

Kommunal- og distriktsdepartementet

Innsendt via <https://nettsteder.regjeringen.no/bostotteutvalget/gi-innspill/>

Oslo, 5. mai 2026

Innspill til Bostøtteutvalget

Norsk Eiendom er bransjeforeningen for profesjonelle eiendomsaktører i Norge, med rundt 300 medlemsselskaper som utvikler, bygger, forvalter og leier ut eiendom – boliger, næringsseiendom og samfunnsbygg. Våre medlemmer bidrar til at folk har et sted å bo og arbeidstakere et sted å jobbe.

Vi viser til departementets oppnevning av Bostøtteutvalget, og takker for muligheten til å komme med innspill. Vi vil med dette besvare spørsmålene utvalget ønsker innspill på, og avslutte med våre anbefalinger til tiltak.

Hva fungerer godt med bostøtten i dag?

Bostøtten fungerer godt som en målrettet og behovsprøvd ordning. Den er med å bidra til forutsigbarhet og stabile boforhold over tid. At bostøtten gis til husholdningen og ikke er knyttet til en bestemt bolig, styrker valgfrihet og mobilitet. Samtidig bidrar bostøtten til å redusere behovet for kommunale nødløsninger og midlertidige botilbud.

Hva fungerer mindre godt, og hvilke konsekvenser har det?

Norsk Eiendom ser flere strukturelle utfordringer som svekker bostøttens effekt og treffsikkerhet:

Boligpolitisk kontekst

Boligpolitikken er i dag innrettet slik at mange er avhengig av offentlig støtte for å klare bokostnadene. Dette er en feil måte å bygge opp politikken på. Når antall personer som kvalifiserer til bostøtte øker kraftig, er det et signal om at den generelle boligpolitikken ikke treffer godt nok. Målet må være å ha en boligpolitikk som bidrar til bokostnader de fleste kan klare på egenhånd. Da kan den offentlige støtten rettes bedre mot dem som trenger det.

Boutgiftstak som ikke gjenspeiler markedet

Maksimal godkjent husleie ligger i mange områder betydelig under faktisk leienivå. Dette rammer særlig barnefamilier, som har behov for større boliger, og enslige i pressområder. Konsekvensen er at bostøtten i praksis ikke er tilstrekkelig for dem den er ment for. I tillegg er dagens geografiske soner ikke tilstrekkelig differensierte – de fanger ikke opp de reelle prisnivåforskjellene innad i pressområder, for eksempel mellom Oslo og omegnskommuner. Dette fører til at viktig arbeidskraft flytter ut av disse områdene, med negative konsekvenser for arbeidsmarkedet.

Svake arbeidsintensiver

Små inntektsøkninger kan føre til relativt store bortfall i bostøtte. Dette svekker arbeidsintensiver og gjøre det økonomisk risikabelt å øke stillingsprosent eller å gå ut i jobb. Det er svært uheldig at bostøtteordningen i pressområder motvirker inkludering i arbeidslivet.

Komplekst samspill med andre ytelser

Bostøtte kommer ofte i tillegg til andre ordninger og annen støtte. For husholdninger som mottar flere ytelser (bostøtte, sosialhjelp, uføretrygd og startlån) er systemet uoversiktlig og uforutsigbart. Manglende samordning mellom statlige og kommunale virkemidler svekker både effektivitet og treffsikkerhet.

Ulik kommunal praksis og manglende digitalisering

Ulik praksis mellom kommuner skaper uforutsigbarhet og forvirring for både leietakere og utleiery. Søknadsprosesser og kommunikasjon med Husbanken oppleves av mange som krevende, særlig for sårbare grupper med svake digitale ferdigheter. Manglende digitalisering er en reell barriere for tilgjengelighet og etterlevelse.

Hvordan er situasjonen på leiemarkedet for husholdninger med lav- middels inntekt?

Leiemarkedet er stramt over store deler av landet, med størst press i Oslo og andre storbyer. Leieprisene har økt markant de siste årene og i perioder mye raskere enn lønnsveksten. Veksten i korttidsutleie via plattformer som Airbnb trekker i tillegg boliger ut av det ordinære leiemarkedet og forsterker presset på tilbudssiden.

Lav- og middels inntektsgrupper konkurrerer i økende grad om de samme boligene, fordi tilbudet krymper. Det betyr at man tvinges til å bo trangt og må flytte hyppigere, og dette skaper utrygghet særlig for barn.

I stadig flere områder går en uforholdsmessig høy andel av husholdningenes inntekt til bolig, noe som gjør dem svært sårbare for inntektsbortfall, generelle prisøkninger og leiejusteringer. Overgangen til eierlinja er for mange en umulig oppgave, og grensen mellom hvem som kvalifiserer til startlån og hvem som faller mellom startlån og bostøtte er et praktisk problem som rammer mange.

Også tilgrensende virkemidler som NAV-garanti, kommunal bostøtte, kommunal bolig, uføretrygd og sosialhjelp er relevant å høre om, for eksempel samspillet mellom ulike ytelser og tjenester fra stat og kommune.

Norsk Eiendom mener at tilgrensende virkemidler og bostøtte må ses i sammenheng og vurderes samlet. Dagens system er fragmentert og lite forutsigbart.

- Det er behov for like og forutsigbare prosedyrer på tvers av kommuner.
- Samspillet mellom statlige og kommunale virkemidler er mange steder for komplekst, og fungerer ikke tilfredsstillende. Manglende samordning svekker både effektivitet og treffsikkerhet.

Strukturelle svakheter ved NAV-garantien

- Det bør utarbeides en nasjonal standardmal som benyttes av alle kommuner, med klare frister for saksbehandling.
- Garantien må gjelde for hele leieforholdets varighet, ikke bare for vedtaksperioden. I praksis fatter NAV ofte vedtak med ett års varighet, mens leietaker inngår leieavtale for tre år. Dette gjør at leietaker må søke om fornyelse underveis i leieforholdet. I perioden mellom utløpt vedtak og eventuelt nytt vedtak blir leieforholdet stående uten gyldig sikkerhet. Dersom garantien bortfaller underveis i et leieforhold, er det grunnlag for å avslutte leieforholdet, og resultat er at leietaker blir stående uten bolig.
- Garantien må i tillegg gjelde i minimum tre måneder etter endt leieforhold, da utbetaling fra NAV ofte tar tid.
- Krav om utbetaling må i dag sendes per brev. Manglende digitale løsninger gjør ordningen lite tilgjengelig og bidrar til at utleieryeggrer seg for å leie ut til husholdninger med denne type sikkerhet. Opplevelsen av at utbetaling ved mislighold er tungvint og usikker, fungerer som en reell barriere.
- Mangelfull samhandling mellom boligkontor og NAV er kostbart, ineffektivt og skaper unødvendige hindre for både leietakere og utleieryeggrer.

Tiltak

For å fungere etter hensikten må bostøtteordningen ses i sammenheng med øvrige virkemidler på bolig- og velferdssfeltet. Norsk Eiendom anbefaler følgende tiltak:

Bostøtteordningen

- Bostøtten må være mer forutsigbar og stabil, for å gi reell botrygghet.
- Støtten må i større grad være tilpasset faktiske bostøttegifter og dagens leienivå i markedet.

- Boutgiftstaket må heves og differensieres bedre geografisk. Taket må reflektere faktisk leienivå i ulike pressområder og oppdateres jevnlig i takt med markedsutviklingen – særlig innad i og rundt de største byene.
- Bostøtten bør innrettes slik at det alltid lønner seg å gå ut i jobb. Dette krever en mykere avtrapping ved inntektsøkning – for eksempel gjennom en gradvis avkorting på 20–30 % – fremfor brå kliff-effekter.
- Inntektsgrensene må justeres regelmessig i takt med lønns- og prisvekst, slik at inflasjon ikke gradvis faser folk ut av ordningen.

NAV-garantien

- NAV-garantien må digitaliseres fullt ut. Krav om utbetaling må kunne sendes digitalt – dette er en forutsetning for at utleiende skal oppleve garantien som reell sikkerhet.
- Det må utarbeides en nasjonal standardmal som benyttes av alle kommuner, med behandlingsfrist.
- Garantien må gjelde for hele leieforholdets varighet og minimum tre måneder etter endt leieforhold, så lenge NAV ikke klarer å være ajour med sine utbetalinger.

Samordning og systemforbedringer

- Samspillet mellom kommunale og statlige boligvirkemidler må forbedres. Det bør etableres forpliktende samhandlingsrutiner mellom NAV, boligkontor og Husbanken lokalt.
- Samspillet mellom bostøtte og andre ytelser (sosialhjelp, uføretrygd, startlån) må gjennomgås og forenkles, særlig for å unngå uforutsigbare utfall og svake insentiver for mottakere av sammensatte ytelser.
- Søknadsprosessen og kommunikasjonen med Husbanken må digitaliseres og forenkles, slik at ordningen er tilgjengelig også for sårbare grupper med svake digitale ferdigheter.

Boligpolitisk helhetsperspektiv

- Leie-til-eie-modeller bør vurderes som supplement til bostøtten. Bostøtte alene løser ikke overgangen fra leie til eie, det trengs støtteordninger som gjør denne overgangen mulig for lavinntektsgrupper.
- Det boligpolitiske målet på sikt må være å legge til rette for bokostnader de fleste kan bære uten offentlig støtte, slik at bostøtten kan konsentreres om dem med størst behov.

Med vennlig hilsen

Norsk Eiendom

Tone Tellevik Dahl

Administrerende direktør