og myndigheter. Vi er et konsultentselskap som opererer i grenseflatene mellom økonomi, politikk og marked.

Menon kombinerer samfunns- og bedriftsøkonomisk kompetanse innenfor fagfelt som samfunnsøkonomisk lønnsomhet, verdsetting, nærings- og konkurranseøkonomi, strategi, finans og organisasjonsdesign. Vi benytter forskningsbaserte metoder i våre analyser og jobber tett med ledende akademiske miljøer innenfor de fleste fagfelt.

Les mer om vårt arbeid på menon.no.

Om Kommunal- og distriktsdepartementet

Kommunal- og distriktsdepartementet har ansvar for boligpolitikk, plan- og bygningsloven, kart- og geodatapolitikken, kommuneøkonomi og lokalforvaltning, regional- og distriktpolitikk, valg-gjennomføring og politikken overfor samer og nasjonale minoriteter. Ansvarer omfatter blant annet forvaltningen av juridiske og økonomiske virkemidler som skal bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig.

Innhold

Sammendrag	4
1 Innledning og bakgrunn	6
1.1 Bakgrunn	6
1.2 Leserveiledning	6
1.3 Det norske leiemarkedet	6
1.4 NOU 2024:19 og forslag til regelendringer	8
2 Informasjonskilder og metode	10
2.1 Modellberegninger og data	10
2.2 Intervjuer	10
2.3 Spørreundersøkelse til utleiere	11
3 Hva bestemmer effekten av ulike prisreguleringsregimer?	12
3.1 Teoretisk utgangspunkt	12
3.2 Modellert effekt av ulike regimer	14
3.3 Utleiertyper og prissettingsatferd	18
3.4 Leietakere og deres interesser	23
3.5 Kontraktsformer og varighet	24
3.6 Variasjon i prisutvikling geografisk og over tid	26
3.7 Informasjonsasymmetri	28
3.8 Samlet vurdering av hvilke leieforhold som vil påvirkes	29
4 Samlet vurdering av effekter av endringer i husleieloven	31
4.1 Markedsleie hvert tredje år	31
4.2 Markedsleie hvert femte år	33
4.3 Kun KPI-justering	35
Referanser	38
Vedlegg - Spørreundersøkelse	40

Sammendrag

Dette prosjektet har utredet hvilke effekter endringer i husleielovens leieprisvern vil ha på leieprisenivået, tilbudet av utleieboliger og fordelings effekter mellom aktørgrupper i leiemarkedet. Analysen omfatter vurderinger av dagens regime (årlig KPI-justering og til gjengs leie hvert 3. år) sammenlignet med alternative reguleringsregimer, herunder overgang til markedsleiejustering hvert 3. eller 5. år, eller kun ren KPI-justering.

Dagens regime representerer et kompromiss mellom effektiv prisdannelse og stabilitet for leietaker. Intensjonen er at det skal bidra til moderat vekst i leiepriser og kan i enkelttilfeller gi et vern mot store prishopp i løpende kontrakter.

Utredningen finner at en overgang til markedsleie hvert 3. år trolig vil ha liten effekt på faktisk leieprisutvikling, men innebærer en risiko for negative fordelings effekter for enkelte leietakere i langsiktige kontrakter. Samtidig kan det på marginen bidra positivt til tilbudet av utleieboliger. Videre finner vi at det er viktig å se leieprisvernet i sammenheng med kontraktslengde og oppsigelsesregler. Lange kontrakter kombinert med strengt leieprisvern kan gi utilsiktede negative effekter på både tilbudet av utleieboliger og adgangen til leiemarkedet for vanskeligstilte grupper.

Analysen bygger på en kombinasjon av kvantitative og kvalitative metoder. Vi har dybdeintervjuet en rekke sentrale aktører i leiemarkedet, og har gjennomført en spørreundersøkelse mot småskalautleiere. Videre har vi gjennomført kvantitative scenariomodelleringer basert på historisk leieprisutvikling fra SSB og Hybel.no.

Begrenset forskjell mellom gjengs leie og markedsleie i praksis

Et sentralt funn er at husleien i praksis allerede settes nært eller på markedsleie, selv om den skal settes til «gjengs leie». Både utleiere og leietakere opplever begrepet vanskelig å definere. Intervjuene avdekker at mange aktører bruker Finn.no og andre plattformer for å bestemme gjengs leie, noe som i praksis omtrent tilsvarende markedsleie. Leietakere krever tilnærmet aldri å få redusert leie når leiepriser utvikler seg svakere enn KPI, som indikerer at utleiere har et informasjonsovertak som ofte utnyttes til å justere leien til nært markedsnivå også i dagens regime.

Valg av prisreguleringsregime vil ha begrensede virkninger

Basert på modellering viser vi at en fullstendig overgang fra gjengs leie til markedsleie ville kunne gitt prisøkninger i høypressområder, og denne kunne man ha tallfestet basert på historisk prisutvikling. Analysen identifiserer imidlertid flere forhold som gjør at valg av reguleringsregime ikke har avgjørende betydning for faktisk leieprisutvikling:

- **Relasjon mellom leietaker og utleier:** Utleiere velger ofte å redusere prisen for å beholde «gode» leietakere og unngå tomgang og transaksjonskostnader ved å finne nye leietakere.
- **Geografiske forskjeller:** I mange områder utenfor de største byene er det liten forskjell mellom KPI-vekst, gjengs leie og markedsleie, hvilket gjør reguleringsregimet mindre relevant.
- **Korte leieforhold:** De fleste leieforhold varer ikke lenger enn 3 år. Ved leieforhold under 3 år er det kun den årlige KPI-justeringen i reguleringsregimet som har betydning, og utleier kan sette markedsleie ved utlysning av ny kontrakt, uavhengig av reguleringsregimet.

For leieforhold med en privat utleier uten nære relasjoner, i pressområder og med varighet over tre år, foreligger det en risiko for prisøkning for enkelte eksisterende leietakere ved overgang til justering til

markedsleie, gitt at deres utleier ikke allerede justerer til markedsleie. Samtidig kan overgang til markedsleie på marginen bidra positivt til tilbudet av utleieboliger ved å redusere utleiers risiko.

En overgang til ren KPI-justering ville lempe all risiko over på utleier og trolig gjøre utleie svært lite attraktivt. En kraftig reduksjon i tilbudet vil kunne gi negative fordelingseffekter for både nye og eksisterende leietakere på sikt.

Minstetid for kontraktslengde fremstår viktigere enn prisreguleringsregimet

Våre funn tyder på at minstetid for kontraktslengde vil ha større innvirkning enn endringer i leieprisvernet. Lengre kontrakter (f.eks. 5 år) kombinert med begrensede oppsigelsesmuligheter legger mer risiko over på utleier. Vi ser fare for følgende effekter:

- **Økt inngangssleie:** Utleiere vil trolig kompensere for økt bindingstid og redusert fleksibilitet ved å sette høyere startleie.
- **Økt seleksjon:** Utleiere vil være mer selektive i valg av leietakere når de bindes for lenger tid, noe som kan ramme vanskeligstilte grupper.
- **Redusert tilbud:** Faren for innlåsing i lange leieforhold der leieinntektene ikke holder tritt med kostnadsveksten, gir økt risiko for utleiere. Vi observerer allerede at flere næringsdrivende utleiere trekker seg ut av markedet når lønnsomheten ikke er god nok.

1 Innledning og bakgrunn

1.1 Bakgrunn

Husleieloven trådte i kraft 1. januar 2000 og erstattet den tidligere leieloven fra 1939 (Ot.prp. nr. 82 (1997–98)). Loven gjelder for alle avtaler om bruksrett til husrom, både til bolig og andre formål, men har særlig betydning for leie av bolig, jf. husleieloven § 1-1. Den skal regulere forholdet mellom utleier og leietaker, og fastsetter rettigheter og plikter for begge parter. Et sentralt formål med loven er å bidra til botrygghet for leietakere. Dette gjøres blant annet gjennom regler om oppsigelse, kontraktslengde, vedlikehold, depositum og leieprisvern.

Leieprisvernet i husleieloven regulerer hvordan leie kan fastsettes og justeres over tid. Juridisk består vernet av tre hovedelementer:

1. Leien kan ikke være «urimelig høy» ved inngåelse av avtalen (§ 4-1).
2. Leien kan bare justeres med konsumprisindeksen én gang per år (§ 4-2).
3. Hvert tredje år kan leien justeres til gjengs leie (§ 4-3).

Denne rapporten omhandler virkningene av å endre reguleringsregimet i husleieloven, og fokuserer særlig på punkt 3 over.

Formålet med rapporten er å vurdere hvilke samfunnsøkonomiske og fordelingsmessige effekter det kan få dersom reglene for leieprisfastsettelse i løpende leieforhold endres. Vi sammenligner dagens regime med tre alternative regimer:

- Årlig KPI-justering og justering til markedsleie hvert tredje år
- Årlig KPI-justering og justering til markedsleie hvert femte år.
- Kun KPI-justering i løpende kontrakter

De tre alternativene sees også i sammenheng med effektene av tilgrensende forslag i NOU 2024:19 knyttet til utvidet minstetid for tidsbestemte leieavtaler til fem år. Vi legger til grunn at «markedsleie» forstås i tråd med definisjonen i husleieloven §4-1.

1.2 Leserveiledning

Rapporten er strukturert som følger: I de påfølgende delkapitlene i kapittel 1 presenterer vi kort kjennetegn ved det norske leiemarkedet og Husleieutvalgets forslag til regelverksendringer. I kapittel 2 går vi gjennom informasjonskilder og metoden som ligger til grunn for utredningen. Kapittel 3 redegjør for aktørmangfoldet på leietaker- og utleiersiden, hvordan husleien fastsettes i markedet, hvordan endringer i husleier varierer over tid og mellom ulike deler av Norge, enkle simuleringer av ulike regimer under en antakelse om at alle følger reglene fullt ut, hvilke kontraktsformer som benyttes og hvordan det begrenser effekten av reguleringsregimene, og til sist hvilke informasjonsasymmetrier som gir utleiery større makt enn leietakere. I kapittel 4 gir vi en samlet vurdering av effektene av hvert av forslagene til endringer i husleieloven.

1.3 Det norske leiemarkedet

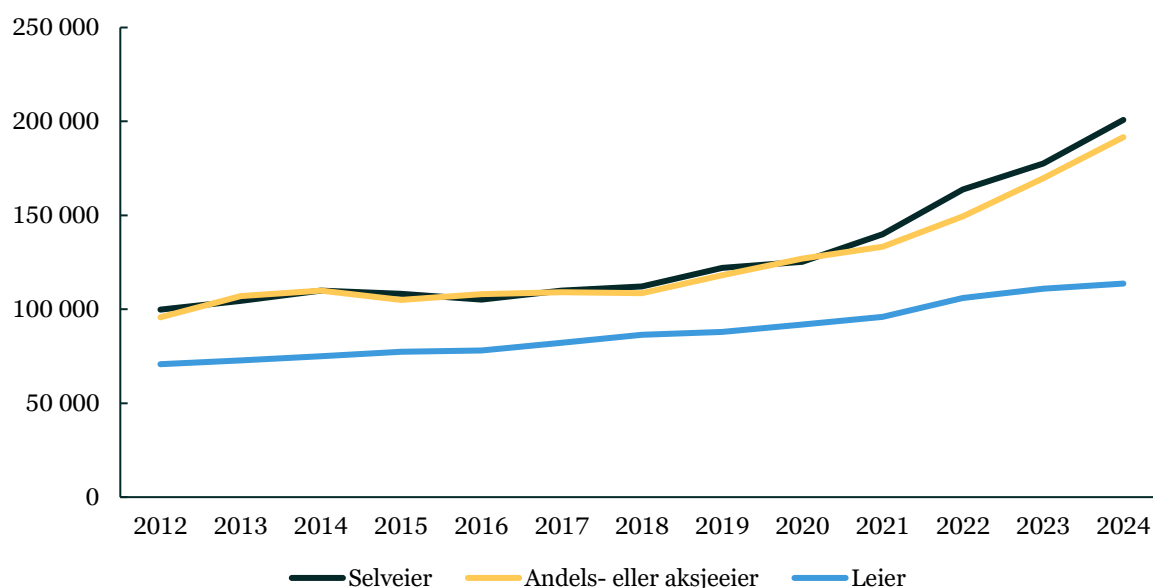
I overkant av 600 000 husholdninger leier bolig. Dette utgjør en fjerdedel av norske husholdninger (NOU 2024:19), noe som gjør leiemarkedet til et marked med betydelig samfunnsmessig relevans. Det

innebærer at utviklingen i leiepriser, tilgjengeligheten på utleieboliger og stabiliteten i leieforhold påvirker store grupper, inkludert unge i etableringsfasen til husholdninger med varig lav inntekt.

Leiemarkedet i Norge er sammensatt på en måte som skiller oss fra flere naboland. De fleste utleieboliger eies av privatpersoner, ofte som del av egen bolig eller som en eller flere sekundærboliger. Næringsdrivende aktører utgjør en mindre del av markedet, anslagsvis 10-15 prosent nasjonalt, men med noe høyere andeler i Oslo og andre pressområder. Det finnes heller ingen stor offentlig eller ideell utleiesektor; kommunale boliger og studentboliger er viktige, men relativt små segmenter og er i hovedsak rettet mot henholdsvis vanskeligstilte og studenter (Sandlie & Sørvoll, 2017).

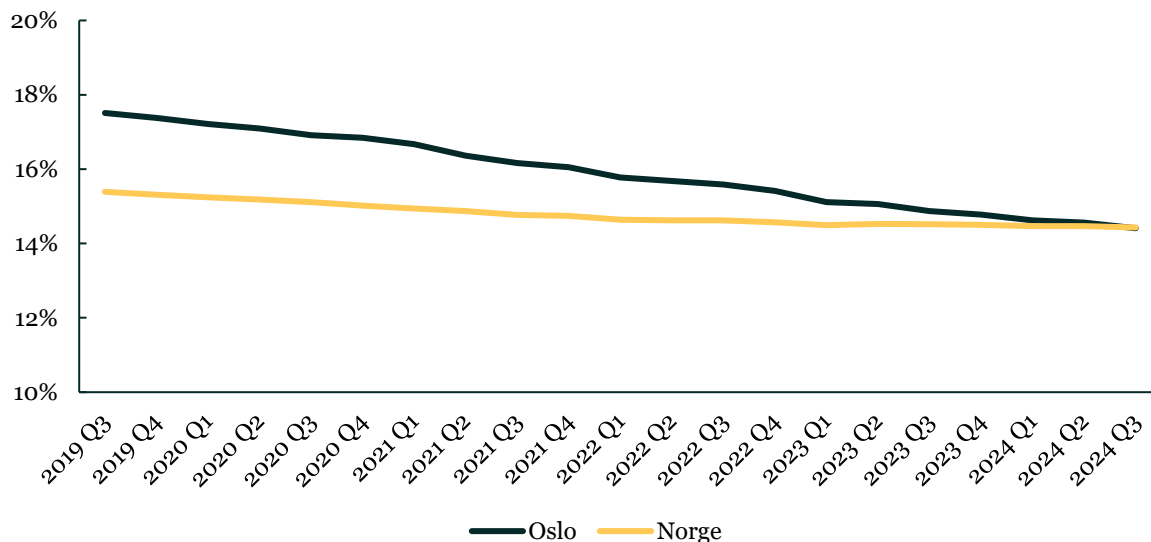
Siden tilbudssiden i stor grad er preget av småskalautleie, er utleieaktiviteten gjerne knyttet til enkeltpersoners økonomi, preferanser og livssituasjon. Dette gir fleksibilitet og et stort mangfold av boliger og leieforhold, men innebærer også at leiemarkedet er mer ustabilt enn et system dominert av større næringsdrivende aktører. Små utleierye kan trekke seg raskt ut når rammebetingelsene endres, for eksempel ved høyere renteutgifter, endret skattlegging eller økt risiko i leieforholdene. Vi har sett et eksempel på endringer i rammebetingelser de siste årene: etter en lang periode med lave renter har Norge siden 2022 opplevd en kraftig renteoppgang, og følgelig har boutgiftene for eiere økt markant, som vist i figuren under.

Figur 1-1: Gjennomsnittlige årlige boutgifter for eiere og leietakere. NOK. Kilde: SSB (LMU)



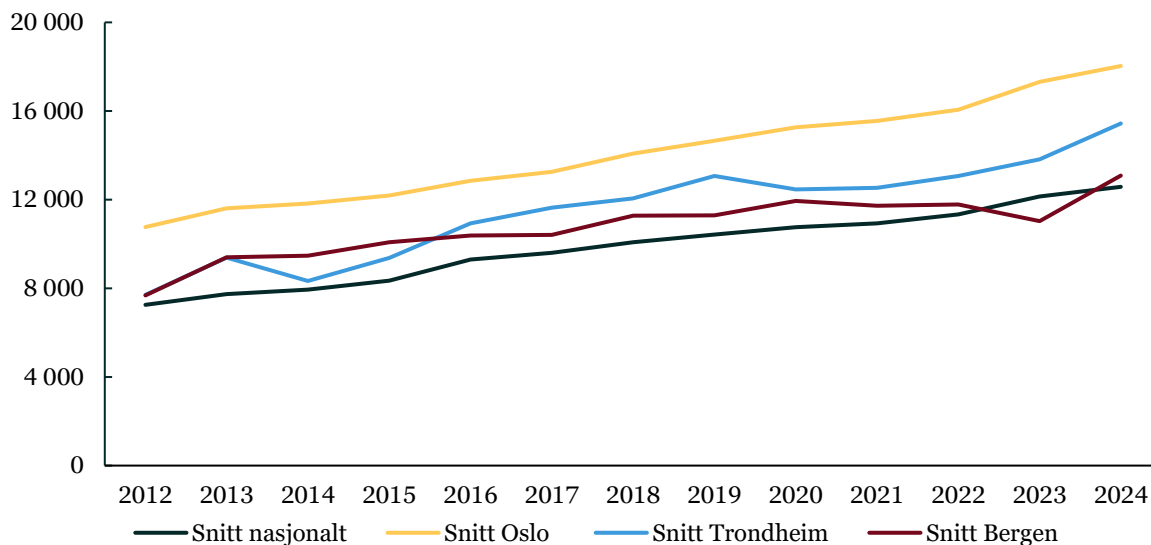
Økte kostnader forbundet med finansiering av boligkjøp og betjening av boliglån har gjort at mange som ellers ville kjøpt egen bolig blir værende lenger i leiemarkedet, og etterspørselen etter leieboliger øker. Samtidig har rentekostnader ført til redusert lønnsomhet for utleierye. Som en respons på økte kostnader forbundet med utleie, kan utleierye forsøke å øke husleien. Alternativt kan utleierye velge å selge utleieboligen sin og trekke seg ut av leiemarkedet. Begge disse reaksjonene har vi sett tegn til i Norge: høyere utgifter for utleierye har bidratt til en økning i leiepriser, og det meldes samtidig at en del småutleierye nå selger unna boliger de tidligere leide ut (NEF, 2024). At småskalautleierye selger sekundærboliger vises i utviklingen i andel sekundærboliger, som vist i figuren under.

Figur 1-2: Andel sekundærboliger i Oslo og Norge. Kilde: (NEF, 2024)



Over tid har det også vært en kraftig økning i leiepriser. Siden 2012 har leieprisene økt med 68 prosent i Oslo, 70 prosent i Bergen, 100 prosent i Trondheim. Nasjonalt har prisene økt med 73 prosent. Til sammenligning har konsumprisindeksen økt med i overkant av 40 prosent. Veksten i leiepriser er drevet av mange faktorer, men noe kan tilskrives kombinasjonen av økt etterspørsel og et synkende tilbud av utleieboliger.

Figur 1-3: Gjennomsnittlig månedlig leie. NOK. Nasjonalt, Oslo, Trondheim, og Bergen. Kilde: SSB (LMU)



1.4 NOU 2024:19 og forslag til regelendringer

Husleielovutvalget ble oppnevnt av regjeringen 16. juni 2023 for å gjennomgå husleieloven og foreslå endringer som kunne styrke leietakernes rettigheter, sikre grunnleggende botrygghet og tilpasse loven til dagens leiemarked (NOU 2024:19). Resultatet ble NOU 2024:19 Ny boligleielov, avgitt til Kommunal- og distriktsdepartementet 18. oktober 2024. Utvalget la fram et helhetlig forslag til ny lov, der både leieprisvernet, kontraktsreglene og vern mot oppsigelse ble vurdert i sammenheng.

Utvalget konkluderte med at hovedlinjene i loven burde videreføres, men med justeringer for å styrke leietakers stilling. Flertallet foreslo å øke den generelle minstetiden for tidsbestemte kontrakter fra tre til fem år, gi leietaker rett til å si opp leieavtalen når som helst, og lovfeste ufravikelige minstekrav til boligens kvalitet.¹ Videre ble det foreslått å forby generelle «som den er»-forbehold og å tydeliggjøre leietakers rett til privatliv og livsutfoldelse i boligen.

Det ble også foreslått endringer i leieprisvernet. Flertallet foreslo at utleiere skal kunne justere husleien til markedsleie hvert tredje år i pågående leieforhold, i stedet for dagens ordning der leien kan reguleres til gjengs leie. Markedsleie er den husleien utleier normalt kan oppnå i markedet ved ny utleie av en sammenlignbar bolig (NOU 2024:19). Formålet var å gjøre prisjusteringen enklere og mer i tråd med reelle markedsforhold. Utvalget understreket at et mer markedsbasert system for leieprisjustering må vurderes i sammenheng med andre virkemidler, som bostøtte, kommunale leieboliger og tiltak som fremmer boligbygging. Mindretallet i utvalget mente at en åpning for å justere til markedsleie ville svekke leietakers forutsigbarhet og foreslo at leien kun skal kunne justeres etter KPI hvert år, uten øvrige justeringer.

¹ Det finnes noen unntak til den generelle minstetiden. Når det leies ut lofts- eller sokkelleiligheter i en- eller tomannsboliger, og utleieren bor i samme hus, kan utleier gi leiekontrakt på kun ett år. Om utleier, eller noen som hører til utleiers husstand, skal bruke husrommet selv, eller om utleier har en annen saklig grunn, er det ingen begrensning i minimumstid på leieavtalen.

2 Informasjonskilder og metode

Analysene kombinerer data på leiepriser med kvalitativ innsikt fra intervjuer av og høringsinnspill fra aktører på utleier- og leietakersiden, samt offentlige aktører og relevante institusjoner. I tillegg har Norstat gjennomført en spørreundersøkelse rettet mot private småskalautleiere på vegne av Menon Economics i forbindelse med rapporten. Data på historiske leiepriser omfatter i hovedsak Leiemarkedsundersøkelsen (LMU) fra SSB og annonserte leiepriser.

2.1 Modellberegninger og data

For å illustrere hvordan ulike reguleringsregimer påvirker leiepriser har vi modellert utviklingen i leiepriser i løpende leieforhold ved ulike regimer. Modelleringene tar utgangspunkt i data over historisk utvikling i leiepriser og konsumprisindeksen (KPI), for å vise hvordan leiepris ville utviklet seg frem til i dag under ulike reguleringsregimer. I tillegg utarbeider vi scenarioer for fremtidig leieprisutvikling under ulike regimer basert på ulike forutsetninger om utvikling i fremtidige markedsforhold.

Vi har benyttet Statistisk sentralbyrås Leiemarkedsundersøkelse (LMU) som hovedkilde for empiriske data om leiepriser. LMU er en årlig undersøkelse som rapporterer gjennomsnittlig månedlig leie (gjengs leie) fordelt på prissoner, boligtype og størrelse. LMU-dataene omfatter både eksisterende løpende kontrakter og nye leieavtaler, og gir dermed et godt bilde av gjengs leie i markedet. I tillegg benytter vi predikert gjennomsnittlig leie fra LMU. Predikert leie er basert på SSB sin hedoniske modell som benytter faktisk observert leie, og gir mer finmasket data med prisutvikling på flere boligkategorier enn statistikk basert på observert data.

For å estimere markedsleie (den prisen som oppnås ved inngåelse av et nytt leieforhold) per region og boligtype, har vi først tatt utgangspunkt i den rapporterte leien i LMU for de leieforholdene som har vart kortest, altså som er nyligst inngått. Dataene over de nyeste kontraktene fra LMU er supplert med andre tilgjengelige datakilder på annonsert markedsleie, for å få bedre innsikt i prisutviklingen på annonserte leieobjekter i markedet. Supplerende data for markedsleie er hentet inn fra Hybel.no.

Historiske serier av KPI er benyttet til å indeksregulere leier over tid og til å simulere hvordan husleiene ville utviklet seg under ulike regelregimer. Metodisk har vi konstruert sammenlignbare historiske tidsserier for leieprisutvikling under følgende regimer:

- a) **Dagens regime:** Årlig KPI-justering kombinert med justering til gjengs leie hvert tredje år
- b) **Flertallets forslag:** Årlig KPI-justering kombinert med justering til markedsleie hvert tredje år
- c) **Mindretallets forslag:** Kun årlig KPI-justering
- d) **Variant:** Årlig KPI-justering kombinert med justering til markedsleie hvert femte år
- e) **Variant:** Årlig KPI-justering kombinert med justering til gjengs leie hvert femte år

De tre første regimene er omtalt i Husleielovutvalget. I tillegg har vi inkludert de to siste reguleringsregimene for å omfatte samtlige kombinasjoner av lengde og justeringsgrunnlag.

2.2 Intervjuer

Intervjuene har vært en sentral del av kunnskapsgrunnlaget. Intervjuene har supplert og nyansert de kvantitative analysene, og gitt innsikt i hvordan ulike aktører i leiemarkedet vurderer og forventer å

tilpasse seg mulige endringer i leieprisvernet. Det norske leiemarkedet består av et mangfold av aktører med ulike roller. For å fange bredden i perspektiver har vi derfor snakket med både næringsdrivende og private utleiere, interesseorganisasjoner, offentlige aktører og leietakere. Vi har totalt gjennomført ni intervjuer av relevante aktører, i tillegg til at vi har pratet med en rekke leietakere.

Blant næringsdrivende aktører har vi intervjuet flere av de største private utleieaktørene og et av boligbyggelagene med betydelig utleieportefølje. Videre har vi intervjuet interesseorganisasjoner som representerer et mangfold av næringsdrivende utleiere.

For å belyse leietakersiden har vi intervjuet interesseorganisasjoner og flere privatpersoner som leier bolig i det åpne markedet, inkludert langtidsleietakere med erfaring fra ulike typer kontrakter.

Vi har også intervjuet flere offentlige aktører, som har et nasjonalt ansvar for å utvikle og formidle kunnskap om leiemarkedet, og som gir et verdifullt innblikk i hvordan lovverket fungerer i praksis og hvilke typer konflikter som oppstår mellom leietakere og utleiere.

2.3 Spørreundersøkelse til utleiere

Som et supplement til intervjuene er det gjennomført en spørreundersøkelse rettet mot private småskalautleiere. Formålet med undersøkelsen var å få et bredere empirisk grunnlag for å forstå utleieres faktiske atferd og vurderinger knyttet til leieprisfastsettelse, bruk av konsumprisindeks, gjengs leie og markedsleie, samt hvordan de vil tilpasse seg ved endringer i regelverket. Undersøkelsen ble gjennomført av Norstat på vegne av Menon Economics og hadde totalt 304 respondenter. Se mer om utførelsen av spørreundersøkelsen i vedlegg.

3 Hva bestemmer effekten av ulike prisreguleringsregimer?

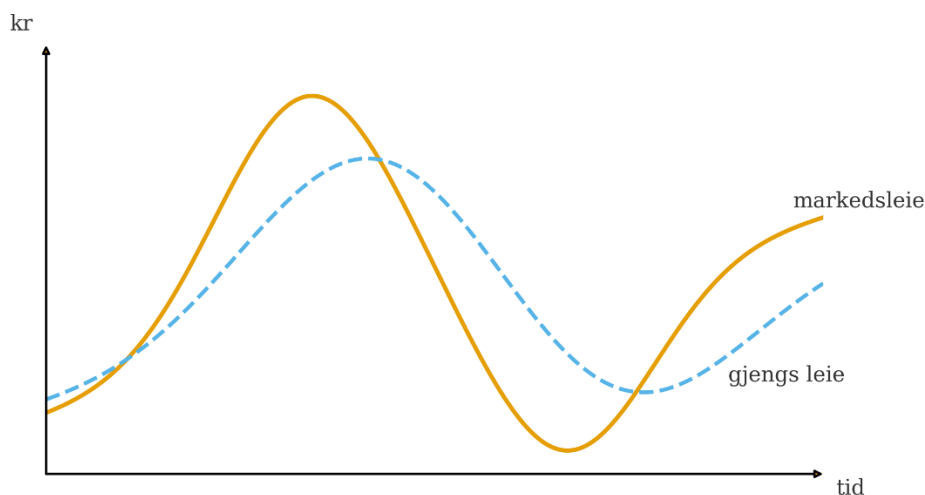
3.1 Teoretisk utgangspunkt

Husleie fastsettes i stor grad i et marked, der tilbud og etterspørsel påvirker leieprisen. Når etterspørselen etter utleieboliger er høy, eller tilbudet er lavt, blir leieprisen høy, og vice versa. Investerings i utleieboliger er i prinsippet en investering på linje med andre finansielle plasseringer, der investoren betaler for en fremtidig kontantstrøm med en gitt risiko. Basert på forventet avkastning og tilhørende risiko vil investoren vurdere om, og i hvilken grad, det er lønnsomt å investere i utleieboliger fremfor andre investeringsobjekter som næringseiendom, aksjer eller obligasjoner. Dersom leiemarkedet fungerer effektivt, vil utleier tilpasse seg ethvert regime som begrenser muligheten for leieprisjustering ved markeds- eller kostnadsendringer. Risiko og forventet tap i fremtidige inntekter prises inn allerede ved oppstart (NOU 2024:19, ss. 157-158). På kort sikt er tilbudet av utleieboliger en tilnærmet gitt størrelse, som vist av Emblem (2024), fordi det tar tid å bygge nye boliger, samt at eiendomsmarkedet er lite likvid med få transaksjoner og høye transaksjonskostnader. På sikt vil imidlertid investorer tilpasse seg endringer i forventet avkastning og risiko ved å endre sine investeringer i utleiemarkedet, for eksempel ved å selge eller kjøpe boliger.

På etterspørselssiden drives leiepriser av husholdningenes behov for boligjenester, som i liten grad kan utsettes. Etterspørselen er derfor relativt uelastisk, særlig blant husholdninger med lav inntekt og få alternativer til å leie. Samtidig er det noen husholdninger som kan bevege seg fra leiemarkedet til eie og motsatt, som en respons på endringer i boligpriser, inntekt, demografi eller etableringsbarrierer. Endringer i eiermarkedet påvirker derfor leieetterspørselen direkte og kan forsterke prisvirkninger i pressområder.

Markedsleien kan svinge mye over tid. Dagens system med gjengs leie fungerer i teorien som et kompromiss mellom markedsbasert prisdannelse og stabilitet. Gjengs leie er et gjennomsnitt av eksisterende leiepriser og endrer seg derfor saktere enn markedsleien, som er oppnådd leie på nye kontrakter, og dermed i større grad gjenstand for svingninger i tilbud og etterspørsel (Emblem, 2024). Dette illustreres i figuren under.

Figur 3-1: Utvikling over tid for gjengs leie og markedsleie. Kilde: (Emblem, 2024, s. 33)



At gjengs leie har en «forsinkelse» innebærer et prisvern for leietakere når leieprisene øker, mens utleier vil oppleve at leieinntekter øker saktere enn markedspris. I et marked med fallende priser er situasjonen omvendt. Utleier tjener på en forsinket nedjustering av leie, mens leietaker kunne fått en lavere leiepris om denne ble justert til markedsleie. Analyser av LMU viser at gjengs leie typisk ligger 2–3 år bak markedsleien og utgjør 88–95 prosent av denne.

Valg av reguleringsregime påvirker hvordan risikoen for fremtidige markeds- og kostnadsendringer fordeles mellom utleier og leietaker. Et regime som tillater justering til markedsleie, legger mye av prisen på leietaker, og gir utleier økt trygghet for at leieinntektene vil følge kostnadsutviklingen. Et regime med kun KPI-justering legger risikoen på utleier.

Et sentralt skille går mellom nivåjustering og relativ justering. Justering til gjengs leie eller markedsleie innebærer at leien justeres til et bestemt nivå, uavhengig av tidligere leiepris. Årlig KPI-justering er derimot en prosentvis endring av eksisterende leie. Dersom inngangsleien av ulike grunner er satt lavt, vil et rent KPI-regime kunne innebære at leien forblir lav gjennom hele leieforholdet. Tilsvarende vil en høy inngangsleie forplante seg. Ved nivåjustering vil slike avvik fra markedsnivå derimot viskes ut gjennom prisreguleringen.

Rasjonelle utleiere vil forsøke å sette en høyere inngangsleie under et regime med gjengs leie enn under et regime med markedsleie, fordi gjengs leie ikke fullt ut reflekterer endringer i markedsforholdene (Emblem, 2024). Et slikt påslag kan betraktes som en forsikringspremie leietaker betaler for å unngå større svingninger i leieprisene.

I teorien har kontraktslengde stor betydning for begge parter i leieforholdet. For utleier representerer en lang kontrakt kombinert med et strengt leieprisvern en kapitalbinding: inntektsstrømmen blir for en periode bestemt innenfor reguleringsregimet, selv om markedsforholdene endres (Emblem, 2024). Kortere reguleringsperioder kan derfor ofte være mer fordelaktig for utleier, men innebærer redusert forutsigbarhet for leietaker. Dette innebærer at inngangsleien potensielt vil øke dersom reguleringsintervallet forlenges, eksempelvis gjennom justering til gjengs leie hvert femte år i stedet for hvert tredje. I en slik situasjon vil utleier kompensere for økt risiko ved kontraktsinngåelse (NOU 2024:19, ss. 157-159). Dette kan føre til et tydelig skille mellom nyere og eldre leiekontrakter.

Strengere leietakervern, for eksempel økt oppsigelsesbeskyttelse eller forlengelse av minstetid, har som formål å skape trygghet og stabilitet for leietakere, men kan også ha utilsiktede fordelingsvirkninger. Økonomisk teori tilsier at når det blir mer kostbart eller tidkrevende for utleiere å avslutte et leieforhold, øker incentivet til å være mer selektiv ved valg av leietakere. Søkere med lav inntekt, usikker sysselsetting eller svak betalingshistorikk kan dermed i større grad bli ekskludert fra leiemarkedet (Frisell & Norberg-Schulz, 2021).

Internasjonal forskning underbygger denne mekanismen. Abramson (2024) viser i en teoretisk modell at når utkastelser blir vanskeligere, reduserer utleiere risikoen ved å unngå leietakere med høy sannsynlighet for mislighold. Dette kan føre til en likevekt med høyere leiepriser og økt hjemløshet. Teorien underbygges av empiri, hvor en amerikansk komparativ studie (Shen, Edward Coulson, Le, & Ortego-Martí, 2025) finner at strengere leietakerrettigheter reduserer antall utkastelser, men samtidig gir høyere leiepriser og større press i leiemarkedet. Tilsvarende finner Arefeva, Hu, Jowers og Timmins (2024) at midlertidige utkastelsesforbud under pandemien førte til økt diskriminering mot minoritetssøkere i det amerikanske leiemarkedet – et uttrykk for at høyere kontraktsrisiko kan gi mer selektiv atferd blant utleiere.

Ved markedsendringer som bidrar til redusert tilbud, kan inngangsleien øke. Hvor raskt endrede markedsforhold påvirker tilbudet og konsekvensen det har på leiepriser, avhenger av tilbuds- og

etterspørselstettheten i leiemarkedet. Eiendomsmarkedet har en rekke iboende tregheter og reguleringer som kan forsinke eller forhindre markedstilpasning. På lengre sikt argumenterer Emblem (2024) for at tilbudet kan reduseres dersom lønnsomheten svekkes. Emblem underbygger dette med eksisterende litteratur som viser at leiepriskontroll som demper leieprisene, fører til lavere tilbud av utleieboliger og redusert samfunnsøkonomisk overskudd (Igarashi & Arnott, 2000). I tillegg kan slik regulering gi incentiver til lavere vedlikeholdsnivå, ettersom utleier søker å redusere kostnader (Oust, 2017). Dette kan igjen føre til lavere boligstandard for leietakere, og ha negative ringvirkninger for nabolagene, blant annet gjennom økt gjennomtrekk av beboere.

De siste par årene har man sett at endringer i lønnsomhet påvirker tilbudet av leieboliger, særlig for næringsdrivende aktører i de store byene. Økte kostnader uten tilsvarende økning i leieinntektene, har gjort at flere boliger har blitt solgt når utleiere har trukket seg ut av markedet. Selv om endringene i lønnsomhet de siste årene i utgangspunktet ikke skyldes leieprisvernet, men økt rente og skattebyrde, er de likevel illustrerende for poenget om at endringer i vilkår vil påvirke tilbudet av utleieboliger.

3.2 Modellert effekt av ulike regimer

For å illustrere effekten av de ulike reguleringsregimene har vi simulert den historiske utviklingen i leiepriser i Norge for en kontrakt inngått i 2014. Her ser vi på den relative prisutviklingen – altså utviklingen dersom alle kontraktene ble inngått med samme inngangsleie.

For å illustrere hvordan ulike reguleringsregimer påvirker leiepriser under ulike markedsforhold, presenteres deretter tre scenarier som viser effekten av regimene i hver sin ytterkant av sannsynlig leieprisutvikling for ulike områder i Norge. Vi benytter en scenariobasert tilnærming, hvor lav- og høyscenario viser leieprisutvikling ved lav og høy vekst i leiepriser. I begge scenariene vokser leieprisene mer enn KPI. I tillegg viser vi nedgangsscenario som illustrerer effekten av regimene ved et midlertidig fall i leiepriser, hvor disse vokser mindre enn KPI:

- **Høyvekstscenari** der den underliggende markedsleien vokser betydelig raskere enn KPI. Her har vi tatt utgangspunkt i at markedsleien vokser med 9,2 prosent, som tilsvarende vekstraten til 1-roms leiligheter i Oslo fra 2021 til 2025.²
- **Lavvekstscenari** der markedsleien vokser med en moderat vekstrate som er noe høyere enn KPI. Lavvekstscenariet tar utgangspunkt i at markedsleie vokser med 3,8 prosent, tilsvarende den historiske vekstraten i tettsteder med 200–1999 innbyggere og andre spredtbygde strøk siden 2006.³
- **Nedgangsscenario** der markedsleien faller og har en lavere vekst enn KPI. Her tar vi utgangspunkt i Stavanger kommune under oljekrisen i 2014, som opplevde ett fall i gjennomsnittlig leie på om lag 12 prosent.

Som vist i kapittel 3.1, er det grunn til å forvente at ulike regimer også gir ulik inngangsleie, noe disse beregningene ikke tar høyde for. Videre forutsetter beregningene at prisutviklingen følger regimens mekaniske virkning, og at både leietaker og utleier utnytter det mulighetsrommet for prisjustering som

² Dette tilsvarende en årlig vekst i markedsleie på 9,2 prosent, basert på data fra Hybel.no. Vi antar videre at KPI-veksten tilsvarende den annualiserte veksten i KPI siste ti år (3,1 prosent) og at gjengs leie til enhver tid tilsvarende 88 prosent av markedsleie (som er laveste andel gjennomsnittlig leie for leieforhold inngått for 2 til 6 år siden har utgjort av leieforhold inngått i aktuelt år og året før fra LMU siden 2006).

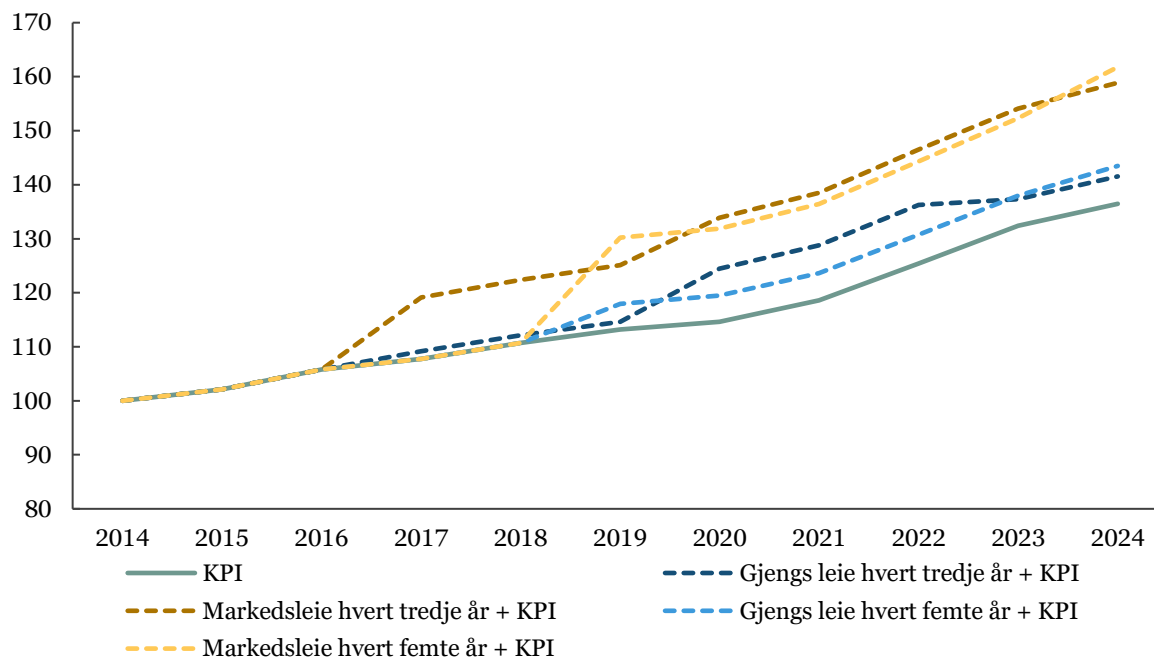
³ I lavvekstscenariet har vi lagt til grunn en årlig vekst i KPI på 2 prosent (tilsvarende inflasjonsmålet) og vekstrate for markedsleie som tilsvarende den annualiserte veksten for tettsteder med 200–1 999 innbyggere og bosatte i spredtbygde strøk i tidsperioden 2012–2024 fra LMU (3,8 prosent). Vi legger også til grunn at gjengs leie til enhver tid tilsvarende 95 prosent av markedsleie (som er den høyeste andelen gjennomsnittlig leie for leieforhold inngått for 2 til 6 år siden har utgjort av leieforhold inngått i aktuelt år og året før fra LMU siden 2006).

finnes i det respektive reguleringsregimet. I resten kapittelet argumenterer vi for at dette ofte ikke er tilfelle.

3.2.1 Ulike regimers effekt under historisk nasjonal leieprisutvikling

Figuren under viser den indekserte leieprisutviklingen for en tidsubestemt kontrakt som løper over perioden 2014–2024 under de ulike reguleringsregimene.

Figur 3-2: Historisk leieprisutvikling for en kontrakt inngått i 2014 (indeksert), beregnet etter regimenes mekaniske virkning under ulike regimer.⁴ Kilde: SSB (LMU), Menon Economics



For det første viser figuren at det er liten forskjell over tid mellom justering hvert tredje eller femte år. For det andre viser figuren at justering til markedsleie resulterer i høyere prisvekst enn ved justering til gjengs leie, men kun i en størrelsesorden på om lag 15 prosent over perioden. Det er verdt å merke at særlig regimet med KPI-justering er følsomt for hvilket år man tar utgangspunkt i.

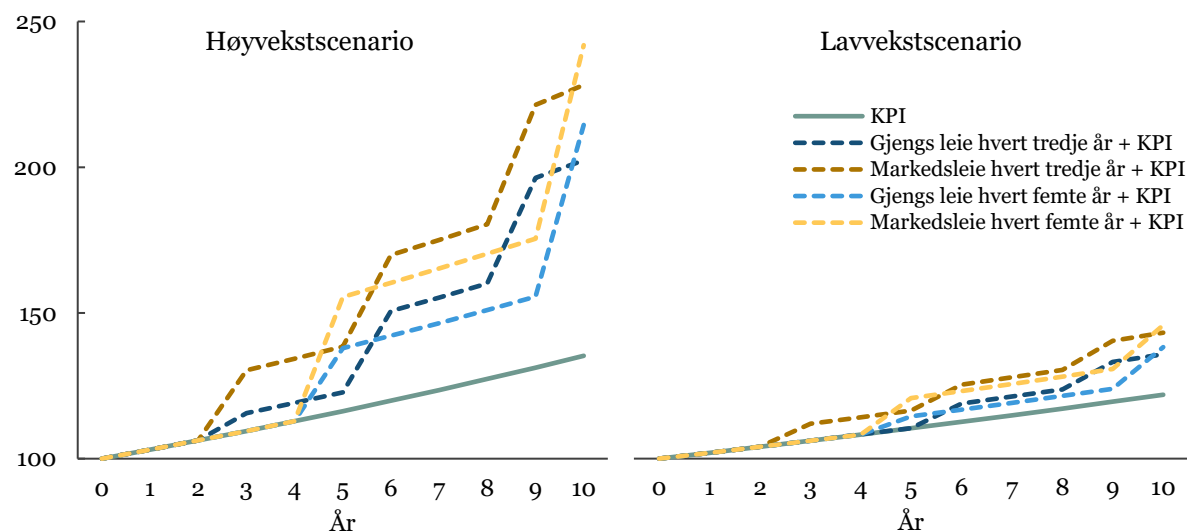
Alle reguleringsregimer ville også gitt høyere prisvekst enn kun KPI-justering ettersom leieprisutviklingen over tid har overgått KPI-veksten. Ifølge LMU har gjennomsnittlig leiepris økt med i overkant av 60 prosent siden 2014. Til sammenligning har KPI økt med 36 prosent i samme periode. Merk imidlertid at dette vil være annerledes om man tar utgangspunkt i et annet startår.

3.2.2 Ulike regimers effekt i et høy- og et lavvekstscenario

Under presenterer vi den indekserte leieprisutviklingen under ulike reguleringsregimer i henholdsvis lav- og høyscenario for et leieforhold som varer i ti år og som følger den mekaniske virkningen under ulike regimer.

⁴ I simuleringen er markedsleie definert som leieforhold inngått i det aktuelle året eller året før, basert på data fra Leiemarkedsundersøkelsen (SSB). Gjengs leie er definert som leieforhold som ble inngått for to til seks år siden. Merk at vi kun legger til grunn prisutvikling i ulike regimer gitt definisjonen av regimene og historisk prisstatistikk. Simuleringen inkluderer ikke tilbuds- og etterspørselseffekter som kan følge av reguleringsendringer eller andre tilpasninger i markedet.

Figur 3-3: Modellert leieprisutvikling beregnet etter reglenes mekaniske virkning under ulike regimer i et høyt og lavt scenario. Kilde: SSB (LMU), Hybel.no, Menon Economics



Figuren over viser at i høyvekstscenarioet øker leieprisene i de øvrige regimene betydelig raskere enn i et regime med kun KPI-justering. Differansen kan bli stor dersom leieforholdet varer tilstrekkelig lenge, ettersom reguleringsregimet får større betydning for leieprisutvikling. Etter ti år har de øvrige regimene en leiepris som er 48–79 prosent høyere enn det som ville vært tilfelle med kun KPI-justering, mens tilsvarende tall i lavvekstscenarioet er 11–20 prosent.

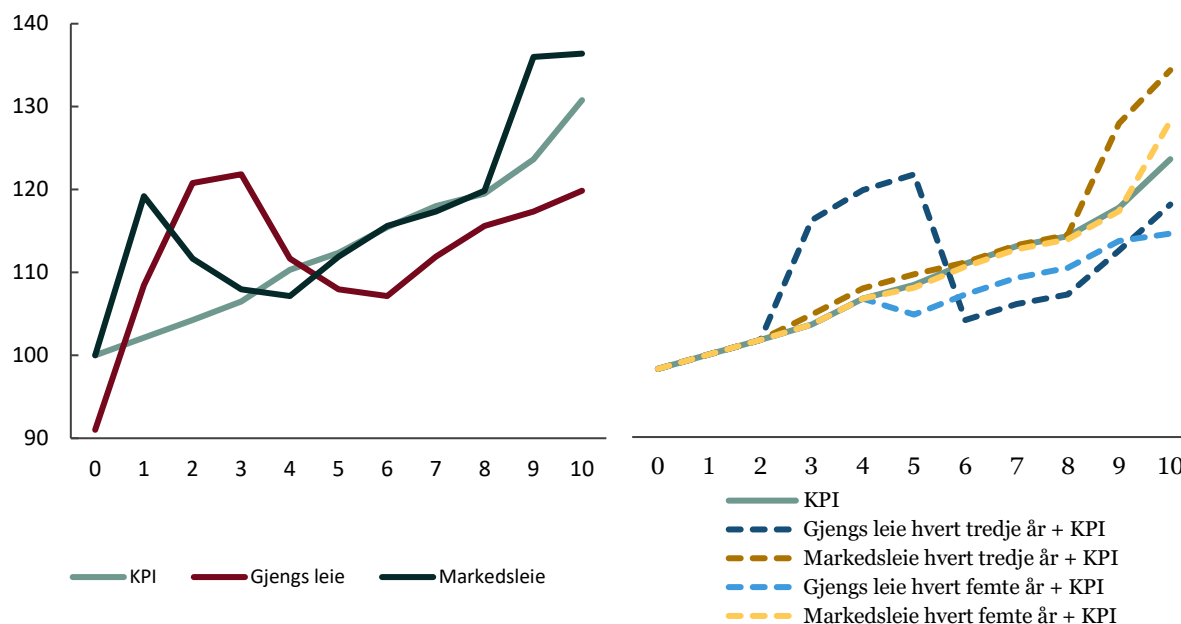
Det er imidlertid et fåtall av leieforhold som varer i ti år (se kapittel 3.5.2). For leieforhold med varighet inntil tre år har reguleringsregimet ingen effekt, siden leien kun kan justeres med KPI, uavhengig av vekstscenario. Etter tre år er det kun regimer som åpner for leiejustering etter tre år som gir høyere leie enn KPI-regimet, dersom leieprisveksten har overgått KPI-veksten.

I både høy- og lavvekstscenarioet legger vi til grunn at markedsleie vokser raskere enn KPI. I enkelte perioder kan imidlertid konjunkturer eller lokale markedsforhold føre til at veksten i markedsleien er lavere enn KPI, og i noen tilfeller også negativ. Et eksempel med fallende leiepriser over flere år er Stavanger etter oljekrisen.

3.2.3 Ulike regimers effekter i et nedgangsscenario

For å illustrere hvordan ulike reguleringsregimer påvirker leieprisutviklingen i situasjoner med volatile og tidvis fallende leiepriser, har vi utarbeidet et nedgangsscenario som viser den indekserte leieprisutviklingen i Stavanger kommune i perioden 2012–2022 under ulike regimer.

Figur 3-4: Modellert leieprisutvikling for en kontrakt inngått to år før oljekrisen i Stavanger (indeksert), beregnet etter ulike regimers mekaniske virkning.⁵ Kilde: SSB (LMU), Menon Economics



Figuren til venstre viser hvordan markedsleien faller markant under oljekrisen, som inntreffer i år to. Ettersom gjengs leie utvikler seg med et etterslep relativt til markedsleie vil justering til gjengs leie jevne ut svingninger i markedsleie (se kapittel 3.1). Samtidig kan dette føre til at gjengs leie er høyere enn markedsleien når denne faller. Dette inntreffer i år tre i nedgangsscenarioet når gjengs leie fortsatt er relativt høy samtidig som markedsleien har falt betydelig siste to år. Justering til gjengs leie på dette tidspunktet vil gi en høyere leiepris enn ved justering til markedsleie. Med dagens regime (justering til gjengs leie hvert tredje år) ville leietaker ha vært tjent med å finne seg en ny leiebolig til markedspris fremfor å bli boende med justering til gjengs leie dette året. Dette forutsetter imidlertid at leietaker har tilstrekkelig informasjon om markedsforholdene. Motsatt situasjon oppstår i år seks, da justeringen blir foretatt på et tidspunkt der gjengs leie har falt under både markedsleien og KPI.

Ved svingninger i leieprisene har også tidsintervallet for justering stor betydning for leieprisutviklingen. Justering av leie etter tre år gir raskere tilpasning til endringer i markedsforhold, mens justering hvert femte år gir sjeldnere markedstilpasning. I tillegg kan kortvarige endringer i markedsforhold få langvarige konsekvenser for leieprisen dersom denne justeres hvert femte år, og tilfældigvis justeres det året markedet opplever nedgang/oppgang. Som forklart i kapittel 4.3 gir sjeldne justeringsmuligheter, og at justering ikke skjer til markedsleie, større stabilitet i leieprisen i løpende kontrakter, mens både utleier og leietaker blir mer sårbare for hvilken leiepris man går inn i forholdet med.

⁵ Gjengs leie er basert på SSBs statistikk i LMU, mens markedsleien er estimert basert på forholdet mellom gjengs leie og markedsleie i andre markeder og tidsperioder. Gjengs leie er beregnet som gjennomsnittlig leie i Stavanger kommune fra LMU. Ettersom vi har ikke tidsserier for markedsleie i Stavanger tilbake til 2012, og har vi estimert markedsleien på følgende måte: for 2012-2013 er markedsleie beregnet som 10 prosent over gjengs leie (basert på data fra LMU om hvor mye større markedsleie typisk er relativt til gjengs leie), og for 2014-2022 er markedsleie lik gjengs leie to år senere (basert på data fra LMU om hvor stor forsinkelse som typisk er forbundet med gjengs leie relativt til markedsleie).

3.3 Utleiertyper og prissettingsatferd

Prissettingsadferden til utleiere er ikke nødvendigvis sammenfallende med reguleringsregimets beregnede virkning, og en rekke forhold kan påvirke leieprissettingen ved kontraktsinngåelse og underveis i leieforholdet. Prissettingsatferden og tilbudsrespons i møte med endringer i reguleringsregime kan også variere betydelig mellom ulike typer utleiere.

3.3.1 Tre typer utleiere

I denne rapporten skiller vi mellom følgende tre typer utleiere:

- Småskalauleiere
- Næringsdrivende utleiere
- Kommunale, ideelle og andre aktører

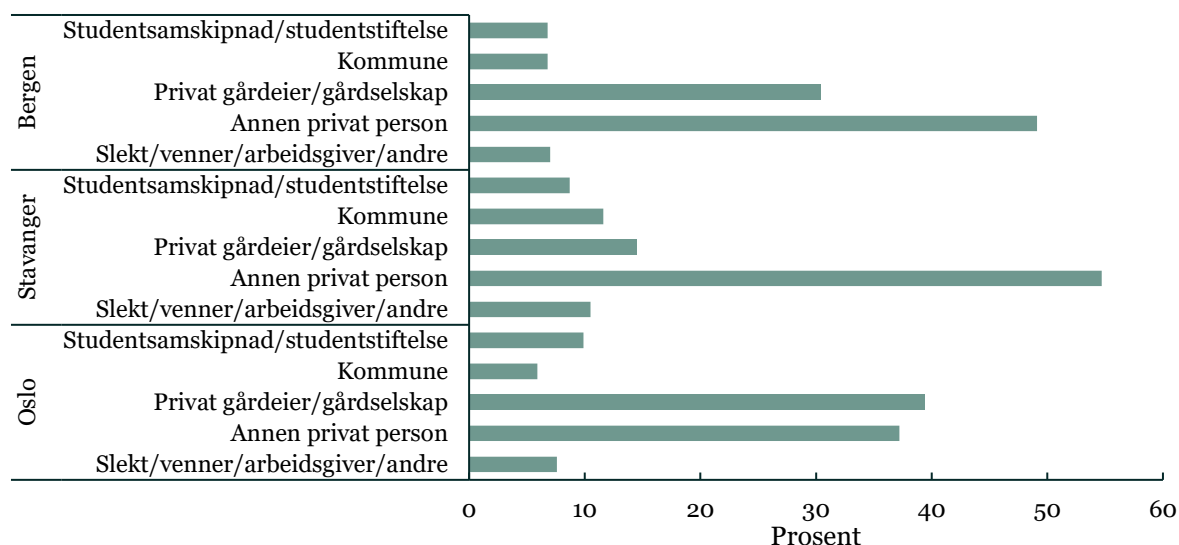
Småskalauleiere omfatter private utleiere med inntil fem enheter, fra utleie av sokkelbolig til eiere av flere sekundærboliger. Gruppen er heterogen med hensyn til kapitalavkastningsmotiv og eksponering mot eiendomsmarkedet. Utleiere av sokkelbolig har lavere eksponering og kapitalavkastningsmotiv, mens privatpersoner som leier ut inntil fem sekundærboliger har et høyere kapitalavkastningsmotiv og eksponering. Utleie av sokkelbolig utgjør 28 prosent av markedet, mens sekundærboliger står for 40 prosent (NOU 2024:19, s. 48).

Næringsdrivende utleiere er markedsdrevne aktører som typisk forvalter større porteføljer gjennom egne juridiske enheter. Lønnsomhet er avgjørende for investeringene, og aktørene tilpasser seg raskt endringer i marked og regelverk. Næringsdrivende utgjør om lag 11 prosent av utleiesektoren nasjonalt, med høyere andeler i pressområder som Oslo (NOU 2024:19, s. 48).

Kommunale og ideelle aktører – inkludert kommuner, studentsamskipnader, boligstiftelser og andre ideelle organisasjoner – har ikke et primært kommersielt formål. Disse aktørene står samlet for om lag 21 prosent av utleiesektoren (NOU 2024:19, s. 48).

Under viser fordelingen av type utleier i Bergen, Stavanger og Oslo. Den viser at leiemarkedet i alle tre byer domineres av private småskalauleiere (slekt/venner/arbeidsgiver/andre og annen privat person), men at sammensetningen varierer mellom byene. I Oslo er andelen næringsdrivende utleiere høyere enn i de andre (privat gårdeier/gårdselskap), mens Bergen og Stavanger har en høy andel privatpersoner som leier ut sokkel- eller sekundærbolig.

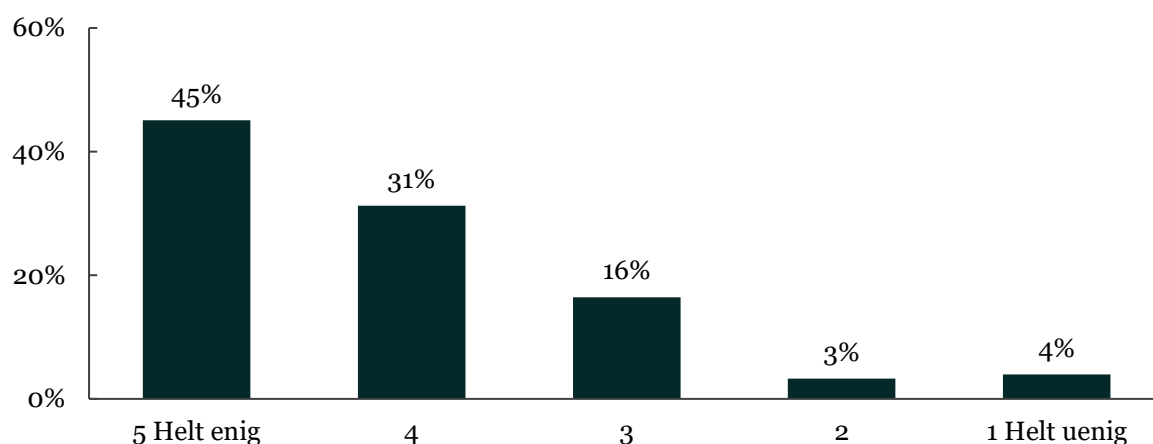
Figur 3-5: Utleiere i utvalgte byer etter utleiekategorier i 2024. Kilde: SSB (LMU)



3.3.2 Langsiktighet og relasjon til leietaker er viktig for utleier

Utleiers gevinst ved å øke leieprisen må sees opp mot risikoen ved utskifting av leietaker. Dersom nåværende leietaker betaler i tide, tar godt vare på boligen og har et ryddig forhold til utleier, kan utleier vurdere risikoen ved en ny leietaker som høyere enn den potensielle gevinsten av økt leieinntekt. Dette gjelder særlig for utleiere som leier ut deler av egen bolig, hvor nærheten mellom partene gjør relasjonen mer avgjørende. Risikoen forbundet med utskifting av leietaker blir større ved sterkere oppsigelsesvern. For å undersøke i hvilken grad utleiere setter lavere leie basert på relasjon, har vi spurt om dette i vår spørreundersøkelse til småskalautleierne, se figuren under.

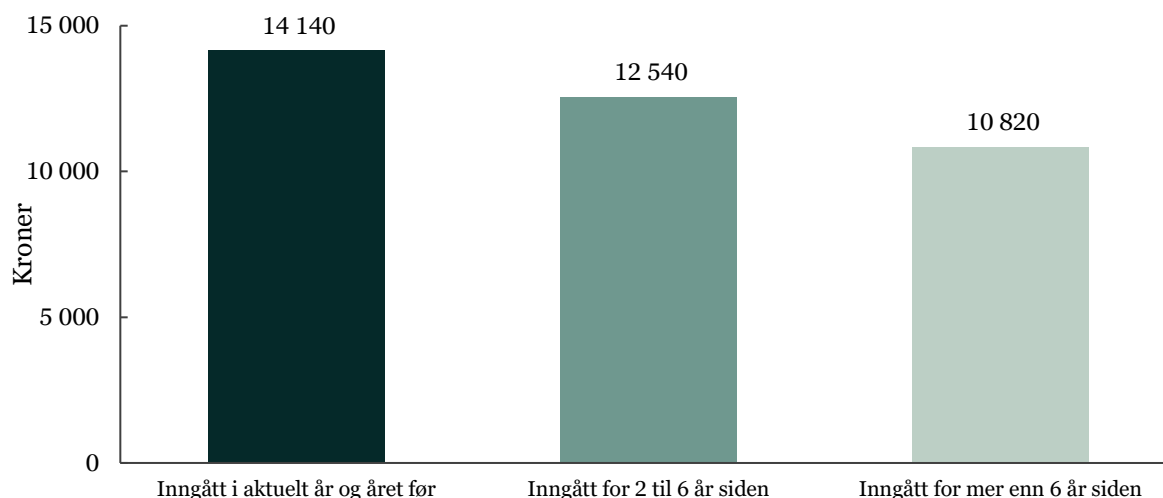
Figur 3-6: Småskalautleierenes svar på spørsmålet: Hvor enig eller uenig er du i følgende påstand: «Jeg er villig til å sette lavere leiepris dersom jeg har et godt forhold til leietaker.» N=304. Kilde: Menon Economics



Figuren viser at 76 prosent av småskalautleierne er helt eller delvis enig i at de vil sette en lavere leiepris dersom de har et godt forhold til leietaker. Den faktiske leieprisutviklingen kan derfor i praksis avvike betydelig fra reguleringsregimets mekaniske virkning, som følge av relasjonelle og strategiske hensyn. Personer vi har intervjuet både på utleier- og leieboersiden bekrefter at slike faktorer fører til at leieprisutviklingen ofte er lavere enn det regimet tillater. Dette gjelder både i leieforhold der utleier er bekjent, og næringsdrivende uten en relasjon på forhånd.

Dette finner vi også indikasjoner på i prisstatistikk fra LMU hvor langvarige leieforhold ofte har lavere leiepris, som vist i figuren under.

Figur 3-7: Gjennomsnittlig månedlig leiepris etter leieforholdets lengde. Kilde: SSB (LMU)



Figuren viser at leieforhold med lenger varighet i gjennomsnitt har lavere leiepriser. At leieforhold inngått for 2–6 år siden har lavere leiepris enn de som er inngått det siste året, kan forklares av økende markedsleie, der nye kontrakter inngås til markedsnivå mens eldre kontrakter kun justeres til gjengs leie. At leieforhold inngått for mer enn seks år siden også har lavere leiepris enn de som er 2–6 år gamle, kan derimot ikke forklares fullt ut av reguleringsregimet, ettersom begge grupper har hatt mulighet til å justere til gjengs leie. Forskjellen tyder derfor på at lengre leieforhold i mindre grad justeres fullt ut, og at leien i større grad avviker fra det nivået regelverket åpner for. Dette henger også sammen med at det særlig er private utleiere som har svært lange leieforhold, og disse gjennomfører ofte færre og mer forsiktige justeringer enn næringsdrivende utleiere.

Data fra Leiemarkedsundersøkelsen (LMU) gir informasjon om relasjonen mellom utleier og leietaker. Forholdet mellom partene antas å påvirke graden av markedstilpasning: Når det ikke foreligger en relasjon, fastsettes leien i større grad av markedsforholdene, mens leieforhold mellom kjente i større grad reflekterer forhandlingsbaserte eller relasjonelle vurderinger. Larsen & Sommervoll (2009) viser også at forholdet mellom leietaker og utleier påvirker leieprisene. I tillegg kan ideell utleiesektor velge å i mindre grad justere leien fullt ut ettersom de ikke er drevet av kommersielle formål.

I kapitel 3.1 viste vi hvordan minstetid på kontrakter kan påvirke prissetting. Intervjuene våre viser at lange og stabile leieforhold verdsettes høyt av begge parter. Mange utleiere oppgir at de foretrekker pålitelige leietakere fremfor hyppig utskifting, og at de ofte er villige til å forhandle om leien dersom leieforholdet fungerer godt. Dette gjelder både næringsdrivende aktører og småskalautleiere.

3.3.3 Småskalautleiere er mindre markedsdrevne enn næringsdrivende

Husleieloven setter i praksis et tak for leieprisveksten i et leieforhold (og et tilsvarende gulv dersom markedsleien faller). I realiteten vil leieprisveksten ligge under dette taket dersom partene ikke fullt ut benytter muligheten til leieprisjustering underveis i leieforholdet.

Overordnet kan utleiere deles inn etter om de er markedsdrevne eller ikke. De markedsdrevne forventes i større grad å benytte prisjusteringsmulighetene i regimet. De ikke-markedsdrevne omfatter studentsamskipnader, studentstiftelser og kommunale utleieaktører, som alle opererer under særskilte

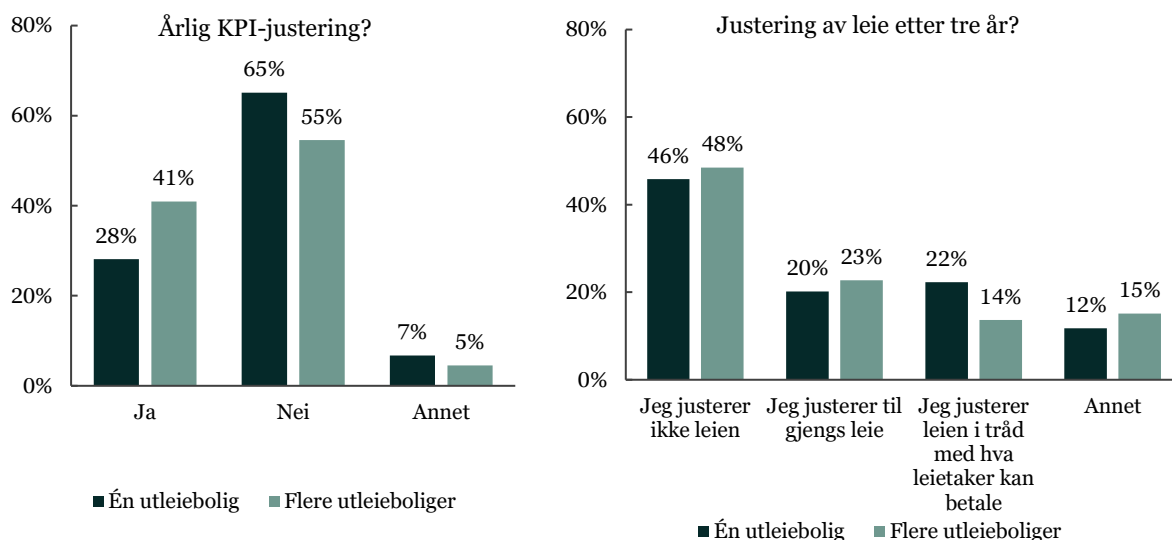
rammevilkår og ikke har profitt som eneste formål. Disse fastsetter som hovedregel leie og er ofte lavere enn markedsleie, men markedsleie brukes som veiledning for å unngå konkurransevridning.⁶

De markedsdrevne utleierne utgjør i hovedsak de næringsdrivende utleierne, herunder private gårdeiere, selskaper og andre privatpersoner. De tilpasser seg aktivt tilpasser markedet og setter leien for å oppnå høyest mulig avkastning innenfor rammen av hva regelverket tillater. Det er dermed hovedsakelig disse som påvirkes av og driver prisdannelsen i det private leiemarkedet. Dette understøttes av Husleielovutvalget som viser at leieprisene generelt ligger høyere blant næringsdrivende utleiende enn småskalautleiende (NOU 2024:19, s. 252).

Blant småskalautleierne er det i hovedsak privatpersoner som leier ut sekundærboliger som markedsdrevne, mens de som leier ut sokkelbolig i mindre grad lar leieprisen følge markedsleie. Vår spørreundersøkelse til småskalautleierne viser at 38 prosent setter leien for å dekke egne kostnader (lån, vedlikehold osv.).

I figuren under viser vi i hvilken grad småskalautleierne i vår spørreundersøkelse (se kapittel 2.3) oppgir å justere leien underveis i leieforholdet i henhold til det som dagens reguleringsregime tillater. Svarene viser at småskalautleierne, og særlig privatpersoner med én utleiebolig, ofte ikke benytter muligheten til å justere leien.

Figur 3-8: I hvilken grad småskalautleiende oppgir å justere leien underveis i leieforholdet etter reguleringsregimets bestemmelser. N=304. Kilde: Menon Economics



Figurene viser at de færreste småskalautleiende justerer leiene årlig med KPI-veksten og at det er kun om lag en femtedel som justerer til gjengs leie etter tre år når husleieloven åpner for dette. Dette er i tråd med funnene til Husleielovutvalget, som finner at kun hver femte leietaker blant Leieboerforeningens medlemmer med minimum fire års botid har fått leien justert til gjengs leie (NOU 2024:19, s. 148).

⁶ Studentsamskipnader legger til grunn at husleien i studentboliger skal være kostnadsdekkende, og arbeider for å holde leien så lav som mulig innenfor dette prinsippet. Staten gir også tilskudd til studentboliger for å redusere husleien (Studentskipnader, 2023). Kommunale utleieboliger har ofte en leiepris som settes til gjengs leie ved kontraktinngåelse og er derfor noe lavere enn prisen for å leie en tilsvarende bolig ute på markedet (Oslo kommune, 2025).

3.3.4 Variasjoner i tilbudsrespons fra ulike utleiertyper

Overordnet vil økt leieprisvern gjennom lengre intervaller mellom leieprisjusteringer og/eller justeringer til et lavere nivå kunne redusere lønnsomheten ved utleie og dermed tilbudet. Samtidig vil tilbudsrespons kunne variere mellom ulike utleieaktører. Tilbudsresponsen avhenger av faktorer som profesjonalitet, markedsorientering, skatteregler, avkastningskrav, kontraktspraksis og tilbudselasticitet – forhold som påvirker hvordan utleiere vurderer risiko og avkastning.

Småskalauteiere som leier ut sokkelbolig forventes i begrenset grad å endre tilbudet. Disse leier ut en del av egen bolig, nyter godt av skattefri leieinntekt og må enten slutte å leie ut eller flytte for å redusere tilbudet - begge deler lite realistisk. Dersom boligen selges, vil den nye eieren ofte videreføre utleien. For at utleiere skal slutte å leie ut sokkelboligen (uten å flytte) må alternativnyttene av å benytte dette arealet til eget bruk overgå inntekten knyttet til utleie. Endringer i reguleringen av leiepriser vil etter vår vurdering i liten grad endre valget om å leie ut for denne gruppen, ettersom utleie av sokkelbolig er underlagt svært gunstige skatteregler.

Privatpersoner som leier ut én eller flere sekundærboliger har et tydeligere kapitalavkastningsmotiv (NOU 2024:19, s. 49), samt større fleksibilitet til å endre sitt tilbud uten å endre egen boposisjon. Samtidig er de mindre robuste enn næringsdrivende utleiere og har svakere evne til å håndtere perioder med lav lønnsomhet eller økte kostnader, grunnet lavere evne til å innhente kapital og reforhandle lånebetingelser. Strengere prisreguleringer eller mindre fleksibilitet i kontraktene kan derfor i større grad svekke lønnsomheten og gjøre utleie mindre attraktivt for denne gruppen, sammenlignet med næringsdrivende utleiere.

Næringsdrivende utleiere sitt tilbud er responsivt ved endret lønnsomhet. Erfaringer fra de siste årene – blant annet knyttet til endrede skatteregler og økte kapitalkostnader – viser at disse aktørene reduserer tilbudet relativt raskt når lønnsomheten svekkes.⁷

Hvorvidt nye reguleringer faktisk påvirker lønnsomheten, er imidlertid mer usikkert. De fleste næringsdrivende benytter tidsbestemte kontrakter på tre år eller kortere, og mange leieforhold avsluttes før reguleringsregimet får betydning for leieutviklingen. For denne delen av markedet kan effekten av endringer derfor være begrenset.

Gjennom intervjuer oppgir næringsdrivende aktører at de vil nedskalere virksomheten dersom rammebetingelser og/eller markedsforhold endres i en retning som øker deres risiko og svekker lønnsomheten ved utleievirksomheten. Dette reflekterer det vi observerer i praksis med at mange næringsdrivende har redusert utleievirksomheten sin på bakgrunn av lavere lønnsomhet de siste årene.

Kommunale og ideelle aktører har ikke primært et kommersielt formål med sin utleieaktivitet. Antall utleieboliger som tilbys av disse aktørene vil derfor i utgangspunktet ikke være like responsive for endringer i reguleringsregimet. For disse aktørene er det i hovedsak andre forhold som påvirker tilbudet. Kommunale utleieboliger etableres eksempelvis gjennom lokale politiske vedtak. Omfanget bestemmes i kommunens økonomiplan og påvirkes av budsjettmessig handlingsrom, tilgang til Husbank-finansiering, behov for slike boliger og nivået på bygge- og vedlikeholdskostnader. Kommunene har også plikt til å gi individuelt tilpasset bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet. Studentskipnadene er en av de større ideelle utleierne hvor antall studentboliger i stor grad avhenger av statlige bevilgninger. Stortinget fastsetter årlig hvor mange nye boliger som kan få tilskudd, og samskipnadene søker om prosjekter innenfor denne rammen. Prioriteringen skjer ut fra behov, kostnadsnivå og lokal tilrettelegging. Eksempelvis har en presset økonomisk situasjon i flere bydeler i

⁷ Salg av utleieboliger er blant annet omtalt i følgende aviser: [NRK](#), [Aftenposten](#), [Finansavisen](#), [Nettavisen](#) og [EiendomsWatch](#).

Oslo ført til store leieøkninger i forbindelse med justering til gjengs leie.⁸ Dette illustrerer hvordan ikke-markedsdrevne aktører kan bli nødt til å benytte mulighetsrommet som ligger i reguleringsregimet for å tilpasse seg en krevende økonomisk situasjon.

Samtidig kan endrede vilkår og lønnsomhet også påvirke omfanget av deres boligtilbud, særlig om endring i reguleringsregime påvirker lønnsomheten uten at finansiering endres.

3.4 Leietakere og deres interesser

3.4.1 Heterogenitet blant leietakere

Grovt sett kan vi dele type leietakere inn i to hovedkategorier med mange subkategorier. Den første hovedgruppen er livsfaseleietakere, som trenger å leie bolig midlertidig. Dette kan være studenter, unge i etableringsfasen, eller andre som skal dekke et kortsiktig behov. Den andre hovedgruppen er langtidsleietakere, som inkluderer barnefamilier, eldre, aleneboende og husholdninger som av ulike grunner ikke har ønske om, eller mulighet til, å etablere seg i selveiemarkedet. Livsfaseleietakere har høy mobilitet og flytter ofte før tre- eller femårige justeringspunkter får effekt. For dem bestemmes leien i hovedsak av markedsnivået ved inngang til leieforholdet, uavhengig av reguleringsregimet. Langtidsleietakere og vanskeligstilte husholdninger har derimot lavere mobilitet og blir værende i samme bolig over lengre tid. De er derfor mer eksponert for om leien kan justeres til gjengs nivå eller fullt markedsnivå i løpet av leieforholdet.

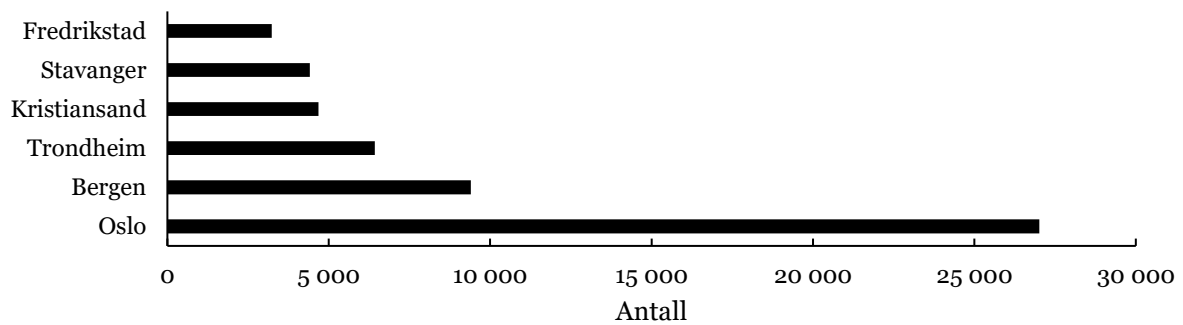
Leietakere er generelt mer økonomisk utsatte enn boligeiere, og undersøkelser viser at leietakere er overrepresentert blant dem man antar har alvorlige boutgiftsutfordringer (NOU 2024:19). Blant annet fant en SIFO-undersøkelse fra 2023 at leietakere utgjorde en betydelig andel av de mest økonomisk sårbare husholdningene i Norge – en gruppe med så lav disponibel inntekt at 32 prosent hadde kuttet ned på matforbruket for å finansiere boutgiftene (Poppe & Kempson, 2023). Leiepriser som øker raskere enn disponibel inntekt, utgjør følgelig en trussel ovenfor både helse og velferd for vanskeligstilte leietakere. Blant leietakere, og særlig blant de med lav inntekt, opplever mange svekket botrygghet og økonomisk trygghet som følge av økninger i husleie og andre levekostnader. Et betydelig antall av disse husholdningene er avhengige av bostøtte for å kunne dekke nødvendige boutgifter, og utvikling over tid (Husbanken, Statistikkbanken, 2024).

Husbankens statistikkbank gir en detaljert oversikt over bostøtteordningen, inkludert antall mottakere, utgiftsnivå og utvikling over tid (Husbanken, Statistikkbanken, 2024). I 2024 mottok 156 000 husstander bostøtte, og 32 prosent av husstandene var barnefamilier. Ettersom bokostnadene til bostøttetakere ofte ligger over taket for boutgifter, får de ikke økt støtte dersom de opplever økte bokostnader. Særlig i Osloregionen er andelen med boutgifter over taket høy, med 90 prosent i Akershus og 86 prosent i Oslo. Av husstandene som mottok bostøtte var 57 prosent leietakere i det private leiemarkedet, og 31 prosent leide kommunal bolig. Kun 6 prosent eide egen bolig.

Drøyt 55 000 husstander i Oslo, Bergen, Trondheim, Kristiansand, Stavanger og Fredrikstad mottok bostøtte i 2024, og vi antar at de aller fleste av disse er leietakere.

⁸ Se eksempelvis sak i Aftenposten her: <https://www.aftenposten.no/oslo/i/IngMK3/bydelen-vil-oeke-husleien-til-inger-karin-amundsen-79-med-5000-kroner-over-natten-urimelig-mener-byraaden>

Figur 3-9: Byene i Norge med flest husstander som har mottatt bostøtte i 2024. Kilde: Husbanken, Statistikkbanken



3.4.2 Konsekvenser av redusert tilbud fra et leietakerperspektiv

Fra et leietakerperspektiv er tiltak som reduserer leiepriser eller øker prisforutsigbarheten klart positive. For husholdninger som allerede er etablert i leiemarkedet gir et strengt leieprisvern økt trygghet, bedre planleggingshorisont og mindre risiko for uforutsette hopp i boutgifter. Dette er særlig viktig for langtidsleietakere, lavinntektsgrupper og barnefamilier med begrenset økonomisk handlingsrom.

Samtidig kan slike tiltak ha indirekte konsekvenser gjennom utleiers tilpasning. Som beskrevet over vil endringer som er lite fordelaktige for utleiery svekke lønnsomhet eller øke risiko, spesielt i perioder med økende kapitalkostnader og vedlikeholdsutgifter. Dette kan føre til at færre ønsker å tilby boliger til leie, eller at nye prosjekter ikke realiseres. En konsekvens av dette er knapphet på utleieboliger, særlig i pressområder med høye boligpriser og finansieringskostnader.

Når tilbudet faller, kan det presse inngangsleiene opp og gjøre det vanskeligere for nye leietakere å komme inn i markedet. Færre tilgjengelige boliger kan også føre til strengere seleksjon av leietakere, noe som særlig rammer grupper som allerede står svakt i boligmarkedet. Tiltak som gir økt trygghet for etablerte leietakere kan dermed samtidig skape økte utfordringer for grupper som allerede er vanskeligstilte i boligmarkedet. Knapphet på privat utleie kan også gi økt press på offentlige ordninger som bostøtte og kommunalt disponerte boliger. Kostnaden ved et strengt leieprisvern kan dermed forskyves fra utleiery til det offentlige gjennom økte boligsosiale behov.

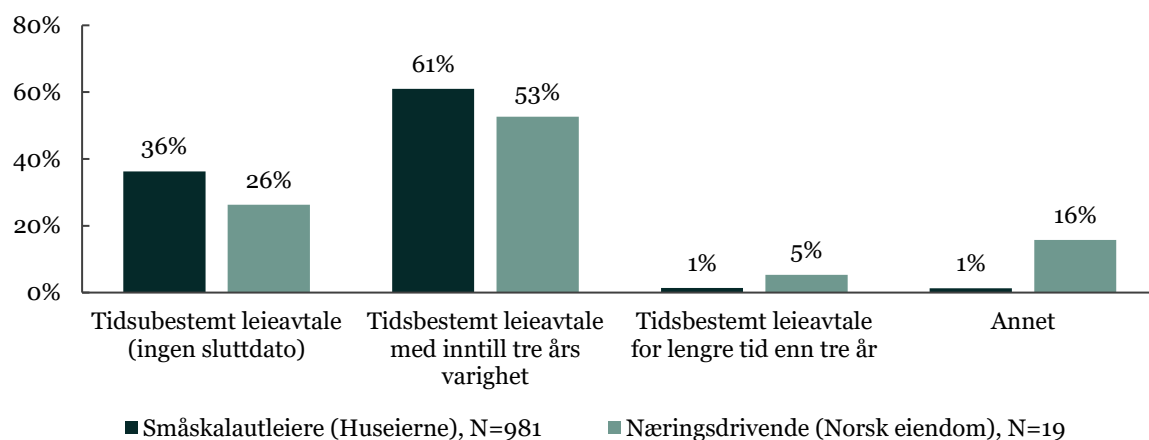
3.5 Kontraktsformer og varighet

3.5.1 Tidsbestemte kontra tidsubestemte kontrakter

I leiemarkedet skilles det mellom tidsbestemte og tidsubestemte kontrakter. En tidsbestemt kontrakt har en fastsatt sluttdato og opphører automatisk ved periodens utløp, med en generell minstetid på tre år. Når kontrakten opphører kan utleier velge å forsøke å beholde eksisterende leietaker, men vil da utstede en ny kontrakt hvor leien fritt kan justeres til markedsleie. En tidsubestemt kontrakt gjelder på ubestemt tid og kan sies opp av begge parter med lovbestemt oppsigelsesfrist. Leietaker har til en viss grad oppsigelsesvern og § 9-5 i husleieloven regulerer når utleier kan si opp leietaker. En tidsubestemt leieavtale kan bare sies opp av utleieren dersom: a) husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden, b) riving eller ombygging av eiendommen gjør at husrommet må fravikes, c) leieren har misligholdt leieavtalen, eller d) det foreligger en annen saklig grunn til å si opp leieavtalen. I dag kan leietaker, men ikke utleier, si opp leieforholdet dersom de ikke finner det økonomisk gunstig.

I en spørreundersøkelse gjennomført av Husleielovutvalget (NOU, 2024: 19) ble utleierye spurt i hvilken grad de benytter tidsbestemte eller tidsubestemte kontrakter. Resultatet vises i figuren under.

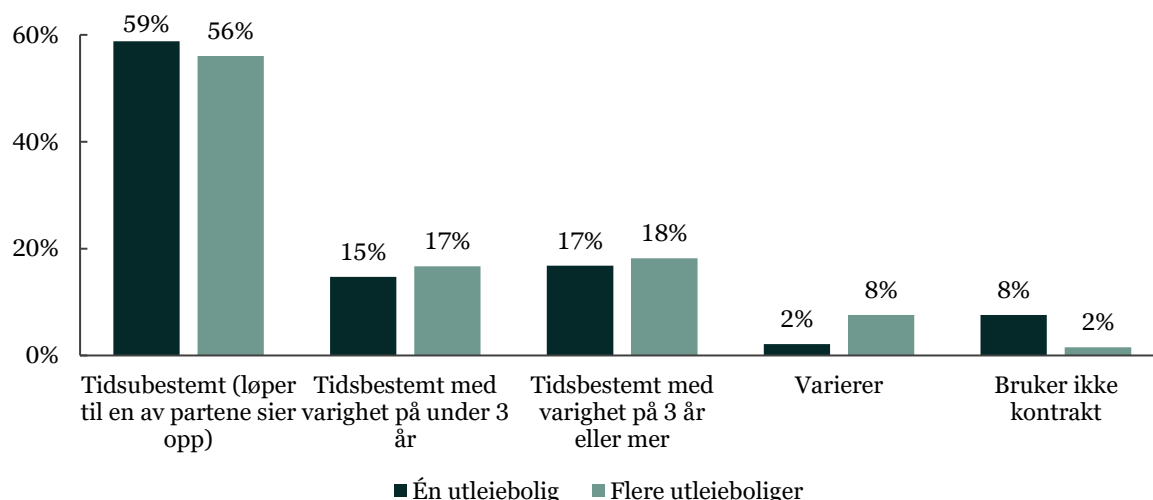
Figur 3-10: Andelen som oppgir følgende på spørsmålet: «Hvilken type leiekontrakt er benyttet i det siste forholdet?»⁹ Kilde: NOU 2024: 19, Menon Economics



Undersøkelsen viste at de fleste utleierye benytter tidsbestemte leiekontrakter som varer i tre år eller kortere. Dette gjelder 61 prosent av de private småskalauteierne og 53 prosent av de næringsdrivende utleierye. Figuren underbygger også innsikt fra intervjuene om at småskalauteiere i større grad benytter tidsubestemte kontrakter relativt til de næringsdrivende, med 36 prosent relativt til 26 prosent av de næringsdrivende.

I vår egen spørreundersøkelse (se kapittel 2.3) svarte imidlertid et flertall av private småskalauteiere at de bruker tidsubestemte kontrakter, og det er også inntrykket vi har fått i intervjuer.

Figur 3-11: Småskalauteierenes svar på spørsmålet: Hva slags type leiekontrakt bruker du vanligvis? N=304. Kilde: Menon Economics



Blant de ideelle utleierye inngår kommunale utleierye som regel tidsbestemte leieavtaler med tre års varighet (Osnes & Sørvoll, 2023, ss. 32-34). I tillegg benyttes det ofte tidsbestemte kontrakter blant

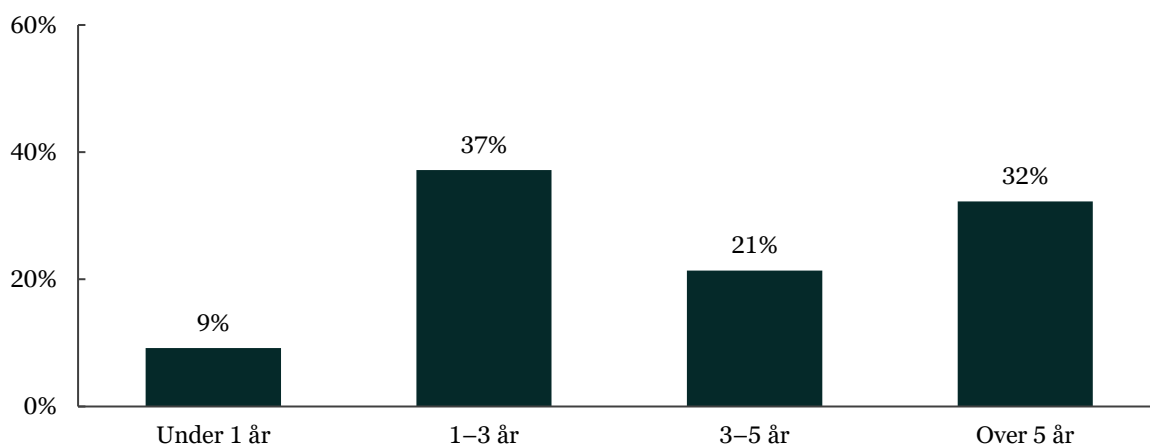
⁹ Undersøkelsen ble sendt ut til medlemmene av Huseierne og Norsk eiendom, hvor førstnevnte utgjør privatpersoner og dermed småskalauteiere. Andrenevnte utgjør større aktører i eiendomsbransjen og derfor næringsdrivende utleierye.

studentboliger (Frisell & Norberg-Schulz, 2021, s. 17). Studenter har ofte en mer avgrenset tidshorisont på sitt leieforhold knyttet til lengden på utdanningsløpet (NOU 2024:19).

3.5.2 Faktisk varighet på leieforhold

Både statistikk og våre intervjuer viser at en betydelig andel av leieforhold varer kortere enn tre år, slik at reguleringsregimet ikke har en praktisk betydning for leieprisenivået. I vår spørreundersøkelse blant småskaleutleierne finner vi at 46 prosent av leieforholdene varer i inntil tre år (se figuren under). Dette samsvarer med funnene fra Frisell og Norberg-Schulz (2021), som viser at omtrent halvparten av pågående private leieforhold har vart under tre år. Median botid i nåværende private leieforhold var tre år, noe som innebærer at halvparten av leieforhold ikke kommer til regulering til gjengs leie. Gjennomsnittlig varighet var 5,5 år, og dras opp av leieforholdene med svært lang varighet. Ifølge Frisell og Norberg-Schulz (2021) øker gjennomsnittlig botid med alderen, og dersom personer i aldersgruppen 50-89 år holdes utenfor, reduseres median botid til to år og gjennomsnittlig botid til litt over tre år.

Figur 3-12: Småskaleutleiernes svar på spørsmålet: Hvor lenge varer leieforholdene dine typisk (uten avbrudd)? N=304. Kilde: Menon Economics



Våre intervjuer støtter dette funnet. Flere informanter peker på at leieprisregulering i praksis har begrenset betydning for leienivået på grunn av kort varighet. Én næringsdrivende aktør som opererer primært i storbyene oppgir at gjennomsnittlig utleietid i deres portefølje er betydelig kortere enn tre år. I intervjuene fremkommer det også at mange leietakere er unge eller studenter med kortvarige behov for leieforhold der bosituasjonen endres ofte, noe som forklarer hyppige utskiftninger. Når leieforhold stadig fornyes, settes leien oftere til markedsnivå enn det reguleringsregimet i løpende kontrakter tillater.

3.6 Variasjon i prisutvikling geografisk og over tid

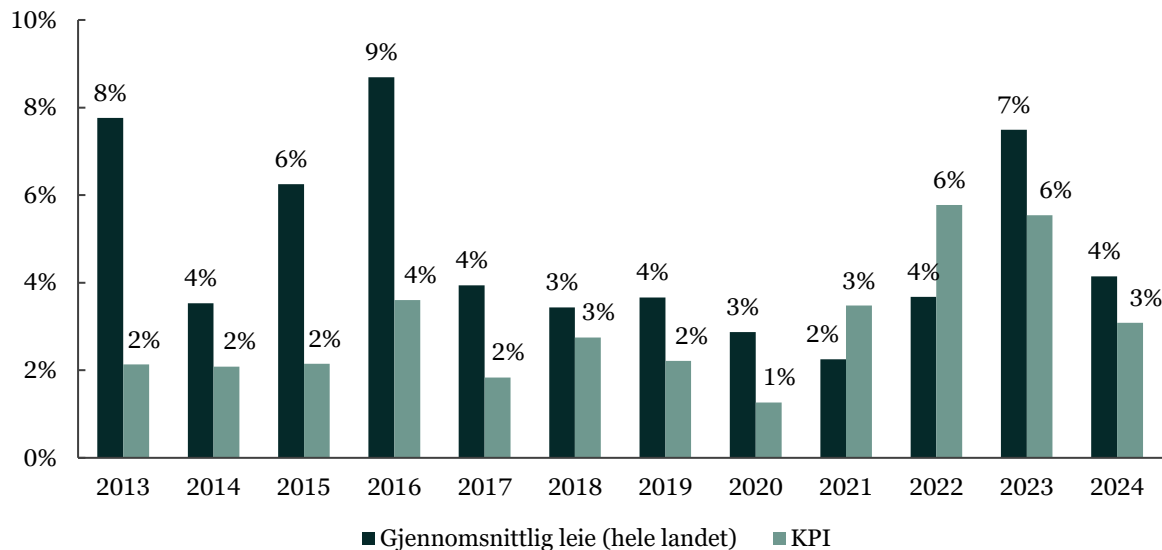
For å forstå hvordan ulike prisreguleringsregimer slår ut, må vi ta høyde for at prisutviklingen ikke er lik i hele landet, og at den historisk har variert. Det indikerer at det også fremover er usikkert hvordan prisene utvikler seg, nominelt og relativt til KPI.

3.6.1 Prisutviklingen har variert historisk

Figur 3-13 under viser at leieveksten har vært høyere enn KPI-veksten de fleste år, men at KPI-veksten har overgått leieprisveksten enkelte år, som i 2021 og 2022 hvor KPI-veksten var tre og seks prosent mens vekst gjennomsnittlig leie var to og fire prosent.

Når leieprisveksten ikke er tilstrekkelig forskjellig fra KPI-veksten er det mindre behov for justering av leieprisen ut over KPI, og reguleringsregimet har derfor mindre betydning. Det vil også være mindre forskjell mellom gjengs leie og markedsleie når endringen i leieprisene er moderate.

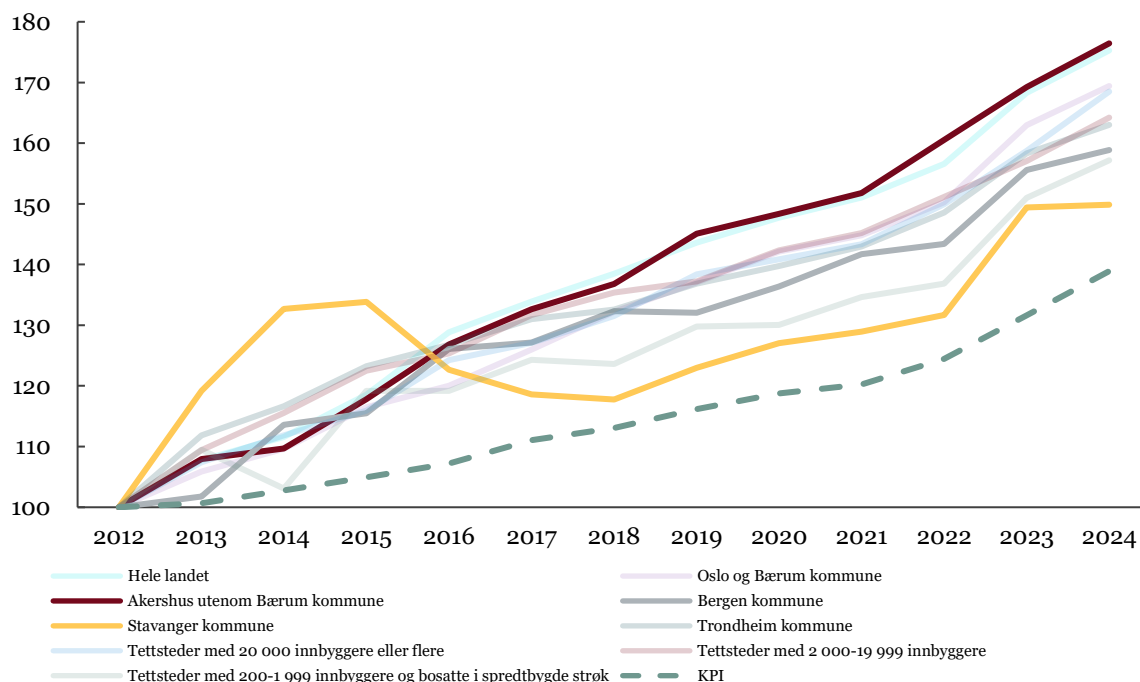
Figur 3-13: Årlig endring i KPI og gjennomsnittlig leie på nasjonalt nivå. Kilde: SSB, Menon Economics



3.6.2 Prisutviklingen har vært ulik i ulike deler av landet

Leieprisene varierer betydelig mellom områder og er ofte mer volatile regionalt enn nasjonalt. Sentrale områder har de siste årene hatt jevn og sterk prisvekst, mens mindre sentrale områder har opplevd større svingninger. Figuren under viser utviklingen i gjennomsnittlig leie for toromsboliger i SSBs ulike prissoner, der Stavanger kommune og Akershus uten Bærum illustrerer ytterpunktene siden 2012.

Figur 3-14: Gjennomsnittlig leie per kvm (indeksert) for 2-roms i SSBs ulike prissoner og KPI. Kilde: SSB (LMU)



Figuren viser betydelige forskjeller i både nivå og volatilitet i leieprisutviklingen mellom prissonene. Samtlige områder har likevel hatt en sterkere leieprisvekst enn KPI siden 2012. Prissonen med lavest vekst er Stavanger kommune, med en økning på om lag 50 prosent i perioden. Stavanger opplevde et fall i leieprisene etter oljekrisen i 2014, med fire påfølgende år der prisveksten var lavere enn KPI, og tre av disse årene med negativ utvikling. I motsatt ende ligger Akershus uten Bærum, som har hatt den høyeste og mest stabile veksten på 76 prosent siden 2012.

Figuren viser også at mindre sentrale områder har hatt svakere leieprisvekst. Tettsteder med 200–1 999 innbyggere og andre spredtbygde strøk har hatt en samlet vekst på om lag 57 prosent i perioden. Dette er den laveste veksten blant prissonene etter Stavanger kommune.

Selv om leieprisene nasjonalt og i samtlige prissoner har vokst mer enn KPI siden 2012, har enkelte områder hatt en lavere utvikling enn KPI i perioder. I perioden fra 2016 til 2024 har veksten i KPI vært høyere enn leieprisveksten i både Bergen, Trondheim og Stavanger samt at øvrige områder ikke har opplevd leieprisvekst betydelig høyere enn KPI-vekst. De siste årene har KPI-veksten også vært høy relativt til tidligere år. Historisk prisutvikling er heller ikke nødvendigvis indikativ for framtidig utvikling, hvor f.eks. lavere renter og/eller større boligutbygging kan resultere i svakere prisutvikling.

3.7 Informasjonsasymmetri

Ufullstendig og asymmetrisk informasjon har en påvirkning på leieprisutviklingen. Eiendomsmarkedet er heterogent og det er derfor krevende å identifisere riktig leiepris, både gjengs leie og markedsleie. Her har særlig utleierye med tilgang til data om store porteføljer et informasjonsovertak.

3.7.1 Utleiers informasjonsovertak

Selv om det ofte kan finnes offentlig tilgjengelig informasjon om leiepriser for lignende boliger med tilsvarende avtalevilkår, vil boliger nesten alltid variere i tilstand, areal, plassering og andre faktorer. Dette gjør offentlig tilgjengelig informasjon om leiepriser ufullstendig. For KPI-justering er dette ikke et problem, da man tar eksisterende leie og justerer med offentlig tilgjengelig informasjon om KPI, for eksempel fra SSB. For justering til gjengs leie eller markedsleie behøver man imidlertid denne informasjonen.

Våre intervjuer med aktørene i leiemarkedet indikerer at markedet er preget av asymmetrisk informasjon knyttet til leiepriser, hvor utleierye har et informasjonsovertak. Næringsdrivende utleierye har oftere god oversikt over markedsleie og gjengs leie gjennom kontinuerlig prising og forvaltning av egen utleieryeportefølje og overvåkning av utleieryemarkedet. Småskalauteierye som bruker megler får ofte anbefalt leiepriser basert på et omfattende informasjonsgrunnlag fra megleren. Informasjon om gjengs leie er ikke enkelt tilgjengelig for leietakere, og leieprisen vil derfor være utfordrende for leietaker å etterprøve.

Et sentralt funn gjennom våre intervjuer er at husleien i praksis allerede settes nært eller på markedsleie, selv om den skal settes til «gjengs leie». Både utleierye og leietakere opplever begrepet vanskelig å definere. Intervjuene avdekker at mange aktører bruker Finn.no og andre plattformer for å bestemme gjengs leie, noe som i praksis omtrent tilsvarer markedsleie.

3.7.2 Leietakere utnytter sjelden retten til nedjustering

Informasjonsasymmetrien beskrevet over gjør det krevende for leietaker å identifisere tilfeller hvor justering til gjengs leie vil være i leietakers interesse. I praksis fører dette til at utleierye i større grad enn leietaker krever justering til gjengs leie når det er til deres fordel, og unnlater å gjøre dette når det ikke er til deres fordel. Som diskutert i kapittel 3.6 har KPI-veksten vært større enn veksten i leiepriser i

flere prissoner de siste årene, som innebærer at justering til gjengs leie vil være til leietakers fordel. Våre intervjuer med utleiery, leietakere og andre interessenter viser at leietakere i praksis sjeldent benytter seg av muligheten til å justere leien til gjengs leie. Vi har også intervjuet utleiery som oppgir at de justerer leien etter KPI og ikke etter gjengs leie, i tilfeller hvor dette gir høyere leieprisvekst enn justering til gjengs leie. Dette reduserer reguleringsregimets tilsiktede effekt om å justere leieprisene for eksisterende leieforhold etter gjennomsnittlig leiepriser i markedet når leieprisveksten er lavere enn KPI-veksten.

Det kan også være andre forklaringer enn informasjonsasymmetri som gjør at leietakere sjelden benytter retten til å kreve nedjustering av leie. Som tidligere pekt på, kan det skyldes forholdet mellom utleiery og leietaker, for eksempel at man allerede betaler en lav leie til utleiery som er familie, bekjent eller som man har en annen relasjon til. Det kan også være et strategisk valg i langsiktige relasjoner, der leietaker avstår fra å be om justering til gjengs leie for å unngå at utleiery benytter samme mulighet ved senere tidspunkt ved leieøkninger.

3.8 Samlet vurdering av hvilke leieforhold som vil påvirkes

I dette kapittelet har vi vist at det er flere forhold som kan resultere i at reguleringsregimet har begrenset påvirkning på leieforhold. Prisreguleringsregimer påvirker fordelingen av risiko mellom leietaker og utleiery, og man har kun indirekte innflytelse på den samlede leien over et helt leieforhold. Utleiery vil forsøke å prise inn reguleringsregimet gjennom inngangsleien. Regimene har derfor størst betydning i leieforhold med lang varighet og i perioder eller områder der leieprisene utvikler seg vesentlig annerledes enn KPI. Modelleringen viser at forskjellene mellom regimene er moderate på nasjonalt nivå gitt historisk utvikling, men kan bli betydelige i høyvekstområder og i perioder med sterk oppgang eller fall i leieprisene.

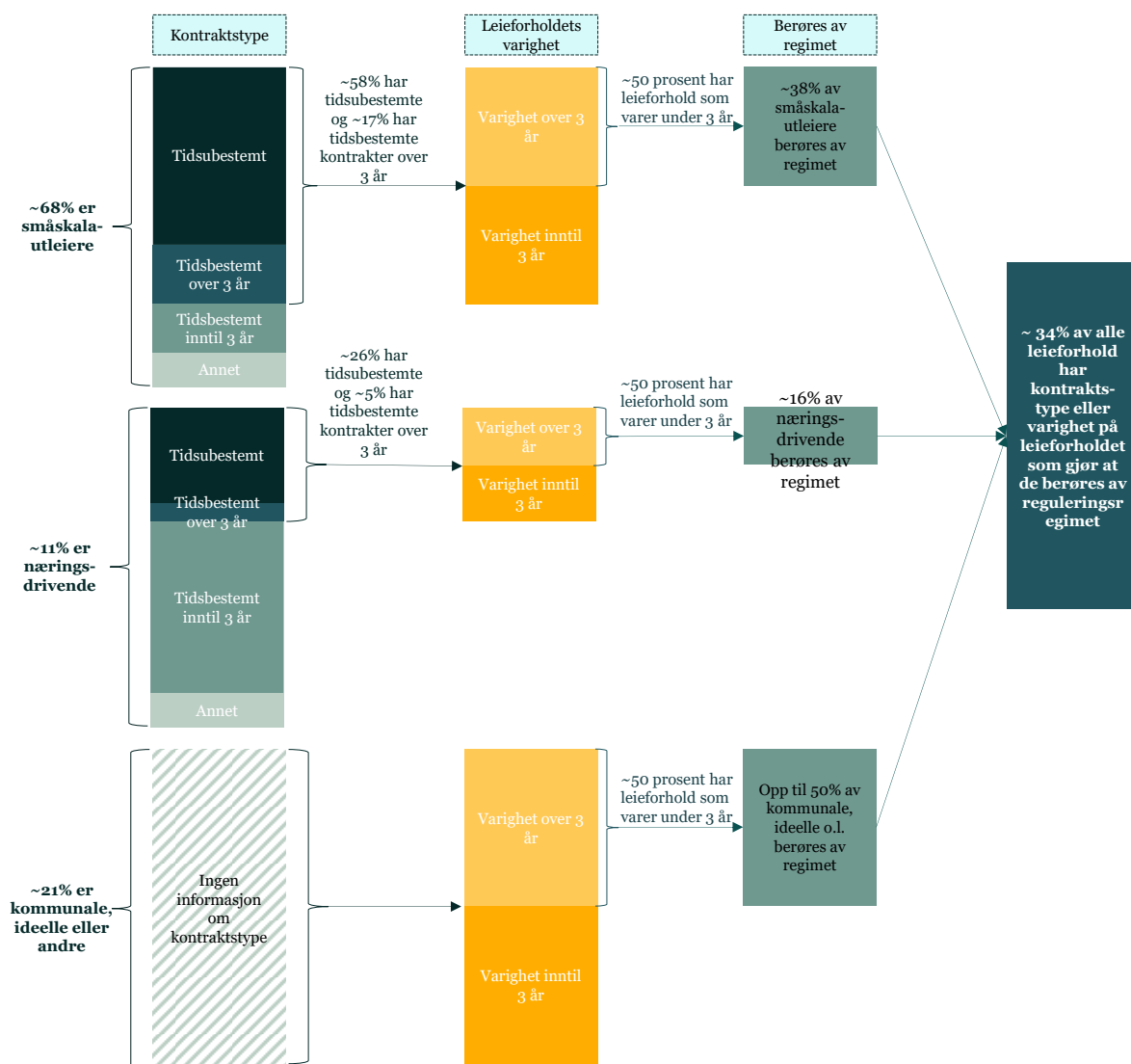
En rekke leieforhold vil ikke påvirkes ettersom de ikke varer lenger nok. Leieforhold som varer i mer enn tre år og som vil påvirkes, utgjør anslagsvis 34 prosent av leieforhold. Figuren under er en forenklet illustrasjon av hvilke leieforhold som forventes å bli berørt av reguleringen. Fremstillingen bygger på andelen leieforhold med kontraktstyper som omfattes av regimet (tidsubestemte kontrakter og tidsbestemte kontrakter med varighet over tre år), samt leieforhold som faktisk varer lenger enn tre år.

Figuren viser at det hovedsakelig er leieforhold med småskalauteleiery som vil påvirkes av hvilke bestemmelser som inngår i reguleringsregimet. Årsaken til dette er en kombinasjon av at denne utleiekategorien leier ut flest boliger (68 prosent) og i størst grad benytter tidsubestemte kontrakter (58 prosent) eller tidsbestemte kontrakter med kontraktslengde på over tre år.

Blant kontraktene som i prinsippet kan påvirkes av valget av reguleringsregime, er det samtidig flere forhold som gjør at den faktiske leieprisutviklingen avviker fra regimets mekaniske virkning. Småskalauteleiery og ideelle aktører er ofte mindre markedsdrevne og justerer leien sjeldnere og mer moderat enn næringsdrivende utleiery, og relasjonen mellom partene bidrar til å dempe prisøkninger i mange langvarige leieforhold.

I tillegg preges markedet av informasjonsasymmetri, der utleiery ofte har bedre kunnskap om leienivå enn leietaker. Dette gjør at leietakere sjelden utnytter retten til nedjustering, og at gjengs leie i praksis ofte fastsettes nær, eller på, markedsleie. Dermed blir forskjellen mellom justering til gjengs leie og til markedsleie, mindre. Videre er det tidvis liten forskjell mellom KPI-utvikling og gjengs leie eller markedsleie.

Figur 3-15: Illustrasjon av hvilke leieforhold som påvirkes av reguleringsregimet.¹⁰ Kilde: Menon Economics



Samlet bidrar disse forholdene til å moderere effekten av regimeendringer.

I det neste kapittelet gjør vi samlede vurderinger av effektene på leiepris, tilbudet av leieboliger og fordelingsvirkninger for hvert av de tre regimene vi utreder.

¹⁰ Informasjon om fordeling mellom utleiekategorier kommer fra Husleielovutvalget (NOU 2024:19, s. 48) og informasjon om kontraktstype er hentet fra Figur 3-10 og Figur 3-11. Antagelsen om at om lag 50 prosent av leieforholdene varer i inntil tre år er basert på Figur 3-12 og Frisell og Norberg-Schulz (2021), her varierer kildene noe og vi har derfor satt en overordnet antagelse på halvparten av leieforholdene.

4 Samlet vurdering av effekter av endringer i husleieloven

Her vurderer vi hvordan tre alternative regimer for leieprisvern vil påvirke leiepriser, tilbudet av utleieboliger og fordelingsvirkninger, sammenlignet med dagens system hvor leien kan justeres årlig med KPI og hvert tredje år til gjengs leie. De tre regimene er: 1) markedsleie hvert tredje år, 2) markedsleie hvert femte år og 3) kun årlig KPI-justering.

Samlet sett vil åpning for justering til markedsleie hvert tredje år gi begrensede utslag i praksis, men gir enkelte langtidsleietakere økt risiko for leieprisøkning. Markedsleie hvert femte år gir mer prisforutsigbarhet for leietakere, men kan redusere tilbudet og gi økte inngangsleier dersom det kombineres med lengre minstetid på kontrakter. Et regime med kun KPI-justering gir sterkest leieprisvern for leietakere, men innebærer betydelig risiko for feilprising, høyere inngangsleier og et markant fall i tilbudet, spesielt fra næringsdrivende utleieaktører. På tvers av regimene er fordelingsvirkningene størst for lavinntektsgrupper som langtidsleietakere, bostøttemottakere og aleneboende, hvor økt leieprisvern innad i etablerte kontrakter kan motsvares av at flere faller utenfor leiemarkedet.

I de foregående kapitlene har vi drøftet ulike virkninger knyttet til utformingen av leiekontrakter og beskrevet markedstilpasning i praksis. Ved å kombinere innsikt fra intervjuer av utleiere og leietakere, survey til utleiere, litteratur og økonomisk teori kommer det i det følgende en drøfting av de foreslåtte regimene og hvilke effekter disse kan ha på leiepriser, tilbudet av utleieenheter og hvilke fordelingsvirkninger det vil ha, med et særskilt fokus på leietakere med lav inntekt, som bostøttemottakere, langtidsleiere og aleneboende. Sammenligningsgrunnlaget er dagens situasjon hvor leien justeres årlig med prisenivået i økonomien og hvert tredje år til gjengs leie.

Nye leieavtaler inngått etter en eventuell lovendring trer i kraft, vil omfattes av det nye lovverket. Det er imidlertid usikkerhet knyttet til hvorvidt allerede eksisterende leieavtaler vil omfattes av lovendringer (NOU 2024:19). I de påfølgende delkapitlene for enkelthets skyld til grunn at endringene påvirker alle leieforhold, også eksisterende.

4.1 Markedsleie hvert tredje år

Forslaget innebærer at partene hvert tredje år kan justere leie til faktisk markedsleie, til forskjell fra dagens regulering der leien kan justeres hvert tredje år til gjengs leie. Årlig KPI-justering vil fortsatt være mulig, på samme måte som i dagens situasjon. Endringen innebærer en mer markedseffektiv prisjusteringsmekanisme i pågående leieforhold, men kan resultere i uforutsette leieprisendringer for leietaker.

Det er flere årsaker til at dette alternativet i praksis vil få begrenset betydning for leiemarkedet. En stor del av markedet består av tidsbestemte avtaler på tre år eller kortere, som i praksis ikke påvirkes av dagens leieprisregulering knyttet til gjengs leie. Når kontrakten utløper, settes ny leie som hovedregel til, eller nært, markedsleie, og justeringsreglene får ingen betydning (med unntak av årlig KPI-justering). Videre viser både intervjuer og survey at få utleiere faktisk bruker "gjengs leie"-regelen aktivt. Den oppfattes som uklar, og mange viser til at de mangler gode referansedata. Både næringsdrivende aktører og småskalautleiere oppgir at de heller ser til markedsnivået på Finn.no når

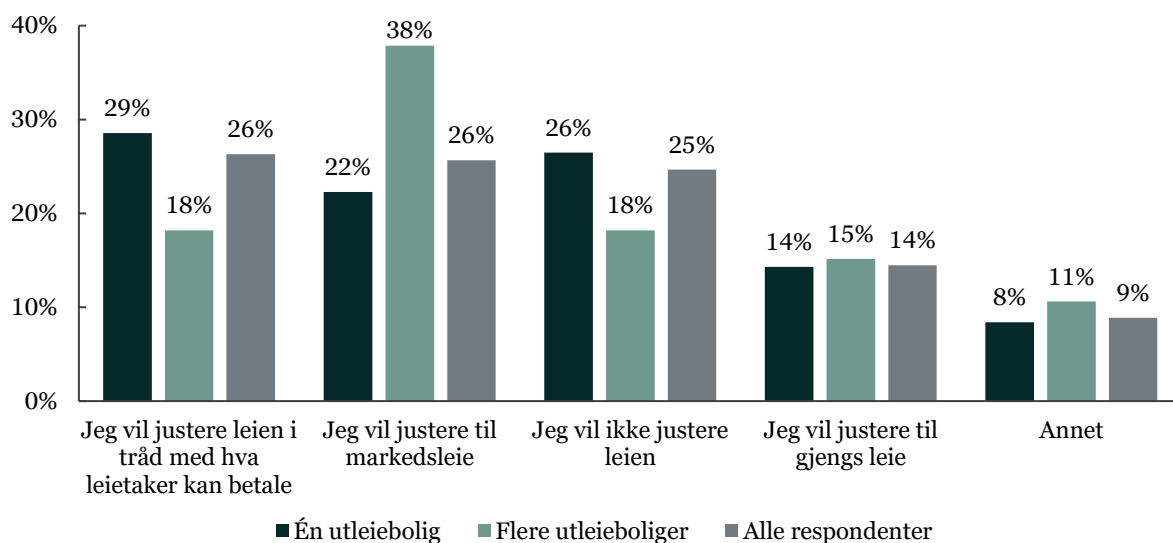
de setter ny leie. I tillegg er det en rekke småskalauteiere som enten ikke justerer leie i det hele tatt, eller unnlater å benytte seg av muligheten til å justere til gjengs leie hvert tredje år. Den tydeligste praktiske effekten vil trolig oppstå for grupper med lave inntekter og tidsubestemte kontrakter i pressområder i tilfeller der utleier velger å benytte seg av det økte handlingsrommet. Teoretisk sett vil overgangen bidra til mer effektiv ressursutnyttelse, mindre uklarhet om hva som er riktig nivå for leiejustering og et mer forutsigbart system for utleiere. Praktiske konsekvenser vil være små, samtidig som disse varierer mellom markedssegmenter og regioner, og særlig mellom områder med høy og lav prisvekst.

4.1.1 Effekt på leiepris

Effekten på leiepris vil variere mellom utleiergrupper og kontraktstyper. For leietakere hos småskalauteiere med tidsubestemte kontrakter kan ordningen i teorien gi høyere leiepris, men mange småskalauteiere benytter i dag ikke muligheten til å regulere til gjengs leie. Det er i hovedsak de som benytter tidsubestemte kontrakter eller tidsbestemte kontrakter på mer enn tre år som vil påvirkes.

Videre oppgir kun 26 prosent av respondentene i vår spørreundersøkelse til småskalauteiere (se kapittel 2.3) at de vil justere til markedsleie dersom reglene endres og de gis muligheten. Majoriteten av respondentene vil enten ikke justere leien (25 prosent), justere i tråd med leietakers betalingsevne (26 prosent) eller til gjengs leie (14 prosent). Aktørene med flere utleieboliger er mer tilbøyelig til å justere til markedsleie (38 prosent), ettersom disse i større grad har et kapitalavkastningsmotiv. I figuren under viser vi hvordan småskalauteiere oppgir at de vil tilpasse seg regelverksendringen.

Figur 4-1: Småskalauteiernes svar på spørsmålet: Hvis loven endres slik at leien kan justeres til markedsleie hvert tredje år, hvordan vil du tilpasse deg endringen i praksis? N=304. Kilde: Menon Economics



Samlet sett vil leiepris kun øke i et mindretall leieforhold hvor utleier driver småskala.

For leietakere hos næringsdrivende aktører vil effekten være liten. De fleste næringsdrivende utleiere benytter tidsbestemte kontrakter og fornyer kontrakter innen tre år, og ved slike fornyelser settes prisen til markedsleie. Der justering til gjengs leie brukes i dag, ligger nivået uansett tett opp mot markedspris, slik at en overgang til markedsleie i de fleste tilfeller formaliserer dagens praksis. Dette gjelder både tidsubestemte kontrakter og tidsbestemte kontrakter som varer lenger enn tre år.

For kommunale og ideelle aktører er effekten mer usikker. Ideelle aktører opererer ikke primært ut ifra et kapitalavkastningsmotiv og det er derfor usikkert om de vil benytte muligheten til å justere til markedsleie. En del kommunale aktører benytter gjengs leie i dag, og det er mulig disse vil benytte seg av justering til markedsleie dersom lovverket åpner for dette, særlig kommuner i en presset økonomisk situasjon. Mange ideelle aktører opererer etter et kostnadsdekningsprinsipp, og vil derfor ikke endre praksis forutsatt at disse får dekket kostnadene i dagens situasjon. Overordnet forventer vi at kommunale og ideelle aktører i liten grad vil benytte muligheten til justering til markedsleie.

4.1.2 Effekt på tilbud av utleieboliger

Effekten på tilbudet av utleieboliger forventes å være marginal, ettersom det er relativt få utleiery som vil tilpasse seg slik at de får vesentlig økte leieinntekter. Næringsdrivende utleiery kan under dagens regime justere til markedspris etter tre år gjennom bruk av tidsbegrensede kontrakter. De benytter seg av dette i praksis og vil dermed påvirkes i liten grad. For utleiery som i dag regulerer til gjengs leie, kan en mulighet til å justere til markedsleie gi noe høyere leieinntekter og redusert usikkerhet knyttet til differansen mellom markedspris og faktisk leie. Dette kan bidra til noe høyere tilbud, men trolig kun på marginen. De som bruker tidsubestemte kontrakter antas å være mindre prissensitive, og tilbudseffekten vurderes derfor som svært liten også i dette segmentet.

4.1.3 Fordelingsvirkninger

Fordelingsvirkningene av endringen vil variere mellom ulike leietakergrupper. For livsfaseleietakere, som kun leier for en periode av livet og har relativt korte leieforhold, vil effekten være begrenset. Langtidsleietakere, særlig de med tidsubestemte kontrakter, er gruppen som i størst grad vil berøres. Hos småskalaaktører er det mange utleiery som ikke utnytter det regulatoriske handlingsrommet i dag, og derfor vil relativt få langtidsleietakere i denne delen av markedet oppleve vesentlig økning i leiepris. Endringen vil likevel innebære økt leie for enkelte langtidsleietakere med tidsubestemte kontrakter. Mulighet til å justere til markedsleie i løpende leieforhold vil gi lavere risiko for utleiery, fordi de kan sette en husleie som i større grad reflekterer det faktiske markedet. Dette kan styrke lønnsomheten og gi en marginal positiv stimulans til investeringer og tilbud av leieboliger. Men dette innebærer også at leieprisene faktisk øker noe sammenlignet med dagens prisnivå på kort sikt, og selv om det er vanskelig å si akkurat hvilke grupper som berøres, vil marginale leieprisøkninger ramme mottakere av bostøtte og andre sårbare leietakere. Om lag 50 000 husstander i Oslo og Bærum, Bergen, Trondheim, Stavanger/Sandnes, Fredrikstad/Sarpsborg, Drammen og Lillestrøm mottok bostøtte, og de aller fleste av disse er leietakere. Det er sannsynlig at disse i større grad enn andre leietakere bor i langvarige leieforhold der prisreguleringsregimet i teorien blir relevant, og at denne gruppen vil kunne bli berørt av økt leie som følge av endringen.

En prisøkning for mottakere av bostøtte og andre sårbare leietakere, selv om den er kortsiktig og midlertidig, er en negativ fordelingseffekt. I tillegg er det en risiko for at høyere bostøtter forsterker eksisterende geografiske skjevheter, ettersom pressområder allerede har en stor andel husholdninger som betaler mer enn det bostøtteordningen dekker.

4.2 Markedsleie hvert femte år

Tiltaket innebærer to sentrale endringer: For det første forlenges intervallet for prisjustering fra tre til fem år. For det andre erstattes gjengs leie av faktisk markedsleie som referansepunkt, slik at justeringen bedre reflekterer prisnivået som oppnås ved nye leieforhold. Endringen vil dermed gi leietakere lengre perioder med prisforutsigbarhet, samtidig som utleierys mulighet til å tilpasse leien til markedsnivå skjer sjeldnere enn i dagens regime.

Hvor store konsekvensene blir, avhenger imidlertid av samspillet med minstetiden for tidsbestemte kontrakter og av hvilke leieforhold som i praksis forblir tidsubestemte. Flertallet i NOU 2024:19 foreslo å også øke minstetiden fra tre til fem år ved denne endringen. Redusert tilbud er en sannsynlig konsekvens av regimet når det kombineres med økt minstetid til fem år. Våre informasjonsinnhenting viser at kontraktslengde er viktig for utleiery, og at risikoen som følger av økt minstetid kombinert med sjeldnere muligheter til markedsleiejustering, kan føre til både strengere seleksjon av leietakere, høyere inngangsløse og redusert tilbud av utleieboliger.

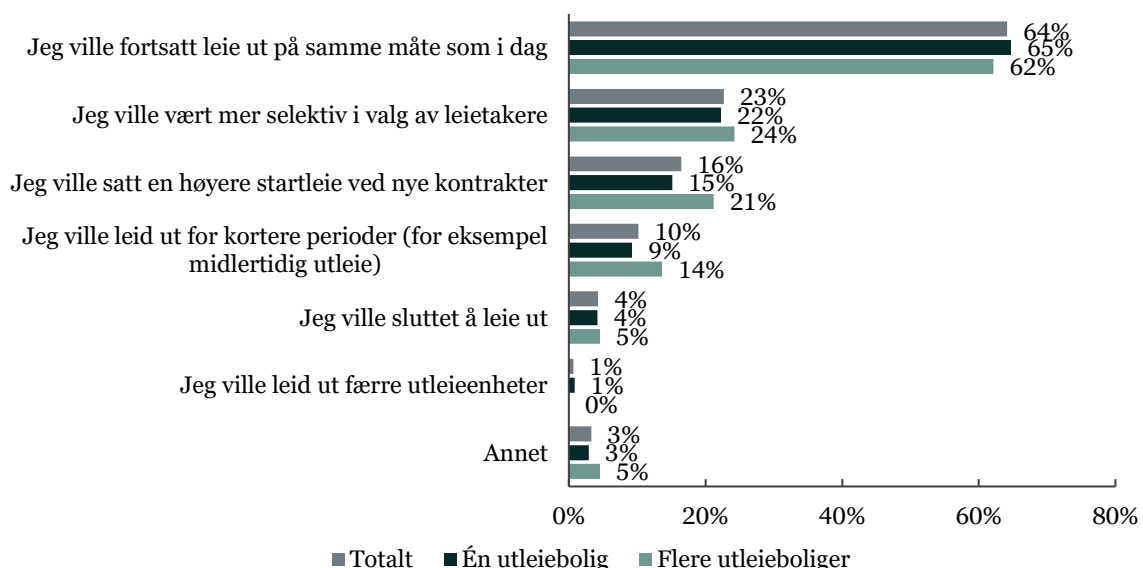
Dersom minstetiden *ikke* endres, vil det kun være leietakere med lange tidsbestemte kontrakter, eller med tidsubestemte kontrakter, som påvirkes direkte av forslaget. I tillegg er det sannsynlig at tidsbestemte kontrakter med tre års varighet blir mer utbredt, ettersom de gir utleier større mulighet til å benytte markedsleie ved kontraktsfornyelse. Det er liten grunn til å tro at tilbudet av leieboliger blir vesentlig redusert, ettersom utleiery som opplever ordningen som ufordelaktig, kan gå over til tidsbestemte kontrakter for å redusere risikoen knyttet til begrensede justeringsmuligheter.

I det følgende forutsettes det at minstetiden for tidsbestemte kontrakter økes til fem år.

4.2.1 Effekter på tilbud av leieboliger

Småskalautleiery som leier ut deler av egen bolig forventes ikke å redusere tilbudet nevneverdig, ettersom alternativet ofte er å bruke den delen av boligen selv, fremfor å selge boligen. Andre småskalautleiery kan redusere sin utleieaktivitet dersom de opplever økt usikkerhet knyttet til fremtidig lønnsomhet før de får justert leien til markedspris i tilstrekkelig grad. Figuren under viser hvordan småskalautleiery svarer på spørsmålet om hvordan de ville tilpasse seg dersom minstetiden for tidsbestemte kontrakter økes fra tre til fem år, kombinert med årlig KPI-justering og til markedsleie hvert femte år. Svært få ville sluttet å leie ut, slik at denne gruppen vil i liten grad endre sitt tilbud. De fleste ville leid ut som tidligere, mens et mindretall ville vært mer selektiv i valg av leietakere og/eller satt høyere startleie.

Figur 4-2: Småskalautleierynes svar på spørsmålet: Hvordan ville du tilpasset deg dersom minstetiden for tidsbestemte leiekontrakter økes fra tre til fem år, samtidig som leien fortsatt kan justeres årlig etter KPI og hvert femte år til markedsleie? N=304. Kilde: Menon Economics



For næringsdrivende utleiery kan effekten på tilbudet være betydelig. Disse aktørene vil få vesentlig økt usikkerhet knyttet til fremtidig inntjening sett opp mot kostnader. Med dagens situasjon som bakteppe,

hvor en rekke næringsdrivende utleiery trekker seg ut av markedet, kan vi ikke utelukke at tilbudsresponsen på denne endringen blir markant. Med sjeldnere mulighet til å justere leien utover KPI øker risikoen for redusert lønnsomhet, særlig i markeder hvor leieprisene stiger raskere enn KPI. Dette antas å påvirke næringsdrivende utleiery som er særlig følsomme for markedsendringer, og det forventes derfor at tilbudet av utleieboliger blir redusert. Det er svært usikkert hvor mye tilbudet kan falle på sikt, men en betydelig respons kan ikke utelukkes.

4.2.2 Effekt på leiepris

Når det gjelder leiepris, vil endringen gi økt forutsigbarhet for leietakere og redusert leieprisvekst i løpende leieforhold, forutsatt at markedspris vokser raskere enn KPI. Dette vil isolert sett bidra til lavere leie etter en viss varighet (år 3 og 4 av et leieforhold). Samtidig kan redusert mulighet til å justere leien senere i leieforholdet og økt risiko knyttet til endringer i markedsforhold og kostnader føre til at utleiery setter en høyere inngangsleie. Dette gjelder særlig for næringsdrivende, hvor også redusert tilbud kan øke leieprisene. Dersom KPI vokser raskere enn markedsleie, vil leieprisen potensielt øke sammenlignet med dagens situasjon, både inngangsleie, men også i leieforhold som har vart i mer enn tre år.

Den samlede effekten på leienivået over en hel kontraktsperiode er derfor usikker. Sannsynligvis vil inngangsleien øke, mens leien mot slutten av en kontrakt kan være lavere enn i et regime med hyppigere justeringer. Teoretisk sett vil utleiery ha kompensasjon for økt usikkerhet. De låser inntektsstrømmen for fem år (med unntak av KPI-justering), mens kostnader forbundet med utleie kan endre seg betydelig. Den endelige effekten avhenger av hvor følsomme utleiery er for økt risiko, samt hvor følsom pris er for endringer i tilbudet.

4.2.3 Fordelingsvirkninger

Et regime der justering til markedsleie kun kan gjennomføres hvert femte år innebærer at leietakere er mindre eksponert for prisendringer enn ved treårsintervall. For livsfaseleietakere vil effekten være marginal, ettersom et fåtall av disse leier samme bolig i over fem år. Tilsvarende vil endringen ha begrenset praktisk betydning for store deler av småskalauteleiemarkedet, hvor mange allerede holder igjen på prisjusteringer.

Sammenlignet med dagens situasjon kan regimet resultere i lavere prisjusteringer underveis i leieforholdet (kun KPI-justering i år 3 og 4). Etter fem år kan imidlertid regimet gi høyere leie i enkelttilfeller, særlig dersom leien har vært lav i mange år og markedet har beveget seg raskt. Dette gjelder spesielt bostøttemottakere og leietakere i pressområder, hvor marginene allerede er små. Som nevnt er det om lag 50 000 slike husstander, og det er grunn til å anta at en vesentlig andel av disse bor i leieforhold hvor de kan bli påvirket.

Kostnaden og risikoen utleiery vil oppleve ved det lange reguleringsintervallet kan i noen grad lempes over på leietakere, enten via høyere inngangsleie eller høyere grad av seleksjon av leietakere. I tillegg vil redusert tilbud føre til at flere står utenfor markedet, som beskrevet i kapittel 3.4.2. Selv om konsekvensene totalt sett er moderate, vil dette være en negativ fordelingseffekt for de mest sårbare leietakerne. Deler av denne kostnaden kan veltes over på det offentlige gjennom økte boligsosiale behov i kommunene.

4.3 Kun KPI-justering

Forslaget innebærer at det kun er anledning til å justere husleien etter KPI-veksten hvert år. Leieprisen kan dermed ikke justeres verken til gjengs leie eller til markedsleie i et løpende leieforhold. Siden KPI-justering kun er en relativ endring, innebærer dette at et eventuelt gap mellom faktisk leie og

markedsnivå ikke kan hentes inn i løpet av kontraktens varighet. Et slikt regime gir høy grad av forutsigbarhet for leietaker gjennom moderate og stabile leieprisøkninger. Samtidig mister utleiery muligheten til å tilpasse leien til endringer i markedsforhold og kostnader, og bærer dermed risikoen for både markedsendringer og feilprising ved kontraktsinngåelse.

Dette skaper sterke insentiver til å benytte tidsbestemte kontrakter som åpner for markedsprising ved fornyelse. I nye kontrakter vil risikoen for feilprising fortsatt være til stede, og denne kan vedvare gjennom hele leieforholdet uten mulighet for nivåjustering.

Vår analyse viser at et regime med kun KPI-justering i teorien gir høy forutsigbarhet for leietakere, men samtidig svekker leiemarkedets funksjon. Når leien kun kan økes i takt med den generelle prisveksten, mister utleiery muligheten til å kompensere for økte renter, vedlikeholdskostnader eller andre kostnadsendringer. Dersom kostnadsnivået stiger raskere enn KPI, vil lønnsomheten dermed svekkes i løpende leieforhold.

En sannsynlig konsekvens er at utleiery i et betydelig omfang sier opp kontrakter og trekker leieboliger fra markedet. Dette vil trolig medføre at flere i vanskeligstilte grupper blir stående utenfor leiemarkedet.

4.3.1 Effekt på tilbudet av utleieboliger

Småskalauteleiery som leier ut deler av egen bolig forventes ikke å redusere tilbudet i vesentlig grad. Småskalauteleiery som leier ut sekundærboliger kan redusere sin utleieryaktivitet noe som følge av større usikkerhet knyttet til fremtidig lønnsomhet. Næringsdrivende utleiery vil imidlertid møte langt større utfordringer. Uten mulighet for justering utover KPI risikerer utleiery å låse seg fast i ulønnsomme leieforhold. I leieforhold der utleiery over tid ikke opplever tilstrekkelig lønnsomhet, kan utleieryenheter også bli trukket ut av markedet som gir redusert tilbud og høyere inngangspriser. Samlet sett vil det trolig ha en merkbar effekt på tilbudet. Det kan ikke utelukkes at tilbudet av leieboliger reduseres vesentlig, i tillegg til å redusere antall leieforhold som løper over lang tid.

For kommunale og ideelle aktører er effekten mer usikker. Omfanget av utleieryvirksomheten for ideelle aktører kan reduseres dersom man på sikt befinner seg i en situasjon med flere leieforhold uten kostnadsdekning, enten på grunn av initial feilprising eller uforutsette kostnadsøkninger underveis i leieforhold. Dette kan særlig redusere nyinvesteringer i utleieboliger.

4.3.2 Effekt på leiepriser

Effekten på leiepriser vil være todelt. Løpende leieforhold vil få økt forutsigbarhet og lavere leieprisvekst, men utleiery vil samtidig ha behov for høyere inngangsleie for å kompensere for økt risiko. Gjennom markedstilpasning og et lavere tilbud vil inngangsleien derfor øke. I perioder der KPI ikke vokser merkbart saktere enn markedsleiene, er det sannsynlig at den samlede effekten på husleien over en kontraktsperiode vil trekke i retning av økt gjennomsnittlig leie for å kompensere for risikoen utleiery bærer. Der markedsleien vokser raskere enn KPI, kan leien mot slutten av lange leieforhold bli lavere enn i regimer der markedsjusteringer er tillatt. Den samlede effekten på innbetalt leie over et leieforhold vil være usikker. Korte leieforhold vil innebære økt samlede leieinnbetalinger, mens totaleffekten for mer langvarige leieforhold er usikker og avhengig av utleieryes tilbudsrespons.

4.3.3 Fordelingsvirkninger

Kun KPI-justering skyver risiko for avvik mellom markedsleie og leie over på utleiery. For leietakerne gir dette et sterkt og forutsigbart leieprisvern, som særlig vil komme langtidsleietakere, bostøttetottakere og husholdninger med lav inntekt til gode. Dette regimet eliminerer i praksis muligheten for store prishopp i løpende kontrakter, og vil dermed gi en tydelig positiv effekt på

botrygghet og økonomisk stabilitet for sårbare grupper i løpende kontrakter. Effektene er særlig tydelige i pressområdene, der gapet mellom KPI-justert leie og markedsleie i perioder kan være stort. Dersom utleiery går bort fra tidsubestemte kontrakter til fordel for tidsbestemte, kan dette redusere forutsigbarhet for langtidsleietakere.

Konsekvensen er at insentivene til å tilby utleieboliger svekkes, både gjennom færre nyinvesteringer i utleieboliger og en risiko for at eksisterende utleiery forlater markedet dersom risikojustert avkastning over tid er for lav. Dette vil presse inngangsleien opp og ramme leietakerne, særlig sårbare grupper med få alternativer og høy konkurranse om rimelige boliger. Som beskrevet i kapittel 3.4.2 vil redusert tilbud både kunne gjøre det vanskeligere for nye leietakere å komme inn i markedet, samt føre til strengere seleksjon av leietakere, noe som særlig rammer grupper som allerede står svakt i boligmarkedet. De som opplever å stå utenfor markedet som følge av redusert tilbud kommer dårligere ut som følge av tiltaket, og kostnaden kan veltes over på det offentlige gjennom økte boligsosiale behov.

Samlet sett innebærer et regime med kun KPI-justering sammensatte fordelingseffekter for langtidsleietakere. På den ene siden vil leietakere i løpende leieforhold oppleve økt prisstabilitet og forutsigbarhet i leieforholdene. Motsatsen til dette er de som ikke lenger har tilgang på leiebolig, som blir rammet av redusert tilbud og økt seleksjon blant utleiery. Denne byrden vil enten bæres av de disse husholdningene, primært vanskeligstilte på leiemarkedet, eller av det offentlige gjennom økt behov for boligsosiale tiltak for å sikre botilbud til de som havner utenfor.

Referanser

- Abramson, B. (2024). The Equilibrium Effects of Eviction Policies. *Stanford Institute for Economic Policy Research*. Retrieved from https://boazabramson.github.io/assets/evictions_Jan2024.pdf
- Arefeva, A., Jowers, K., Hu, Q., & Timmins, C. (2024). Discrimination during eviction moratoria, Working Paper 32289. *NBER Working Paper Series*. Retrieved from https://www.nber.org/system/files/working_papers/w32289/revisions/w32289.rev2.pdf
- Asphjell, M. K. (2021). *Det norske leiemarkedet og situasjonen for langtidsleietakere*. Oslo: Huseierne.
- Emblem, A. W. (2024). *Økonomisk-teoretisk beskrivelse av leiemarkedets virkemåte og mulige konsekvenser av dagens leieprisregulering*. Notat skrevet på oppdrag av Husleielovutvalget. Retrieved from <https://files.nettsteder.regjeringen.no/wpuploads01/sites/548/2024/10/Okonomisk-teoretisk-beskrivelse-av-leiemarkedets-virkemate-og-mulige-konsekvenser-av-dagens-leieprisregulering.pdf>
- Emblem, A. W. (2024). Økonomisk-teoretisk beskrivelse av leiemarkedets virkemåte og mulige konsekvenser av dagens leieprisregulering. 33.
- Frisell, M., & Norberg-Schulz, M. (2021). *Vurdering av minstetid for tidsbestemte leieavtaler*. Oslo: Samfunnsøkonomisk analyse, Rapport nr. 05-2021.
- Husbanken. (2025). *Statusvurdering om leiemarkedet 2024*. Drammen: Husbanken.
- Husleietvistutvalget. (2025). *Årsrapport 2024*. Husleietvistutvalget. <https://cdn.sanity.io/files/crrsrg6l/production/f74cfa72fa01a8afa4dc5bfb7a439cc00cbob3b.pdf>
- Igarashi, M., & Arnott, R. (2000). Rent control, mismatch costs and search efficiency. *Regional Science and Urban Economics*, 20(3), pp. 249-288.
- Larsen, E. R., & Sommervoll, D. E. (2009). The impact on rent from tenant and landlord characteristics and interaction. *Regional Science and Urban Economics*, 39(3), pp. 316-322. doi:<https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2008.10.004>
- NEF. (2024). *Sekundærboliger 2024 Q3*. Oslo: Norges Eiendomsmeglerforbund.
- NOU 2024:19. (n.d.). *Ny boligleielov*. Oslo: Husleielovutvalget. Retrieved from <https://www.regjeringen.no/contentassets/2dfc16958c5642eeae165a37b134dfe6/no/pdfs/nou202420240019000dddpdfs2.pdf>
- Oslo kommune. (2025). *Husleie for kommunale boliger*. Retrieved from <https://www.oslo.kommune.no/bolig-og-sosiale-tjenester/bolig/kommunal-bolig/husleie/>
- Osnes, S. M., & Sørvoll, J. (2023). *Kommunale utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet i Norge 2023*. Oslo: BOVEL-notat 2/23.

- Oust, A. (2017). The removal of rent control and its impact on search and mismatching costs: evidence from Oslo. *International Journal of Housing Policy*, 18(3), pp. 433-453. doi:<https://doi.org/10.1080/19491247.2017.1336876>
- Poppe, C., & Kempson, E. (2023). *Dyr tid 4: Det er ikke over ennå*. Oslo: Forbruksforskningsinstituttet SIFO, OsloMet.
- Prop. 135 L (2021–2022). (2022). *Endringer i stiftelsesloven*. Nærings- og fiskeridepartementet.
- Sandlie, H. C., & Sørvoll, J. (2017). Et velfungerende leiemarked? *Tidsskrift for velferdsforskning*.
- Shen, L., Edward Coulson, N., Le, T., & Ortego-Marti, V. (2025). Tenant rights, eviction, and rent affordability. *Journal of Urban Economics*. doi:<https://doi.org/10.1016/j.jue.2025.103762>
- SINTEF. (2011). *Kostnadsdekkende husleie?* SINTEF Byggforsk. Retrieved from <https://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/Komp/Kostnadsdekkende%20husleie.pdf>
- Steffensen, K., & Havsgård, V. (2009). *Regulering av husleie i leiekontrakter*. Retrieved from <https://doi.org/10.18261/ISSN1504-2871-2009-02-06>
- Studentskipnader. (2023). *Urolig for husleien i fremtidige studentboliger*. Retrieved from Studentskipnader.no: <https://www.samskipnader.no/l/urolig-for-husleien-i-fremtidige-studentboliger/>

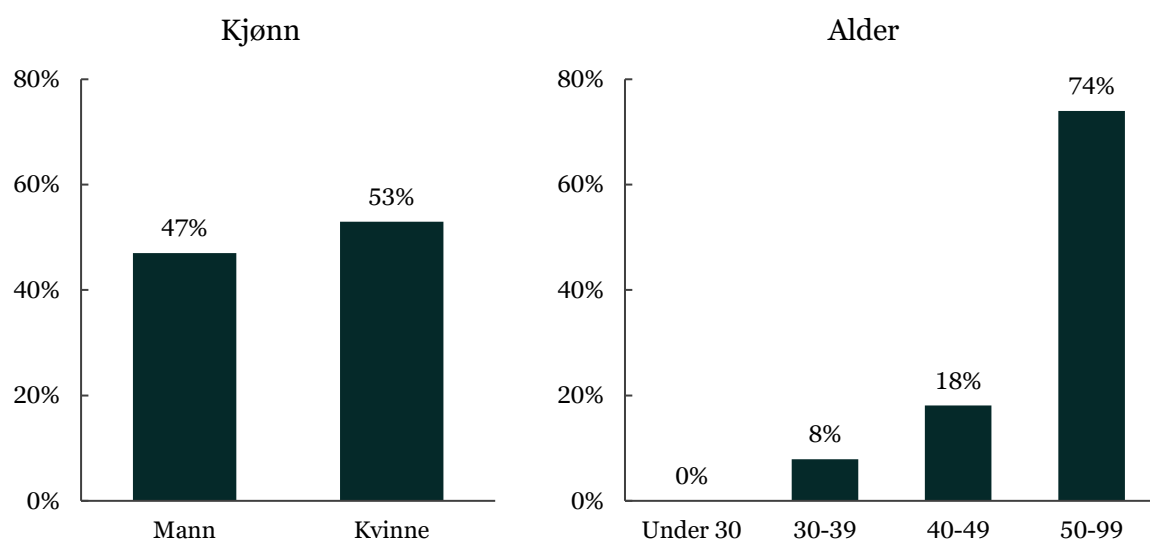
Vedlegg - Spørreundersøkelse

Norstat har gjennomført en spørreundersøkelse på vegne av Menon Economics blant private småskalautleiere for å kartlegge hvordan husleie fastsettes og reguleres i praksis, samt hvordan de vil tilpasse seg ved endringer i regelverket. Undersøkelsen ble gjennomført i begynnelsen av november 2025. Formålet var å få et bredere empirisk grunnlag for å forstå utleieres faktiske atferd og vurderinger knyttet til leieprisfastsettelse, bruk av konsumprisindeks, gjengs leie og markedsleie.

Undersøkelsen er gjennomført i Norstatpanelet, som er Norges største webpanel med om lag 120 000 aktive respondenter. Panelet er tilnærmet representativt for den norske befolkningen etter kjønn, alder og geografi i bruttfordelingen. Norstat benytter kun aktive panellister, definert som personer som har svart på minst én undersøkelse de siste seks månedene. Utvalget trekkes ved hjelp av Norstats autosampling-algoritme, som automatisk bestemmer hvilke aldersgrupper og geografiske enheter det skal samples på, og beregner hvor mange invitasjoner som må sendes til hver gruppe basert på tidligere responsrater. Dette sikrer at nettoutvalget ligger tett opp mot den faktiske befolkningsfordelingen.

Alle utvalgsundersøkelser er forbundet med en viss grad av statistisk usikkerhet. Dette innebærer at resultatene fra et utvalg ikke nødvendigvis er helt identiske med resultatene man ville fått ved å undersøke hele målgruppen. Slike avvik omtales som utvalgsskjevheter, og kan skyldes forskjeller i bestemte kjennetegn eller atferd mellom utvalget og populasjonen. Feilmarginen på denne undersøkelsen er om lag 6,7 prosent. Når resultatene brytes ned i mindre undergrupper, vil feilmarginene øke. Det samme gjelder når man krysser svar fra ulike spørsmål. Resultater for slike delgrupper må derfor tolkes med større varsomhet, og innenfor utvidede feilmarginer.

Figur A-1: Respondentenes kjønn og alder. N=304. Kilde: Menon Economics



Figuren viser at utvalget er relativt jevnt fordelt mellom kvinner og menn. Samtidig er det en større andel av utvalget som utgjør de eldre aldersgruppene, noe som trolig har en sammenheng med at disse i større grad har utleieboliger enn de yngre aldersgruppene.

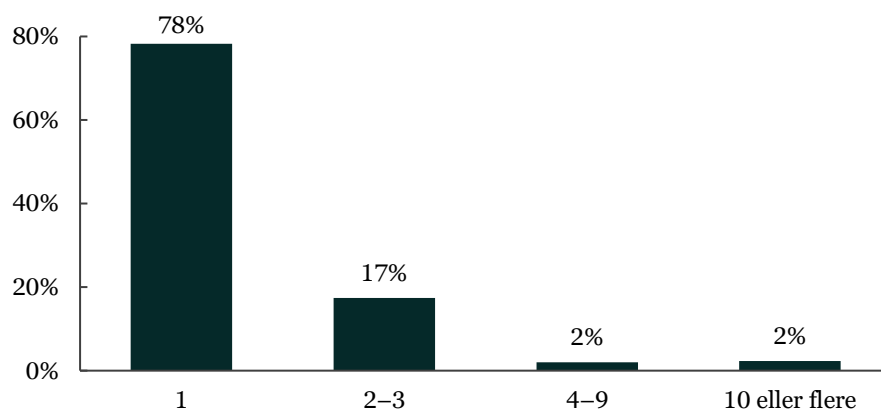
Spørreundersøkelsens utvalg er også representativt på tvers av landet med en overvekt av respondenter i fylkene med flere innbyggere (og dermed også flere utleieboliger). Dette illustreres i figuren under.

Figur A-2: Respondentenes bostedsfylke. N=304. Kilde: Menon Economics



Spørreundersøkelsen er gjennomført blant private småskalauteiere, som ofte leier ut relativt få boliger. Overordnet leier om lag 78 prosent av utvalget ut én utleiebolig. Figuren under viser utleiere fordelt etter hvor mange boliger de leier ut.

Figur A-3: Respondentenes svar på spørsmålet: Hvor mange boliger leier du ut i dag? N=304. Kilde: Menon Economics



I det følgende gjengir vi skjemaet som ble benyttet i spørreundersøkelsen utført av Norstat. I tillegg til undernevnte spørsmål hadde Norstat informasjon om personenes alder, kjønn og bosted.

Hva slags type leiekontrakt bruker du vanligvis?

- Tidsbestemt med varighet på 3 år eller mer
- Tidsbestemt med varighet på under 3 år
- Tidsubestemt (løper til en av partene sier opp)
- Varierer
- Bruker ikke kontrakt

Hvor lenge varer leieforholdene dine typisk (uten avbrudd)?

- Under 1 år
- 1-3 år

- 3–5 år
- Over 5 år

Hvor mange boliger leier du ut i dag?

- 1 1
- 2–3
- 4–9
- 10 eller flere

Hvordan fastsetter du leieprisen når du inngår en ny leiekontrakt? (flervalg)

- Ser på annonser på FINN.no / Hybel.no
- Settes basert på husleiestatistikk (f.eks. SSB, Eiendom Norge, Boligbygg)
- Spør bekjente / meglere
- Settes basert på egne kostnader (lån, vedlikehold osv.)
- Annet (åpent felt)

Hvis du justerer leien i et løpende leieforhold, hva bruker du som grunnlag? (flervalg)

- Konsumprisindeksen (KPI)
- Beregning av gjengs leie
- Priser på lignende leiligheter på markedet på FINN.no / Hybel.no
- Jeg justerer sjelden / aldri leien underveis

Bakgrunnsinfo

I dag har utleier rett til å justere husleien én gang i året i tråd med konsumprisindeksen (KPI). I tillegg kan både utleier og leietaker hvert tredje år kreve at leien settes til **gjengs leie**, som er et gjennomsnitt av husleienivået i sammenlignbare leieforhold. Dette reguleres i husleieloven. Nå er det foreslått endringer i lovverket, som åpner for at utleier skal kunne justere til **markedsleie** hvert tredje år. Med markedsleie menes det leienivået du normalt kunne oppnådd dersom du hadde lagt ut boligen din på markedet i dag. Dette innebærer at dagens ordning med gjengs leie (et gjennomsnitt av sammenlignbare leieforhold) fjernes, og erstattes av en regel som gir utleier mulighet til å oppjustere til faktisk markedsnivå.

Vi undersøker hvordan alternative løsninger for leieprisjustering vil kunne påvirke utleiere og leiepriser.

Justerer du leien i henhold til KPI-vekst fra år til år i løpende leieforhold?

- Ja
- Nei
- Annet (**utdyp**)

Hvordan justerer du leien det tredje året av leieforholdet, når du har anledning til å justere til gjengs leie?

- Jeg justerer til gjengs leie
- Jeg justerer leien i tråd med hva leietaker kan betale
- Jeg justerer ikke leien
- Annet (**utdyp**)

Hvis loven endres slik at leien kan justeres til markedsleie hvert tredje år, hvordan vil du tilpasse deg endringen i praksis?

- Jeg vil justere til markedsleie
- Jeg vil justere til gjengs leie
- Jeg vil justere leien i tråd med hva leietaker kan betale
- Jeg vil ikke justere leien
- Annet (**utdyp**)

Relasjon og risiko

Hvor enig eller uenig er du i følgende påstand:

- «Jeg er villig til å sette lavere leiepris dersom jeg har et godt forhold til leietaker.»
Skala 1–5 (1 = helt uenig, 5 = helt enig)

Bakgrunnsinfo

Det er foreslått å øke minstetiden for tidsbestemte leiekontrakter fra tre til fem år. Samtidig skal utleier fortsatt kunne justere leien årlig etter KPI, og hvert femte år til markedsleie. Formålet er å gi leietakere større trygghet, samtidig som man ønsker å bevare et godt utleietilbud. Vi ønsker å høre hvordan du ville tilpasset deg en slik endring.

Hvordan ville du tilpasset deg dersom minstetiden for tidsbestemte leiekontrakter økes fra tre til fem år, samtidig som leien fortsatt kan justeres årlig etter KPI og hvert femte år til markedsleie? (flervalg)

- Jeg ville fortsatt leie ut på samme måte som i dag
- Jeg ville satt en høyere startleie ved nye kontrakter
- Jeg ville vært mer selektiv i valg av leietakere
- Jeg ville leid ut for kortere perioder (for eksempel midlertidig utleie)
- Jeg ville sluttet å leie ut
- Jeg ville leid ut færre utleieenheter
- Annet (utdyp)



Menon
Economics

Menon Economics

Sørkedalsveien 10 B, 0369 Oslo

+47 909 90 102

post@menon.no

menon.no