

Samfunnsøkonomisk Analyse (SØA)

Sendt via epost

Oslo, 18.09.2025

Innspill til kartlegging av utfordringer i leiemarkedet

1. INNLEDNING

Norsk Eiendom er bransjeforeningen for profesjonelle eiendomsaktører i Norge. Vi representerer selskaper som utvikler, bygger, forvalter og leier ut eiendom over hele landet – både boliger, næringseiendom og samfunnsbygg.

Vi viser til Samfunnsøkonomisk Analyse (SØA) sitt oppdrag med å kartlegge utfordringer i leiemarkedet særlig i distriktene, på vegne av Husbanken og Distriktssenteret.

Konkrete tiltak Norsk Eiendom mener er avgjørende

1. Fjern skatteulempene ved profesjonell boligutleie

Dagens skatteregler gjør det lite attraktivt å drive profesjonell boligutleie, noe som begrenser tilbudet og presser prisene opp. Ved å fjerne skatteulempene kan vi få flere aktører inn i markedet, øke kvaliteten på utleieboliger og sikre mer stabile leieforhold for leietakerne.

Innfør saldoavskrivning for boligutleie på lik linje med gjeldende regler for all annen næringsutleie

Bygninger benyttet til profesjonell boligutleievirksomhet kan i dag ikke avskrives på lik linje med forretningsbygg. Denne forskjellsbehandlingen gjør det mer attraktivt for næringslivet å investere i kontor- og logistikkbygg enn i gode hjem for dem av oss som leier bolig.

Boligbygg til bruk i utleie i næring bør inkluderes i saldogruppe i, på lik linje med forretningsbygg som avskrives med 2 %, jf. skattelovens § 14-41 (1). Da det allerede foreligger avskrivningsrett for utleieboliger i bygg med mer enn 50 % næringsarealer, innebærer forslaget ikke mer enn at man utvider avskrivningsretten til å gjelde alle utleieboliger som benyttes i profesjonell boligutleie.

Dette er et kraftfullt tiltak som vil styrke lønnsomheten i leiemarkedet, og sikre bedre vedlikehold av bygningsmassen.

Reduser formueskatten

I tillegg til inntektsbeskatning må boligutleiery også forholde seg til formueskatt av verdier basert på ligningsverdi, som gradvis har blitt justert til å reflektere markedsverdi.

Reduksjon i skattebelastning vil gjøre det mer attraktivt å investere i og drive med utleie, noe som også vil bidra til økt boligbygging.

2. Husbanken

Gjeninnfør husbanklån til private for å bygge studentboliger.

Dette var en ordning i Husbanken frem til 01.01.20. Studentsamskipnadene har i dag ikke store nok tomtebanker, eller kapital til å kjøpe mange tomter til å dekke behovet i våre studentbyer. Private aktører har tidligere kunne få gunstige lån, ved å bygge studentboliger. Dette bør gjeninnføres slik at flere aktører kan bidra til å øke kapasiteten på studentboliger. Dette vil gi svært positiv effekt på boligmarkedet generelt, og utleiemarkedet spesielt. Private har tomter som blir et viktig tilskudd i utleiemarkedet.

Gjeninnfør tilskuddsordningen i Husbanken til utleieboliger.

Dette var en god ordning som gav flere leieboliger kommuner kan disponere. Forenkle regelverket om tilvisningsavtaler, og tilpasse modellen til dagens situasjon, slik at flere eiendomsselskaper kommer i posisjon til å kunne bygge, og tilby boliger i et trepartssamarbeid.

3. Boligmerket

Gjøre Boligmerket til en statsstøttet merkeordning. Vi trenger en nasjonal merkeordning som verifiserer utleiery og merker utleieboligene. Boligmerket er et samarbeidsprosjekt på tvers av sektor som vil gjøre leiemarkedet bedre ved å gjøre det enklere og tryggere for leietaker å finne en trygg bolig.

4. Endringer i husleieloven

Behandle ny boligleielov samlet for å sikre en helhetlig og sammenhengende tilnærming til leiemarkedet. Regjeringen har selv begrunnet at en samlet behandling vil styrke leietakernes rettigheter, sikre grunnleggende botrygghet og tilpasse loven til dagens situasjon i leiemarkedet.

5. Innspill til Eldreboligalliansen

For å kunne realisere flere eldreboliger og samtidig sette flyttekjeden i bevegelse – som gir bedre utnyttelse av eksisterende boligmasse – har vi foreslått fem tiltak for å gjøre eldreboligprosjekter gjennomførbare.

1.Hurtigere saksbehandling

Eldreboliger har en tydelig samfunnsnytte og bør prioriteres i planprosesser, og få plass i et kommunalt hurtigspor. Lang behandlingstid skaper usikkerhet og øker byggekostnadene. Planprosessen må forenkles, og kravene må vurderes i lys av målgruppen. Det må åpnes for større fleksibilitet og tilpasning innenfor eksisterende planverktøy.

2.Fjerne dokumentavgift ved ombygging

Ved ombygging og rehabilitering til eldreboliger bør dokumentavgiften fjernes. I dag betales full dokumentavgift ved kjøp av boliger i ombygde bygg, mens nybygg kun belastes for tomteverdien. Dette gjør transformasjonsprosjekter mindre attraktive for utbyggere. En endring her vil også gjøre boligene rimeligere for sluttbrukerne. Dette gjelder like mye om boligene skal eies eller leies av sluttbruker.

3.Innføre egen mva-ordning for prosjekter med fellesarealer

Alle tjenester knyttet til boligprosjekter belastes i dag med full merverdiavgift, noe som gir en økonomisk ulempe for prosjekter som tilbyr fellesfunksjoner og fellesarealer for eldre. Dette gjør det vanskeligere å tilrettelegge for gode bomiljø til en overkommelig pris. Det bør innføres en egen mva-ordning eller kompensasjonsordning for boliger med fellesarealer og dagbemannning, tilsvarende ordninger for omsorgsboliger. I dag gis kompensasjon kun dersom prosjektet er en integrert del av kommunens lovpålagte tjenestetilbud – dette bør endres for å møte dagens demografiske og helsemessige virkelighet.

4.Tilskudd til sosiale fellesskap og dagbemannning

Eldreboliger med fellesfunksjoner og dagbemannning drives i dag uten offentlig tilskudd, til tross for den betydelige samfunnsgevinsten slike prosjekter representerer. Det bør innføres et fast tilskudd til boligtilbud med sosial profil, på linje med investeringstilskudd til omsorgsboliger og institusjonsplasser. Fellesarealer er helt nødvendige for å lykkes med strategien «Bo lengre hjemme», men de er kostbare å både etablere og å drifte.

5.Enklere tilgang til Husbankens ordninger

Det bør bli enklere å få tilgang til Husbankens lån til utleieboliger og lån til boligkvalitet, for eldreboligprosjekter. Fellesarealene bør inkluderes i låneutmålingen, da de er en meget sentral del av boligkonseptet. Tilvisningsmodellen bør utvides til også å kunne gjelde særlig for eldre.

Med vennlig hilsen

Tone Tellevik Dahl
administrerende direktør