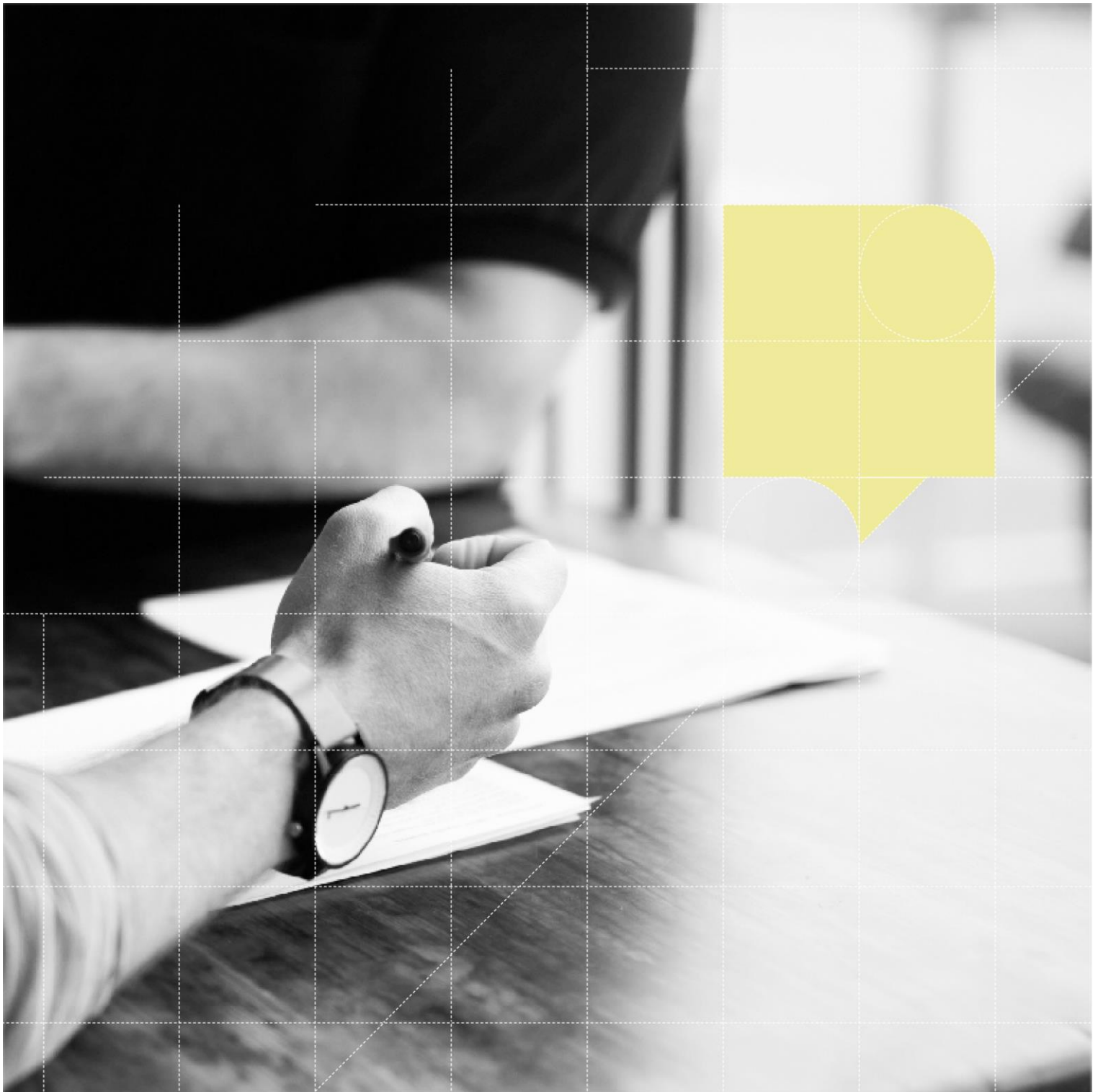


# Regelrådets uttalelse

Om: **NOU 2024: 19 Ny boligleielov**

Ansvarlig: **Kommunal- og distriktsdepartementet**



Regelrådets konklusjon: **Utredningen har svakheter**

Kommunal- og distriktsdepartementet

Deres ref.:	Vår ref.:	Vår saksbehandler:	Dato:
24/3830	2024/85	Jørgen Falkheim	19.12.2024

## Uttalelse

Om: **NOU 2024: 19 Ny boligleielov**  
Konklusjon: **Utredningen har svakheter**

### Regelrådets samlede vurdering av forslaget

Regelrådet har vurdert Husleieutvalgets utredning NOU 2024:19 Ny boligleielov som er sendt på høring av Kommunal- og distriktsdepartementet 18.10.2024.

Forslaget fremstår generelt som grundig utredet. Målet med høringen virker klart og en rekke alternativer er vurdert, både hovedalternativer og undervarianter til de foreslåtte tiltakene. De foreslåtte tiltakene er individuelt tilstrekkelig begrunnet, og utvalget har vurdert de kvalitative virkningene av tiltakene. Det er også vurdert en rekke forutsetninger for en vellykket gjennomføring.

Regelrådet savner en bredere vurdering av den samlede belastningen forslagene vil ha på næringslivet. Utvalget skriver i utredningen at leieprisene kan øke som følge av forslaget og at det er lite kunnskap om tilbudselastisiteten i det norske leiemarkedet. Dette, sett i sammenheng med at virkningene av tiltakene beskrives som usikre, gjør at Regelrådet ikke kan konkludere med at forslaget er utformet slik at målene oppnås til en relativt sett lav kostnad for næringslivet.

Regelrådet mener at utredningen kunne vært styrket med en mer omfattende gjennomgang av nullalternativet og beskrivelse av berørt næringsliv som både kan være utleiere og leietakere for egne arbeidstakere. Særlig en grundigere gjennomgang av forventet utvikling av tilbudssiden i dette markedet hadde styrket beslutningsgrunnlaget. Regelrådet kan ikke se at hensynet til små virksomheter er særskilt vurdert i utredningen.

I det videre arbeide med forslaget, blir det viktig at departementet klargjør problemstillingene knyttet til tilbakevirkende kraft på allerede inngåtte avtaler. Det vil også bli viktig å vurdere utvalgets forslag til andre virkemidler, som for eksempel tiltak ment å stimulere til økt boligbygging.

På de neste sidene kan du lese mer om Regelrådets vurderinger. Ta gjerne kontakt ved spørsmål.

Med vennlig hilsen

Gry Agnete Alsos  
leder av Regelrådet

## **1 Om forslaget som er sendt på høring**

Kommunal- og distriktsdepartementet har sendt på høring NOU 2024: 19 Ny boligleielov. Boligleieloven er ment å erstatte dagens husleielov.

Stortinget ba i anmodningsvedtak nr. 88 (2022/23) regjeringen om å sette ned et husleielovutvalg som skal gå gjennom husleieloven for å vurdere og foreslå endringer som kan styrke leieres rettigheter, sikre grunnleggende botrygghet og at loven samsvarer bedre med dagens situasjon på leiemarkedet. Husleielovutvalget ble oppnevnt av regjeringen ved kongelig resolusjon 16. juni 2023. Utvalget sto fritt til å se på de fleste sider av dagens lov og vurdere mulige effekter for markedet av endringsforslag. Det falt imidlertid utenfor utvalgets mandat å vurdere innretningen av leiemarkedet som sådan, herunder innføring av regler om offentlig regulering av husleie eller egne prissegmenter i leiemarkedet.

## **2 Regelrådets mandat og prioritering**

Regelrådet skal bidra til at næringslivet ikke påføres unødvendige byrder gjennom nytt eller endret regelverk, jf. vedtekter for Regelrådet § 1. Rådet gir rådgivende skriftlige uttalelser ved høring.

Regelrådet skal vurdere utformingen av forslag til nytt eller endret regelverk, både lover og forskrifter som påvirker næringslivets arbeidsbetingelser og øvrige relevante forhold, jf. vedtektene § 2 første ledd. Rådet står fritt til å prioritere hvilke saker vi gir uttalelser til.

### **2.1 Hvorfor Regelrådet har valgt å uttale seg om saken**

For en del næringsdrivende i Norge er utleie av boliger hovedinntektskilde eller biinntekt. Utleiemarkedet er dessuten viktig for mobiliteten til arbeidskraften i landet og muliggjør at folk kan bo og arbeide steder som trenger midlertidig arbeidskraft. Utleiemarkedet er også viktig for mobiliteten til arbeidsstyrken og en viktig forutsetning for arbeidsinnvandring. Regelrådet mener derfor at en god regulering av utleiemarkedet er en viktig faktor for et velfungerende næringsliv. På bakgrunn av dette har Regelrådet valgt å gi uttalelse til saken.

## **3 Regelrådets vurdering av utredningen**

Ifølge Regelrådets vedtekter § 2 første ledd skal Regelrådet ta stilling til om det er gjennomført konsekvensvurderinger etter de krav som utredningsinstruksen stiller, og om virkningene for næringslivet er tilstrekkelig kartlagt. Regelrådets uttalelser tar særlig utgangspunkt i kravene til innhold i beslutningsgrunnlaget i utredningsinstruksens punkt 2-1 Minimumskravene til utredning og punkt 2-2 Omfang og grundighet.

### **3.1 Beskrivelse av problemet og målet med forslaget**

Målet med forslaget fremstår tydelig og følger av Stortingets anmodningsvedtak nr. 88 (2022/23) og husleielovutvalgets mandat. Utvalget redegjør for sin tolkning av mandatet og hva de søker å oppnå med de foreslåtte tiltakene.

Utvalget presenterer utleiemarkedet på en oversiktlig måte, godt underbygget av detaljert statistikk som beskriver forholdene i dagens leiemarked og utviklingen frem til i dag. Utredningen kunne vært ytterligere forsterket med en grundigere vurdering av leiemarkedet fremover i tid med

utgangspunkt i dagens regelverk. En mer omfattende utredning av nullalternativet ville trolig ha gitt et bedre fundament for den videre vurderingen av de forventede virkningene av ny regulering.

### **3.2 Utredning av alternative tiltak**

NOU 2024: 19 inneholder mange alternative tiltak utover de forslagene som et samlet utvalg, eller flertallet, til slutt anbefaler. Både hovedalternativer og undervarianter til de foreslåtte tiltakene blir vurdert i utredningen. Mindretallsforslagene er også beskrevet og begrunnet.

Tiltakene som vurderes har sitt utspring fra en rekke kilder: blant annet innspill på utvalgets egen hjemmeside, en gjennomgang av regelverket i en rekke europeiske land (deriblant de nordiske), de opprinnelige vurderingene til dagens lov, møter med næringslivet og berørte aktører, samt innspill til første delutredning.

En grundigere beskrivelse av nullalternativet kunne gitt utredningen et enda bedre grunnlag for å utrede alternative tiltak. Regelrådet vurderer likevel at utredningen av alternative tiltak er tilstrekkelig.

### **3.3 Beskrivelse av berørt næringsliv**

Husleielovutvalgets utredning inneholder mye informasjon om de berørte av forslagene, da spesielt på leietakersiden. Berørt næringsliv er også omtalt, men beskrivelsen fremstår noe begrenset. Profesjonelle utleieryttere står kun for 10 % av utleietilbudet i Norge. Regelrådet savner en grundigere beskrivelse av disse aktørene.

Forslaget er en total revidering av dagens husleielov, som er helt sentral for utleievirksomheter. En grundigere gjennomgang av berørt næringsliv kunne tilført utredningen viktige informasjon om hvordan de profesjonelle aktørene vil håndtere endringene sammenliknet med andre utleieryttere. Faktorer som stordriftsfordeler og høyere skatt på overskudd er blant annet med på å forme marginene for disse aktørene, og vil ha innvirkning på hvordan de profesjonelle utleierne vil innrette seg etter de nye forslagene på en annen måte enn andre aktører.

Regelrådet savner også en vurdering av fordelingen av små og store næringsdrivende aktører. En slik vurdering ville kunne gitt utvalget verdifull informasjon i den videre vurderingen av hvordan forslagene vil kunne ramme ulike profesjonelle aktører forskjellig. Regelrådet vurderer at beskrivelsen av berørt næringsliv har mangler.

### **3.4 Utredning av virkninger for næringslivet**

Virkningene er kvalitativt beskrevet, men ikke forsøkt tallfestet. Regelrådet har forståelse for at virkningene vil være forskjellige i de ulike segmentene i utleiemarkedet og kan være vanskelig å tallfeste presist. Det er dessuten mange faktorer som spiller inn på utleiemarkedet over tid som ligger utenfor utvalgets kontroll, for eksempel politiske beslutninger knyttet til boligbygging, skatt og innvandring. Samtidig formes også politiske beslutninger etter forholdene i markedet og det er derfor viktig å i tilstrekkelig grad belyse effektene av lovforslaget.

Regelrådet mener vurderingen av effekten for hvert foreslåtte tiltak fremstår som god, men savner en grundigere analyse av den samlede effekten av forslaget som helhet. Etter Regelrådets

syn er det sentralt at også den totale byrden på næringslivet blir belyst i lovforslag som omhandler mange mindre endringer. Dette vil være spesielt viktig i denne saken, hvor det er forventet at utleiery vil svare på den totale velferdsoverføringen til leietakersiden med å sette opp leieprisene. Dette vil igjen kunne senke graden av botrygghet for mange leietakere og føre til at forslagene vil virke mot sin hensikt, spesielt for leietakerne med dårligst økonomi.

Regelrådet mener også at et sunt marked for utleieboliger er viktig for mobiliteten til arbeidsstyrken. Et godt tilbud av utleieboliger vil gjøre det enklere å flytte arbeidskraft etter hvor den behøves. Dette kan være spesielt viktig i mindre urbane områder. Utredningen kunne med fordel inneholdt flere vurderinger knyttet til ringvirkninger av et endret utleiemarked.

Samlet sett vurderer Regelrådet at utredningen av virkninger for næringslivet har mangler.

### **3.5 Forutsetninger for en vellykket gjennomføring for næringslivet**

Utvalget har drøftet en rekke forutsetninger for en vellykket gjennomføring for næringslivet. Regelrådet mener det er positivt at andre tiltak, utover en ny boligleielov, er vurdert for å sikre et velfungerende leiemarked. Utvalgets synspunkter på tilrettelegging av boligbygging er et eksempel på et slikt tiltak. Det blir viktig i departementets videre arbeid med lovforslaget og regulering av utleiemarkedet, at rådene fra utvalget blir tatt med i vurderingen. Det blir også viktig at departementet gjennomfører en fullstendig utredning av tilbakevirkende kraft på allerede inngåtte avtaler i leiemarkedet.

Samlet sett vurderer Regelrådet at forutsetningene for en vellykket gjennomføring er tilstrekkelig vurdert i utredningen.

## **4 Prinsipper for god regulering av næringslivet**

Regelrådet skal følge den faglige utviklingen og praksis på områdene regelforenkling og regulering, og gi informasjon og generell veiledning som fremmer effektiv regulering, jf. vedtektene § 2 fjerde ledd. I dette arbeidet ser Regelrådet blant annet til bestep praksis i Norge og arbeidet med god regulering i andre land. Regelrådet ser også hen til reglene om tidlig involvering av berørte i utredningsinstruksen punkt 3-1.

### **4.1 Særskilt vurdering av hensynet til små virksomheter**

De fleste virksomheter i Norge er små virksomheter, og disse bidrar i stor grad til den samlede verdiskapningen. Regelrådet jobber for å øke bevisstheten om at tiltak kan påvirke små virksomheter annerledes enn store virksomheter. For eksempel kan administrative oppgaver pålagt gjennom regelverk være mer krevende for små enn for store virksomheter.

Regelrådet kan ikke se at hensynet til små virksomheter er særlig hensyntatt i utredningen. Økt forståelse for ulikhetene blant de berørte næringsdrivende aktørene kunne for eksempel vært med å belyse hvordan virkningene vil treffe små- og mellomstore bedrifter forskjellig fra store aktører. Utvalget legger til grunn at næringsdrivende utleiery har høyere kostnader, men større mulighet til å spre risiko over flere leieforhold. I den sammenheng vil Regelrådet påpeke at muligheten for risikospredning vil være forskjellig for en utleier med fem boenheter og en med 500. Utvalget burde i større grad vurdert om det burde innføres tiltak for å hensynta de minste

aktørene på utleiemarkedet. Et eksempel på tiltak som kunne vært vurdert er forskjellige terskelverdier for hvem som regnes som en næringsdrivende utleier.

#### **4.2 Involvering av berørt næringsliv i regelverksprosessen**

Husleielovutvalget har arrangert møter hvor representanter for både utleie- og leietakersiden har vært representert. Flere av disse har også fått mulighet til å holde innlegg i møtene. Videre har husleielovutvalget gjennom sin hjemmeside og høringen til første delutredning fått innspill fra både privatpersoner, næringsliv og organisasjoner. Innspillene blir brukt gjennomgående i utredningen. De berørtes innspill er tatt med i vurderingen av mange av tiltakene. Regelrådet ser på dette som et godt eksempel på tidlig involvering av næringslivet i regelverksprosesser, og mener at det styrker kvaliteten på utredningen.

#### **4.3 Forenkling for næringslivet**

Regelrådet finner det positivt at utvalget foreslår å klargjøre nye og allerede eksisterende regler i lovverket gjennom en mer pedagogisk organisering av loven med klart språk og tydeligere regler. Et lettere tilgjengelig lovverk kan virke konfliktdempende og forenkle arbeidet med å opprettholde et godt forhold mellom utleiere og leietakere.

Samtidig vil Regelrådet påpeke at forslaget totalt sett ikke er en forenkling for næringsdrivende utleiere. Den totale velferdsoverføringen til leietakersiden vil, med stor sannsynlighet, gjøre det mer kostbart å drive profesjonell utleievirksomhet.

#### **4.4 Planlagt fremtidig evaluering av regelverket**

Regelrådet kan ikke se at det er foreslått en fremtidig evaluering av effekten av det nye lovforslaget. Regelrådet anbefaler at en slik evaluering blir gjennomført noen år etter at loven har trådt i kraft. En slik evaluering kan bli viktig da virkningene av de foreslåtte tiltakene fremstår usikre og at retningen markedet vil ta er uklar.

### **5 Er forslaget utformet slik at målene oppnås til en relativt sett lav kostnad for næringslivet?**

Det nye lovforslaget vil være med å legge grunnlaget for hvordan de profesjonelle utleierne driver sin virksomhet. I hvilken grad næringslivet blir påvirket vil variere. Faktorer, som for eksempel hvor de driver utleie, i hvilken skala de driver og etterspørsel etter leieboliger, spiller inn på grad av påvirkning. Utvalget har gjort omfattende vurderinger av virkningene av hver av de foreslåtte tiltakene, men Regelrådet savner en grundigere vurdering av den samlede belastningen forslagene fører med seg.

Utvalget skriver i utredningen at det er forventet at leieprisene vil øke som følge av forslagene. De skriver samtidig at det er lite kunnskap om tilbudselastisiteten i det norske leiemarkedet, altså hvor følsomt tilbudet er for prisendringer. Dette, sett i sammenheng med at virkningene av forslaget beskrives som usikre, gjør at Regelrådet ikke kan konkludere med at forslaget er utformet slik at målene oppnås til en relativt sett lav kostnad for næringslivet.