

Tiltak for velfungerende leiemarkeder i distriktskommuner

Rapport nr. 41-2025

SØA

Samfunns-
økonomisk
Analyse

Rapport nr. 41-2025
fra Samfunnsøkonomisk Analyse AS

ISBN-nummer:	978-82-8395-285-8
Oppdragsgiver:	Husbanken og Distriktssenteret
Tilgjengelighet:	Offentlig
Dato for ferdigstilling:	15.12.2025
Forfattere:	Marte Marie Frisell, Marthe Linnestad Storo, Mathias Iversen, Ivar Mestad (Norkart), Rolf Røtnes, Karin Ibenholt
Kvalitetssikrer:	Andreas Benedictow

Borggata 2B
N-0650 Oslo
Org.nr.: 911 737 752
post@samfunnsokonomisk-analyse.no

Forord

På oppdrag for Husbanken og Distriktssenteret har SØA, i samarbeid med Norkart, kartlagt utfordringer i leiemarkeder i distriktskommuner og utarbeidet forslag til tiltak for et mer velfungerende leiemarked. Kunnskapsgrunnlaget bygger på en analyse av registerdata, eksisterende litteratur og intervjudata. Tusen takk til alle kommuner som har stilt til intervju og på arbeidsverksted, samt Leieboerforeningen for nyttige innspill fra leietakeres ståsted. Vi vil også rette en stor takk til Erik Hole og Norsk Kommuneteknisk Forening (NKF) for å gjøre nettverket tilgjengelig for høring av funn og verdifulle innspill til tiltak.

Oslo, 15. desember 2025

Marte Marie Frisell

Prosjektleder

Samfunnsøkonomisk Analyse AS

Sammendrag

Leiemarkedet i norske distriktskommuner preges av lav boligbygging, høye byggekostnader og mange uegnede boliger. Dette skaper utfordringer både for eldre, unge og tilflyttende arbeidskraft, og svekker muligheten for lokal samfunnsutvikling. For å styrke leiemarkedene foreslår vi økonomiske insentiver, styrket samarbeid mellom aktører og målrettede ordninger som gjør det mer attraktivt å bygge, leie ut og bo i distriktene.

I distriktskommunene i Norge er det god tilgang på boliger, men det er i mange tilfeller *feil type* boliger. Mange av boligene har en lite attraktiv beliggenhet, og standarden kan være lav. Det er mangel på egnede boliger for eldre og attraktive boliger for førstegangsetablerere og (potensielle) nye arbeidstakere. Demografiske og andre samfunnsmessige endringer over tid har ført til behov for helt andre boliger enn de som eksisterer, samtidig som det er utfordrende å få bygget og utviklet de boligene som er etterspurt i en del distriktskommuner.

På oppdrag fra Husbanken og Distriktssenteret har SØA og Norkart kartlagt utfordringsbildet i leiemarkedet i norske distriktskommuner. Vi har analysert hvordan demografiske og økonomiske forhold påvirker bolig- og leiemarkedene, og vurdert flere forskjellige tiltak for å gjøre leiemarkedene i distriktene mer velfungerende, med fokus på eldre og tilflyttende arbeidskraft. Eldre og tilflyttere etterspør gjerne moderne og sentrumsnære leiligheter. Dette finnes det lite av i mange distriktskommuner, og lite nybygg kan føre til at denne typen boliger ikke er tilgjengelige på leiemarkedet.

Blant de viktigste utfordringene er lav boligbygging, høye byggekostnader, mange tomme eller uegnede boliger, samt et begrenset og lite profesjonelt utleiemarked. Dette fører til at det er få attraktive leieboliger tilgjengelig for både eldre, unge og arbeidstakere som vurderer å flytte til distriktene. Utfordringene rammer rekrutteringen av arbeidskraft og muligheten for eldre til å bo trygt og godt, noe som igjen har konsekvenser for lokal samfunnsutvikling og bosetting.

Årsakene til disse utfordringene er sammensatte. Demografiske endringer, som fraflytting og aldrende befolkning, kombinert med

økonomiske barrierer og lite utviklet infrastruktur, svekker insentivene for boligbygging og utleie. I tillegg har mange kommuner en stram økonomi og små fagmiljøer, som kan gjøre det ekstra utfordrende å håndtere de identifiserte utfordringene.

For å møte disse utfordringene foreslår vi en rekke konkrete tiltak og virkemidler. Blant anbefalingene er økonomiske insentiver for å stimulere nybygging og utleie, styrket samarbeid mellom kommune, private utbyggere og lokale aktører, samt målrettede ordninger som gjør det mer attraktivt både å bygge, leie ut og bo i distriktene. Eksempler på slike tiltak kan være tilskuddsordninger, lavere avgifter, rådgivning til boligeiere og utbyggere, samt utvikling av fleksible boligmodeller tilpasset ulike målgrupper.

Et velfungerende leiemarked er viktig for å sikre bosetting, tilflytting og et godt liv i norske distriktskommuner. Tiltakene som foreslås, tar sikte på å skape mer attraktive og tilgjengelige leieboliger, styrke lokale samfunn og bidra til bærekraftig utvikling i distriktene.

Innhold

Forord	I
Sammendrag	II
1 Innledning	1
1.1 Problemstilling	2
1.2 Metoder	3
1.3 Leseveiledning	3
2 De fleste kommuner er distriktskommuner	5
2.1 Distriktskommuner i sentralitetsklasse 5 og 6	5
2.2 Distriktskommunene har ulike styrker og utfordringer	7
3 Bolig- og leiemarkedene i distriktskommuner	11
3.1 Kjennetegn ved boligmarkedene i distriktskommuner	11
3.2 Høye byggekostnader og lave boligpriser hindrer boligutvikling	17
3.3 Leiemarkedet i distriktskommuner	18
4 Utfordringer i leiemarkeder i distriktene	25
4.1 Overordnede utfordringer i leiemarkedene i distriktene	25
4.2 Utfordringer for eldre i leiemarkedet	28
4.3 Boligtilgang skaper utfordringer for rekruttering og tilflytting	32
5 Tiltak	35
5.1 Tiltak foreslått i tidligere prosjekter	36
5.2 Andre mulige tiltak for distriktskommuner	38
6 Referanser	47
Vedlegg 1 Eksisterende tiltak	49
Vedlegg 2 Fremgangsmåte ved identifisering av leieboliger	51

1 Innledning

På oppdrag fra Husbanken og Distriktssentret har vi kartlagt leiemarkedet i distriktskommunene, og spesielt utfordringer som rammer eldre og tilflyttet arbeidskraft. Basert på dette foreslår vi tiltak som kan gi en bedre balanse mellom tilbud og etterspørsel etter utleieboliger.

I distriktskommunene i Norge er det god tilgang på boliger, men det er i mange tilfeller *feil type* boliger. Mange av de eksisterende boligene har ikke en attraktiv beliggenhet, og standarden kan være lav. Det er mangel på egnede boliger for eldre og attraktive boliger for førstegangsetablerere og (potensielle) nye arbeidstakere. Demografiske og andre samfunnsmessige endringer over tid har ført til behov for helt andre boliger enn de som eksisterer, samtidig som det er utfordrende å få bygget og utviklet de boligene som er etterspurte i en del distriktskommuner.

Mange distriktskommuner er preget av en stagnerende, eller fallende befolkning, som isolert sett gir et mindre press på de lokale boligmarkedene. Samtidig tilsier faktorer som opprustningen av Forsvaret og det høye antallet flyktninger som har kommet til Norge siden 2022 at det er et behov for gode boliger i distriktene.

De siste årenes økonomiske utvikling har hatt stor betydning for distriktene. Den kraftige kostnadsøkningen for bygging av nye boliger har medført at det har blitt relativt mindre gunstig å bygge i distriktene, hvor boligprisene ikke har økt tilsvarende, og boligprisnivået allerede er lavt (SØA, 2023a). Høy usikkerhet forbundet med en lengre periode med høy inflasjon og økende og høye renter, har også gitt investeringsstopp, spesielt i markeder som allerede oppfattes som usikre. Dermed lønner det seg heller ikke å investere i rehabilitering av eldre boliger. Mange boliger er i det hele tatt vanskelig å selge. Dette gir en negativ spiral, hvor boligene ikke blir omsatt og heller ikke blir vedlikeholdt og oppgradert, men heller blir stående tomme og forfaller. Dermed faller markedsverdien ytterligere, det blir enda dyrere å skulle oppgradere boligen til en moderne standard, og boligen blir enda vanskeligere å få solgt. Konsekvensen er at mange boliger heller beholdes, og benyttes som fritidsboliger/familiested, brukes til korttidsutleie eller rett og slett blir stående tomme.

Tilgang til egnede boliger handler også om gi folk mulighet til å bo der de ønsker, at bedrifter kan ha virke der de ønsker og nyttiggjøre seg av naturlige

fortrinn i distriktene som rimelig strøm, lave eiendomspriser og nærhet til ressurser og samtidig ha tilgang på den arbeidskraften de trenger.

Nærleik til natur, opplevingar og tette lokalsamfunn gjer distriktsområda attraktive og unike. Erfaringar frå koronaepidemien viser at fleire har endra bustadpreferansar og ynskjer seg eit liv utanfor storbyane. Det er gjennom å utvikle og byggje vidare på lokale særpreg at distrikta kan vere attraktive stader for busetjing og aktivitet i framtida. (Meld. St. 27 (2022-2023))

Utviklingen peker mot et behov for en ny boligstruktur i distriktene. Mange kommuner vil få behov for å endre boligmassen, tilpasset en annen demografi med andre behov, som høyere andel eldre og færre innbyggere. Dersom det innebærer flytting internt i kommunen mot sentraene i kommune, kan det tilsi større innslag av leieleiligheter, mens eksisterende eneboliger i økende grad blir enten tomme eller brukt som fritidsbolig, om det ikke gjøres tiltak for å nyttiggjøre også disse boligene.

Med dette prosjektet har Husbanken og Distriktssenteret ønsket å få bedre kunnskap om leiemarkedet i distriktskommunene¹, og konkrete anbefalinger til hvordan dette markedet kan styrkes. I denne analysen har vi prioritert utfordringer og tiltak knyttet til to målgrupper: eldre og tilflyttet arbeidskraft.

1.1 Problemstilling

Basert på Husbankens og Distriktssentrets kunnskapsbehov har vi formulert følgende problemstilling:

Hvordan fungerer leiemarkedene i distriktskommunene, og hvilke tiltak kan bidra til å gjøre disse markedene mer velfungerende?

Denne overgripende problemstillingen er brutt ned i flere mer spissede spørsmål:

- Hvordan påvirker makroøkonomiske og demografiske forhold leiemarkedet?
- Hva hindrer utvikling av velfungerende leiemarkeder i distriktene?
- Hva er erfaringene i kommunene med eksisterende tiltak?
- Hvilke nye tiltak kan være aktuelle?
- Hvilke virkninger vil foreslåtte nye tiltak ha for målgruppene eldre og tilflyttet arbeidskraft?

Vi har hatt en bred inngang i vurderingen av nye tiltak, og har sett på tiltak som kan iverksettes av distriktskommuner, staten og private aktører, og inkludert juridiske, økonomiske og pedagogiske virkemidler.

¹ . Med distriktskommuner menes primært kommuner i sentralitetsklasse 5 og 6, jf. SSBs sentralitetsindeks. Noen tiltak og erfaringer fra klasse 4-kommuner utenfor største tettsted kan også være relevante.

1.2 Metoder

For å få et godt kunnskapsgrunnlag har vi gjort en kartlegging av hva som er utfordringsbildet for distriktskommunene, og erfaringene som enkelte kommuner har med ulike tiltak for å få et godt fungerende leiemarked. Denne kartleggingen er basert på en gjennomgang av relevante dokumenter og andre skriftlige kilder, kvantitative analyser av relevant statistikk, og dybdeintervjuer med utvalgte kommuner og andre aktører i leiemarkedet.

Ved prosjektoppstart etablerte vi en «prosjektpostkasse» hvor alle kommuner og en del profesjonelle utleiere fikk mulighet til komme med innspill til prosjektet, spesielt med hensyn til tiltak.² Dette er en lavterskel måte for alle kommunene, i tillegg til andre leiemarkedsaktører, å kunne bidra på, uten å måtte svare på en mer omfattende spørreundersøkelse. Totalt fikk vi inn 24 innspill gjennom denne postkassen.

Vi har innhentet og analysert statistikk over befolkning, demografiske kjennetegn, boligmarkedet, næringsliv mv. for å få en god beskrivelse av distriktskommunene. Norkart har, ved hjelp av Matrikkelen, folkeregisteret og grunnboken, kartlagt bestanden av utleieboliger, gjennom noen krav knyttet til hvem som bor i de enkelte boligene.³ Dette er en kvantitativ tilnærming, hvor vi ikke med sikkerhet vet om de kartlagte leieforholdene faktisk er leieforhold, men som likevel gir en god oversikt over leiemarkedet i distriktene.

Vi har gjennomført intervjuer for å kartlegge utfordringer i ulike leiemarkeder i distriktskommuner, for å kartlegge tiltak og virkemidler som allerede er forsøkt for å bedre leiemarkedene i distriktskommuner samt erfaringene med disse, og for å få innspill til nye tiltak. Totalt har vi gjennomført 19 intervjuer med 17 kommuner, en profesjonell utbygger og Leieboerforeningen.

Videre har vi gjennomført et arbeidsverksted med relevante aktører. Hensikten med dette arbeidsverkstedet har dels vært å forankre analysen blant de som påvirkes, og dels for å få innspill til nye tiltak. Arbeidsverkstedet samlet 12 aktører. I forlengelsen av arbeidsverkstedet har vi også gjennomført et høringsmøte med Norsk kommunalteknisk forening (NKF) der omkring 40 distriktskommuner deltok for å gi innspill på utfordringer og nye tiltak.

1.3 Leseveiledning

Rapporten starter med en beskrivelse av distriktskommunene i kapittel 2, hvor vi starter med å definere hva som er en distriktskommune. Videre omtaler vi hvordan distriktskommunene har både felles utfordringer og unike styrker, preget av demografiske endringer, næringslivets variasjon og geografisk spredning. Disse forholdene påvirker leieboligmarkedet på ulike måter, og gir grunnlag for å vurdere hvilke tiltak som kan styrke både bosettingen og attraktiviteten i distriktene.

I kapittel 3 går vi nærmere inn på bolig- og leiemarkedene i distriktskommunene, og ser på hvordan deres særegne struktur og utviklingstrekk legger føringer for mulige løsninger og tiltak.

² I praksis fikk de inviterte aktørene mulighet for å sende en e-post til prosjektleder.

³ F.eks. regnes en bolig som eieren ikke selv bor i som en leiebolig.

I kapittel 4 går vi nærmere inn på de utfordringer som distriktskommunene opplever grunnet mindre velfungerende leiemarkeder. Her ser vi dels på de overordnede utfordringene, og dels på de som er særlig relevant for eldre som har behov for mer tilpassede boliger og for tilflytting av ny arbeidskraft.

I det siste kapitlet drøfter vi tiltak for å gjøre leiemarkedet mer velfungerende, dels i form av tiltak som allerede er gjennomført i noen kommuner og dels i form av tiltak som er foreslått i eksisterende litteratur. Avslutningsvis ser vi på mulige nye tiltak og hvordan de kan utformes.

2 De fleste kommuner er distriktskommuner

Distriktskommunene utgjør en stor og variert del av Norge. De er preget av variert næringsliv, store geografiske og demografiske forskjeller og spredt bosetting. Samtidig har de også flere styrker og utfordringer til felles.

I dette kapitlet definerer og avgrenser vi hva som regnes som en distriktskommune for å avgrense hvilke kommuner som denne analysen omfatter. Videre gir vi en oversikt over utfordringer og styrker som enten gjelder for alle distriktskommuner eller for ulike grupper av disse kommunene.

2.1 Distriktskommuner i sentralitetsklasse 5 og 6

Kommunene av interesse i dette prosjektet er distriktskommuner. Det finnes ingen entydig definisjon av hvilke kommuner som er distriktskommuner. I Distriktsmeldingen beskrives distriktskommuner som kommunene som har et lite arbeidsmarked og liten tilgang til private tjenester, eller lang reiseavstand til større arbeidsmarkeder og tjenester. «Næringslivet i distriktene vil ha lengre avstand til sine markeder og ha færre leverandører, finansinstitusjoner og kompetansemiljø lokalt enn næringsliv i mer sentrale områder» (NOU 2020:15, 2020).

Begrepet distriktskommune brukes gjerne om kommunene i sentralitetsklassene 5 og 6, de to sentralitetsklassene med lavest sentralitet (Se Tekstboks 2.1). Dette er en statistisk definisjon som kategoriserer hele kommuner og vil derfor ikke dekke alle områder som kan regnes som distriktsområder. Eksempelvis vil områder utenfor tettsteder og byområder i kommuner i sentralitetsklasse 4 falle utenfor denne definisjonen, selv om områdene karakteriseres ved de samme kjennetegnene som kommuner i sentralitetsklasse 5 og 6.

Av hensyn til datagrunnlaget har vi i denne rapporten valgt å avgrense distriktskommuner til kommuner i sentralitetsklasse 5 og 6. Videre i rapporten er det dermed kommunene i sentralitetsklasse 5 og 6 vi omtaler når vi bruker begrepet distriktskommune. Det er likevel viktig å være klar over at kjennetegn og utfordringer som belyses i disse kommunene også vil være gjeldende i flere områder. Følgelig vil også forslag til tiltak kunne være overførbare til distriktsområder i mer sentrale kommuner.

Sentralitetsindeksen er utviklet av SSB og rangerer kommuner etter grad av tilgang på arbeidsplasser og servicefunksjoner. I SSB (2020) defineres de mindre sentrale kommunene som kommuner med lang avstand til disse godene. Basert på sentralitetsindeksen grupperes kommunene i seks sentralitetsklasser, der sentralitetsklasse 1 inkluderer de mest sentrale kommunene og sentralitetsklasse 6 de minst sentrale kommunene. Etter denne definisjonen er den mest sentrale kommunen Oslo, og den minst sentrale er Utsira.

Sentralitetsklasse 5 og 6 utgjør til sammen 212 kommuner, hvilket er rett i underkant av to tredjedeler av alle kommunene i landet. Hver femte distriktskommune ligger i en av de tre nordligste fylkene. Både i Troms og Finnmark er nesten alle kommunene i sentralitetsklasse 5 og 6 (rundt 90 prosent). I fylkene Nordland, Trøndelag, Vestland, Møre og Romsdal, Telemark, Innlandet og Buskerud er over halvparten av kommunene distriktskommuner.

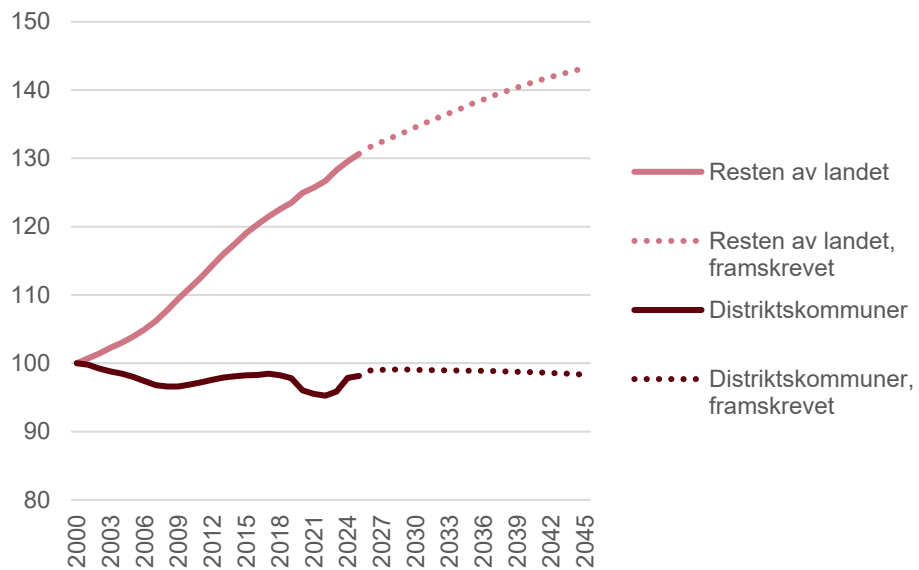
I distriktskommunene er det helt overordnet tre utviklingstrekk som i kombinasjon skaper store utfordringer. Alle tre er relatert til demografi (NOU 2020:15, 2020, s. 11):

- **Befolkningsnedgang:** Fallende og negativt fødselsoverskudd og utflytting har ført til befolkningsstagnering eller -nedgang i mange distriktskommuner. Mange av kommunene har også utfordringer med å tiltrekke seg nye folk (Telemarksforskning, 2024).
- **Aldring:** Økende antall eldre, og økende andel eldre i forhold til befolkningen for øvrig, gir økt behov for helse- og omsorgstjenester og økte offentlige utgifter. Samtidig blir det relativt færre arbeidstakere som kan jobbe i helse- og omsorgsyrkene og gi skatteinntekter for å finansiere de økte offentlige utgiftene.
- **Spredt bosetting:** Få innbyggere som bor spredt med store avstander imellom seg skaper utfordringer for tilgang på og reising til arbeid, tjenesteorganisering for kommunene og for organiseringen av hverdagslivet for innbyggere i distriktskommuner.

I dag bor det omtrent 776 000 personer i distriktskommunene. Dette utgjør 14 prosent av Norges befolkning. I år 2000 bodde nærmere 18 prosent av befolkningen i distriktene. Over tid har det dermed vært en sentralisering av befolkningen hvor stadig høyere andel bor i mer sentrale kommuner.

Hvordan befolkningen utvikler seg i distriktene i framtiden er svært usikkert. SSBs befolkningsframskrivninger peker mot at befolkningstallet vil stabilisere seg i distriktene i åra framover (jf. Figur 2.1). Dette omtales også i NOU (2020:15). Samtidig forventes det befolkningsvekst i sentrale områder og andel av befolkningen som er bosatt i distriktet vil følgelig minske. At antallet ventes å stabilisere seg henger sammen med at det etter hvert er færre unge i distriktene, slik at det også blir mindre utflytting, samtidig som det fortsatt vil være noen unge som flytter fra byen til distriktene.

Figur 2.1 Befolkningsutvikling. Framskrevet fra 2025 til 2045. Indeks 2000=100.



Kilde: SSB, tabell 07459 og 14288. SSBs mellomalternativ (MMM)

Utvikling i preferanser vil også ha betydning. En motkraft til sentralisering, høyt/økende forbruk og et travelt liv kan være et roligere liv tettere på naturen i distriktene. Med boligpriser som over tid øker mer enn lønningene og stadig høyere konkurranse om boligene i de mest attraktive byområdene, kan også forsterke det at unge søker seg til distriktene. Utvikling i slike preferanser kan få større betydning for distriktene framover. Samtidig vokser stadig færre unge opp i distriktene, og har i stadig mindre grad tilknytning til distriktene, som kan øke barrierer for å flytte dit.

Innvandring kan styrke bosettingen, men omfanget er usikkert og påvirkes av internasjonale forhold. Nyankomne flyktninger har lavere stedstilhørighet og er som følge gjerne mer mobile enn andre grupper. Det er derfor knyttet usikkert om flyktninger som bosettes i distriktskommuner blir værende over tid. Mange ukrainske flyktninger er bosatt i distriktene de siste årene. God lokal integrering er avgjørende for at bosettingen skal bli varig.

2.2 Distriktskommunene har ulike styrker og utfordringer

Distriktskommuner er spredt utover hele landet og har ulike næringsstrukturer. Noen er del av en større region av flere kommuner som kan dra nytte av hverandre, og med naturlige muligheter for interkommunale samarbeid. Noen distriktskommuner har tilgang på naturressurser eller andre komparative fortrinn som gir stor forekomst av ulike næringer innen industri, fiske og landbruk. Andre har mye turisme som i deler av året mangedobler folketallet. I enkelte distriktskommuner er det også plassert forsvarsbaser, campuser for høyere utdanning eller regionale sykehus som fører til tilflytning av mennesker, ofte på midlertidig basis.

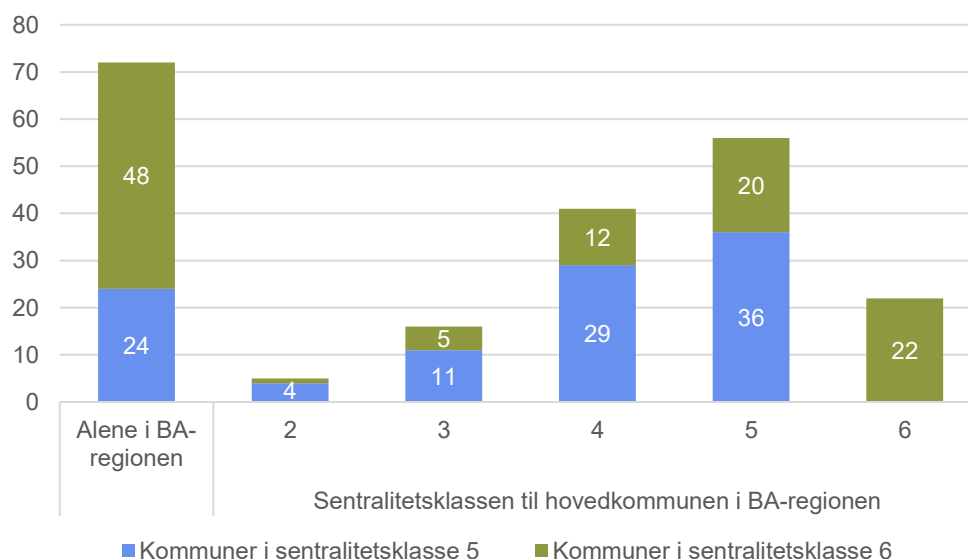
2.2.1 Mange distriktskommuner «står alene»

Distriktskommuner med lav sentralitet kan være knyttet sammen med andre mer sentrale kommuner gjennom bolig- og arbeidsmarkedene. Bo- og arbeidsmarkedsregioner (BA-regioner) grupperer kommuner som er

funksjonelt integrerte bo- og arbeidsmarkeder (TØI, 2019). Figur 2.2 viser antall kommuner i sentralitetsklasse 5 og 6 som er alene i en BA-region og hovedkommunen i BA-regioner der kommuner i klasse 5 og 6 er koblet sammen med to eller flere kommuner.

Vi ser at flere av de minst sentrale kommunene er alene i en egen BA-region. Nesten halvparten av de minst sentrale kommunene er ikke knyttet sammen med andre kommuner med hensyn til bolig- og arbeidsmarked. Blant alle kommunene i sentralitetsklasse 5 og 6 er over 70 prosent enten alene i BA-regionen eller i BA-region med andre kommuner i sentralitetsklasse 5 og 6. Nesten ingen av kommunene i de fire mest sentrale sentralitetsklassene er alene.

Figur 2.2 Fordeling av kommuner i sentralitetsklasse 5 og 6 fordelt etter sentraliteten til hovedkommunen i kommunens bo- og arbeidsmarkedsregion (BA-region)



Note: Hovedkommunene i en bo- og arbeidsmarkedsregion er den mest sentrale kommunen i BA-regionen. Kilde: SSB, sentralitetsindeksen 2024 og TØIs BA-regioner justert for kommuneinndelingen i 2024

2.2.2 Kraft-, fiske- og industrikommuner

Et fåtall distriktskommuner har betydelige inntekter fra kraftproduksjon og oppdrettsnæring, hvilket gir dem romsligere kommunebudsjetter og større handlefrihet enn mange andre kommuner.

Mange distriktskommuner ligger langs kysten og er godt egnet for fiske og fiskeoppdrett. Historisk stabil tilgang på billig kraft samt havner for enkel transport gir også høyt innslag av prosess- og verksindustri i mange av distriktskommunene.

Fiske og industri er i hovedsak eksportnæringer som opplever svingninger i takt med det internasjonale markedet. Perioder med vekst i internasjonal etterspørsel vil ofte føre til at virksomhetene ønsker å skalere opp produksjonen og ansette mer arbeidskraft, eller at noen ønsker å etablere nye virksomheter i kommunen.

Tilkomst av nye, eller vekst i virksomheter i internasjonale næringer fører ofte til vekst i befolkningen og som igjen gir vekst i lokale, husholdningsrettede næringer som butikker og tjenestetilbud. Likeledes kan nedbemanning i næringene føre til fraflytting og befolkningsnedgang.

Variasjoner i behovet for arbeidskraft kan på kort sikt påvirke boligmarkedet ved at det raskt blir større eller mindre etterspørsel etter boliger. Større tilflyttinger må enten løses ved å bruke kapasiteten i det eksisterende leie- og boligmarkedet, eller ved å bygge nye boliger. Flere virksomheter løser dette selv ved å bygge egne boliger de leier ut til egne ansatte, fremleie, eller ved å sette opp brakkerigger der hvor arbeidskraften er midlertidig eller sesongbasert.

2.2.3 Turistdestinasjoner

Flere distriktskommuner er populære ferie- og fritidsmål som tiltrekker seg store mengder besøkende fra inn- og utland. I enkelte små kommuner kan folketallet mangedobles i løpet av høysesongen. Den store besøkende folkemengden medfører ofte et større innslag av servicetilbud som spisesteder, overnattingsvirksomheter og kulturelle opplevelser i kommunen, enn om besøkstallet hadde vært lavere. Samtidig kan turisme være belastende for deler av lokalsamfunnene.

Overnattende besøkende behøver et sted å bo, og dette løses delvis gjennom hotell, vandrerhjem og campingplasser, men også gjennom utleie av hytter og kortidsutleie av ordinære boliger. Turister vil dermed i flere kommuner være med i konkurransen om tilgang på den samlede boligmassen, avhengig av omfanget av overnattinger og tilgangen på boliger til både bolig- og fritidsformål.

2.2.4 Offentlige virksomheter

Lokalisering av statlige arbeidsplasser har lenge vært et sentralt distriktpolitisk virkemiddel i Norge. Målet har vært å styrke regionale arbeidsmarkeder, sikre bedre fordeling av statlige arbeidsplasser og gi innbyggere over hele landet god tilgang til offentlige tjenester. Selv om flere statlige virksomheter har blitt flyttet eller etablert utenfor de største byene fremkommer det at staten etter 2013 allikevel er blitt enda mer sentralisert (Meld. St. 27 (2022-2023), 2023).

Tilstedeværelsen av større offentlige virksomheter vil påvirke en kommunes attraktivitet, befolkningsutviklingen og etterspørsel etter boliger i distriktskommuner. Av de 212 distriktskommunene vi har definert, har vi identifisert at 12 av disse har forsvarsbaser, 7 har offentlige studiesteder og 13 har regionale sykehus eller større behandlingssteder.

Som et svar på en forverret sikkerhetssituasjonen i Europa ruster Norge opp Forsvaret (Forsvarsdepartementet, 2024). I langtidsplanen *Forsvarsløftet – for Norges trygghet* (2024) legges det opp til en økning på om lag 4 600 ansatte fram mot 2036. Blant disse vil trolig nærmere halvparten jobbe på en forsvarsbasis i en distriktskommune (Nordvang, Lindgren, & Hanson, 2024). Forsvaret bygger i stor grad boliger til egne ansatte, men i en periode med rask oppskalering kan det ta tid før boligene står klare og Forsvaret må finne egnede boliger i det ordinære bolig- og leiemarkedet.

Enkelte av distriktskommunene har egne høyskoler eller campuser fra større utdanningsinstitusjoner. Dette gir en jevn strøm av studenter som hovedsakelig ønsker å leie bolig. I alle distriktskommunene vi har identifisert med studiested er det innslag av studentboliger. Studentboliger bidrar til å avlaste det ordinære leiemarkedet, samtidig som studenter bidrar til en høyere og mer stabil etterspørsel i det ordinære leiemarkedet.

2.2.5 Kostnadsutfordringer

De siste årenes økonomiske utvikling har hatt stor betydning for distriktene. Blant annet har økte byggekostnader gjort det relativt mindre lønnsomt å bygge boliger i distriktene, ettersom boligprisene ikke har steget tilsvarende (SØA, 2023a). Høye byggekostnader og høye renter har ført til en kraftig nedgang i boliginvesteringene. I distriktsområder med stagnerende eller fallende befolkningsutvikling er det særlig et problem at byggekostnaden overstiger verdien av en ferdig bolig.

Videre er det flere distriktskommuner som er store i utstrekning, med spredt bebyggelse, og hvor flere har mer enn ett tettsted. Et eksempel er Vinje kommune, som er stort i areal (3 105 km²) og som har tre tettsteder (Vinje sentrum, Rauland og Haukeli). Denne type kommuner må drifte tjenester som skole og eldrehjem på flere steder, som kan medføre høyere kostnader.

3 Bolig- og leiemarkedene i distriktskommuner

Bolig- og leiemarkedene i distriktene skiller seg fra de i mer sentrale strøk på flere måter. De 212 distriktskommunene har noen fellestrekk, men kan også være svært ulike.

Leiemarkedet utgjør en del av det samlede boligmarkedet. Det er derfor nyttig å se på kjennetegn ved boligmarkedet i sin helhet for å vurdere situasjonen og utviklingen i leiemarkedet. I dette kapittelet belyser vi kjennetegn ved bolig- og leiemarkedet i distriktene og identifiserer noen utfordringer.

3.1 Kjennetegn ved boligmarkedene i distriktskommuner

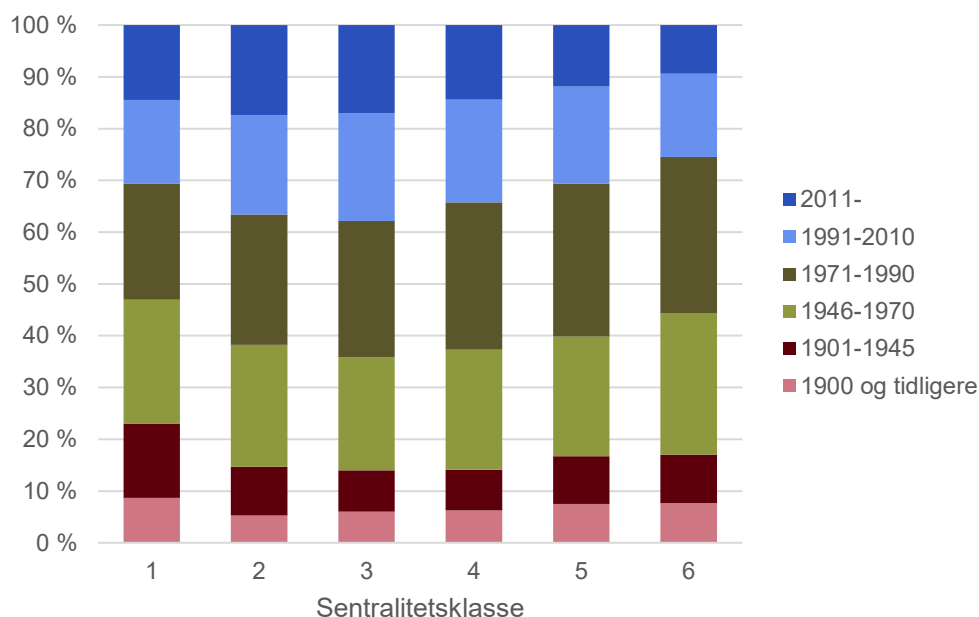
Boligmarkedet i distriktskommuner kjennetegnes ved lave boligpriser, høy andel tomme og uegna boliger samt stor variasjon mellom tettbygde og spredtbygde strøk.

3.1.1 Høyt innslag av eldre eneboliger i spredtbygde strøk

Distriktene er preget av en høyere andel eldre boliger, hvor mange boliger er bygget i perioden etter andre verdenskrig og fram til 1990-tallet. Denne perioden kjennetegnes med et krafttak for sosial boligbygging i Norge.⁴ Kommunene i sentralitetsklasse 6, de minst sentrale kommunene, har størst andel av boligmassen bygget i etterkrigsårene og fram til 1970 (se Figur 3.1), og 75 prosent av boligmassen er bygget før 1990.

⁴ Les mer om den sosiale boligbyggingen i Norge her:
https://snl.no/sosial_boligbygging_i_Norge_1945%E2%80%931980

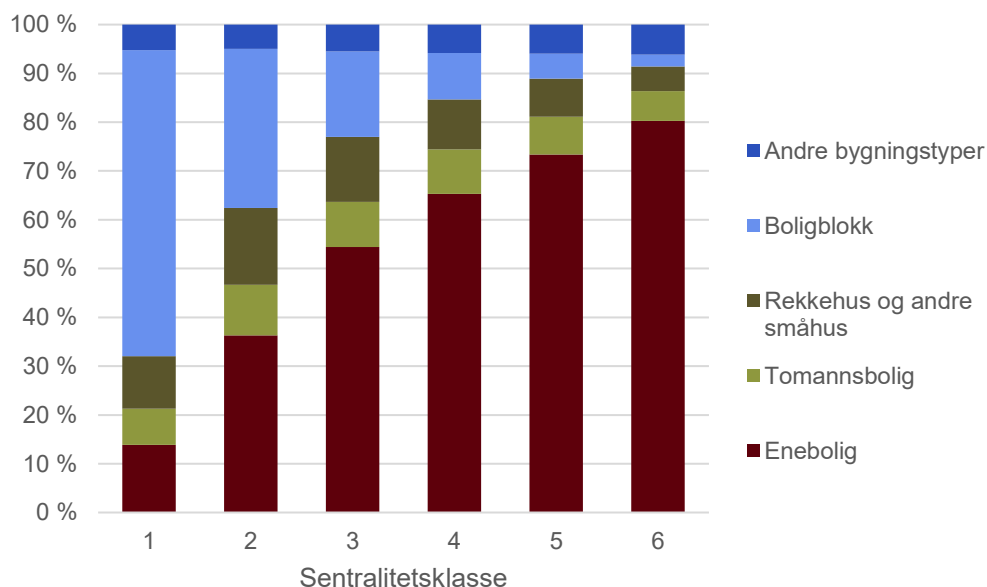
Figur 3.1 Fordeling av boligmassen etter byggeår og kommunesentralitet. 2024.



Kilde: SSB tabell o6266

Boligmassen i distriktskommunene henger tett sammen med geografi og historisk befolkningsstruktur. Spredt bosetting og god plass gjør at andelen eneboliger er langt høyere i distriktskommunene (sentralitetsklasse 5 og 6) enn i mer sentrale strøk (jf. Figur 3.2). I distriktskommunene er om lag 90 prosent av boligene eneboliger, tomannsboliger eller andre småhus. Leiligheter i blokkbebyggelse utgjør kun 2–5 prosent av den samlede boligmassen.

Figur 3.2 Fordeling av boligmassen etter bygningstype og kommunesentralitet. 2025.

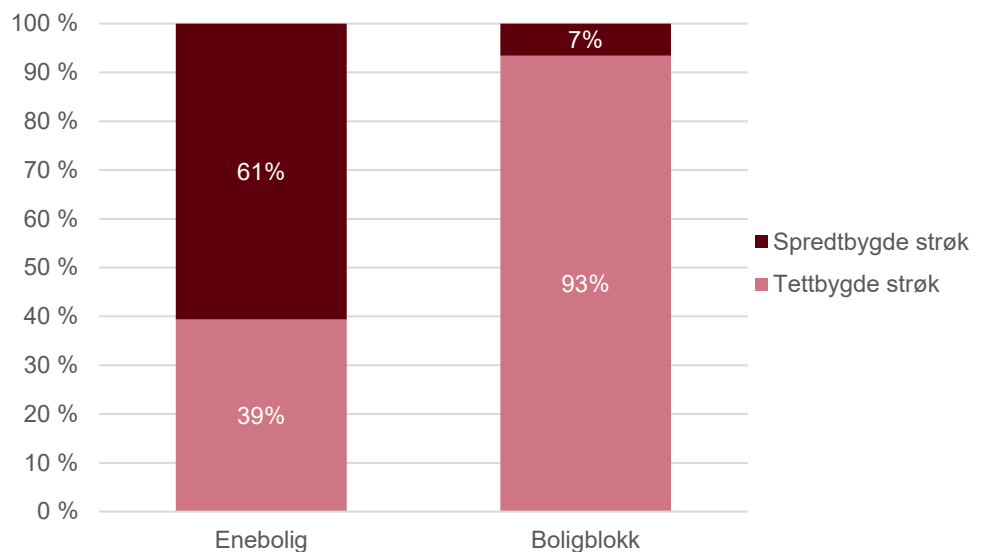


Kilde: SSB tabell o6265

En høy andel av boligene i distriktkommunene ligger i spredtbygde strøk, sammenlignet med resten av landet.⁵ Av den samlede boligmassen ligger 46 prosent av boligene i sentralitetsklasse 5 og 64 prosent av boligene i sentralitetsklasse 6 i spredtbygde strøk.⁶ Samlet i distriktkommunene ligger dermed rundt halvparten av boligene i spredtbygde strøk. Til sammenligning ligger kun 12 prosent av alle boliger i resten av landet i spredtbygde strøk.

Dersom vi ser på fordelingen av ulike boligtyper mellom tettbygde og spredtbygde strøk i distriktkommunene, ligger 93 prosent av alle boligblokker i tettbygde strøk mens godt over halvparten av alle eneboliger ligger i spredtbygde strøk.

Figur 3.3 Andel av eneboliger og boligblokker i distriktkommuner (sentralitetsklasse 5 og 6) som ligger tettbygde og spredtbygde strøk 2025.



Kilde: SSB tabell 06830

Note: Enebolig inkluderer alle boliger av bygningstypekode 111–113 og boligblokk inkluderer alle boliger av bygningstypekode 141–146.

3.1.2 Stor, men delvis uegnet boligmasse

Den samlede mengden boliger i distriktkommunene er stor. Figur 3.4 viser at tilgangen på boliger (utenom fritidsboliger) per 1000 innbyggere øker med sentralitetsklasse. Distriktkommunene peker seg ut med langt flere boliger per innbygger enn resten av landet.

På tross av mange boliger i forhold til innbyggere i kommunen, opplever en del distriktsområder at det er boligmangel. Det henger spesielt sammen med at en del kommuner ikke har tilgang på egnede boliger, selv om det kan være mange ledige eller tomme boliger (SØA, 2025a). Dersom de eksisterende boligene ikke svarer til behovene til befolkningen, vil det oppleves som en mangel på boliger.

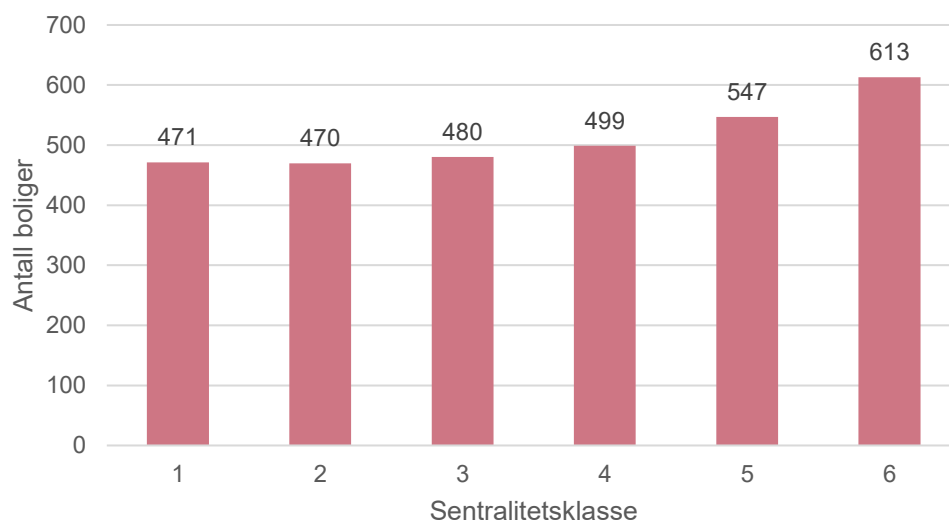
I en casestudie om boligpreferanser i distriktene fant NIBR (2014) at særlig for de over 60 ønsker mange å flytte til leiligheter nærmere sentrum, drevet av en mer aktiv livsstil enn tidligere generasjoner. Gruppen har generelt bedre helse,

⁵ Se [Standard for bostedsstrøk](#) (SSB) for definisjon av tettbygde og spredtbygde strøk

⁶ SSB Tabell 06830: Boliger, etter bygningstype og tettbygd/spredtbygd strøk (K) 2006 - 2025

høyere aktivitetsnivå og bruker mer tid og ressurser på reiser og fritidsinteresser enn tidligere. For de fleste var det ønske om å bo nær service- og kulturtilbud og slippe ansvar for vedlikehold av hus og hage, slik at mer tid kan brukes på å nyte livet.

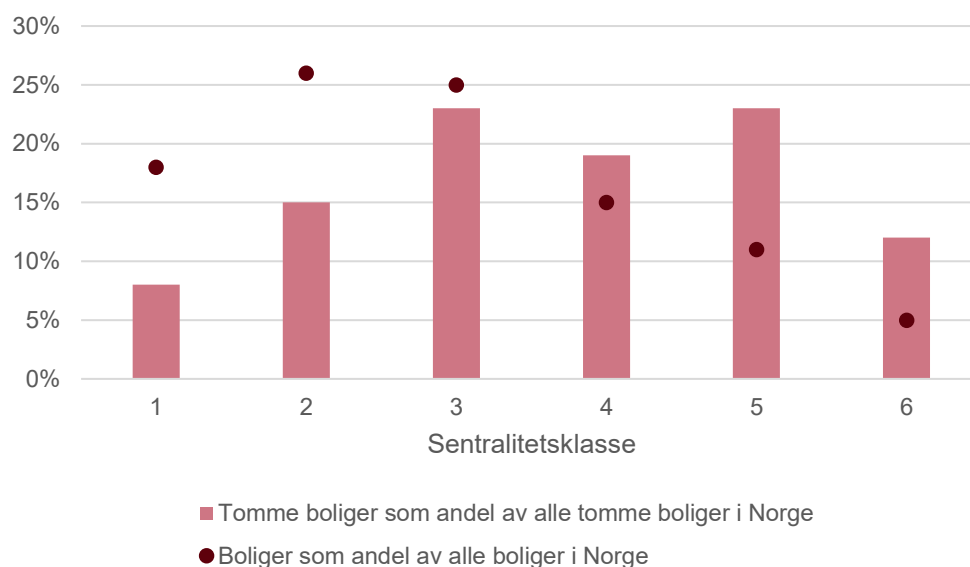
Figur 3.4 Antall boliger per 1000 innbyggere, fordelt etter kommunesentralitet. 2025.



Kilde: SSB tabell 06265 og 06913

I tillegg til at det er flere boliger per innbygger i distriktskommunene, er også andel boliger som står tomme høyere enn i resten av landet. Av den samlede boligmassen i Norge, ligger 16 prosent av boligene i kommuner i sentralitetsklasse 5 og 6. Samtidig ligger 35 prosent, totalt 78 500, av alle tomme boliger i de samme kommunene (SØA, 2025a).

Figur 3.5 Andel av tomme boliger og andel av alle boliger, etter sentralitetsklasse.



Kilde: SØA (2025)

De fleste tomme boliger er privateide, og det er flere årsaker til tomme boliger, men ofte er det enten fordi de har lav etterspørsel, benyttes som feriebolig, eller en kombinasjon av de to. Mange ligger i lite sentrale områder med lang

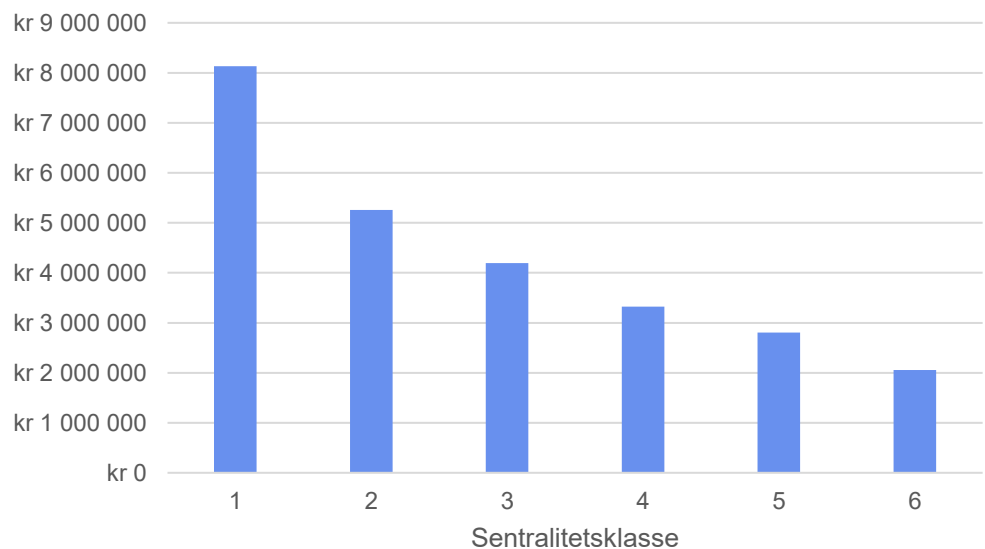
avstand til arbeidsplasser og servicetilbud. Flere av disse områdene har opplevd befolkningsnedgang, og når innbyggere flytter ut, blir boligene ofte stående tomme. Unge flytter ut for å studere eller jobbe, og eldre som har bodd i boligene dør eller flytter på sykehjem. Resultatet er fraflyttede boliger uten nye kjøpere eller leietakere lokalt.

Familie som arver en bolig og har tilknytning til stedet, men bor et annet sted kan la huset stå ubebodd og benytte det som fritidsbolig. Arvede boliger utgjør 12 prosent av de tomme boligene i distriktet. Statistikken over sekundærboliger som SØA utarbeider for NEF og Ambita viser at andelen sekundærboliger i distriktene er til dels svært høy.

3.1.3 Lave og stagnerende boligpriser preger mange distriktskommuner

Boligprisene i distriktskommuner er i gjennomsnitt lavere enn i resten av landet. Figur 3.6 viser gjennomsnittlig kjøpesum ved omsetting av ferdigbygde boligeiendommer i 2024, uavhengig boligtype, for kommuner fordelt etter sentralitetsklasse. Gjennomsnittlig omsetningsverdi synker jo mindre sentral en kommune er, og de mest sentrale kommunene har omtrent fire ganger så høy gjennomsnittlig omsetningsverdi som de minst sentrale kommune.

Figur 3.6 Gjennomsnittlig kjøpesum ved omsetting av boligeiendommer med bygning i fritt salg for kommuner fordelt etter kommunesentralitet. 2024.



Kilde: SSB tabell o6726

I SSBs notat *Boligprisvariasjon mellom ulike deler av landet* (2023) finner forskerne tilsvarende store forskjeller i kvadratmeterpriser mellom de ulike sentralitetsklassene i 2022. De finner også at det er stor prisvariasjon innad i distriktskommunene (Medby & Takle, 2023). For kommunene i sentralitetsklasse 5 og 6 var kvadratmeterprisen for de 25 prosent dyreste boligene (øvre kvartil) over dobbelt så høy som kvadratmeterprisen til de 25 prosent billigste boligene (nedre kvartil). Til sammenligning var den samme relative forskjellen mellom øvre og nedre kvartil om lag halvannen gang i kommuner i sentralitetsklasse 1 og 2.

Forskjellen i pris innad i sentralitetsklassene henger trolig sammen med at det er større variasjon i om boligene ligger i tettbygde eller spredtbygde strøk i distriktskommunene. I de to mest sentrale klassene er så godt som alle boligene i tettbygde strøk (jf. En høy andel av boligene i distriktskommunene

ligger i spredtbygde strøk, sammenlignet med resten av landet. Av den samlede boligmassen ligger 46 prosent av boligene i sentralitetsklasse 5 og 64 prosent av boligene i sentralitetsklasse 6 i spredtbygde strøk. Samlet i distriktskommunene ligger dermed rundt halvparten av boligene i spredtbygde strøk. Til sammenligning ligger kun 12 prosent av alle boliger i resten av landet i spredtbygde strøk.

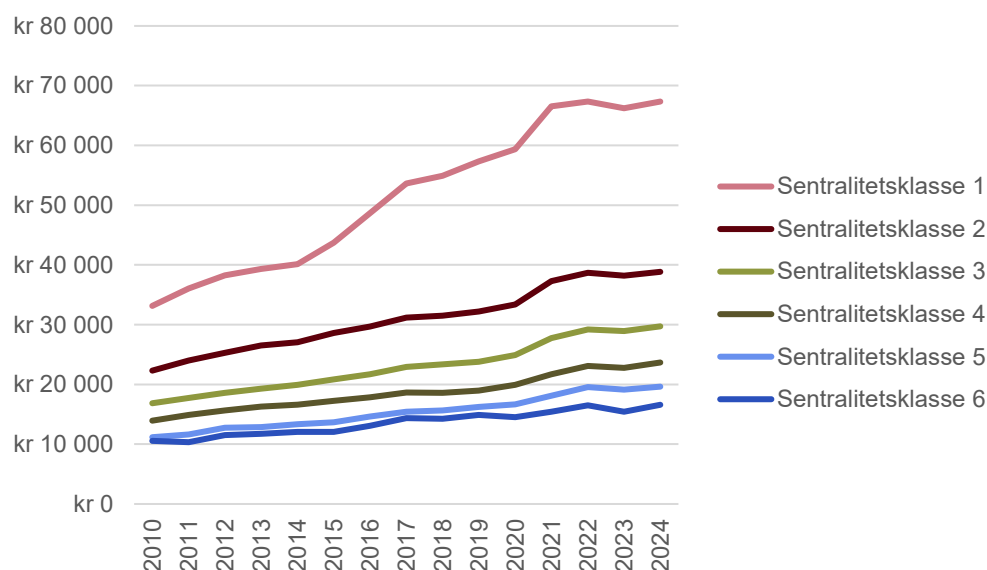
Dersom vi ser på fordelingen av ulike boligtyper mellom tettbygde og spredtbygde strøk i distriktskommunene, ligger 93 prosent av alle boligblokker i tettbygde strøk mens godt over halvparten av alle eneboliger ligger i spredtbygde strøk.

Figur 3.3), mens i distriktet er det større variasjon. Relativt lave boligpriser i distriktet kombinert med høye byggekostnader gir også større prisdifferanse i brukte og nye boliger.

Boligprisforskjellen mellom distriktskommuner og mer sentrale områder har økt over tid. Figur 3.7 viser utvikling i gjennomsnittlig kvadratmeterpris for selveide eneboliger fordelt etter kommunesentralitet. Kommunene i sentralitetsklasse 1 (Oslo, Bærum, Lillestrøm, Lørenskog og Rælingen) har en langt sterkere prisvekst enn de andre sentralitetsklassene.

Distriktskommunene i sentralitetsklasse 5 og 6 har hatt vekst i gjennomsnittlig kvadratmeterpris, men langt svakere enn de mest sentrale kommunene.

Figur 3.7 Utvikling i gjennomsnittlig kvadratmeterpris for selveide eneboliger fordelt etter kommunesentralitet. 2010–2024.



Kilde: SSB tabell o6035. Beregnet per kommune i sammenslåtte tidsserier av SØA.

Aasjord & Erichsen (2022) finner samme utvikling i sin analyse av gjennomsnittlig markedsverdi (ligningsverdi) fordelt på sentralitetsklasser i 2010 og 2019. De estimerer at gjennomsnittlig markedsverdi var litt over dobbelt så stor i sentralitetsklasse 1 sammenlignet med sentralitetsklasse 6 i 2010, og nærmere det tredobbelte i 2019. Sentralitetsklasse 5 hadde et litt høyere prisnivå enn sentralitetsklasse 6, men prisutviklingen var omtrent den samme. Distriktskommunene opplever altså en lavere boligprisutvikling enn mer sentrale områder, fra et allerede lavt prisnivå.

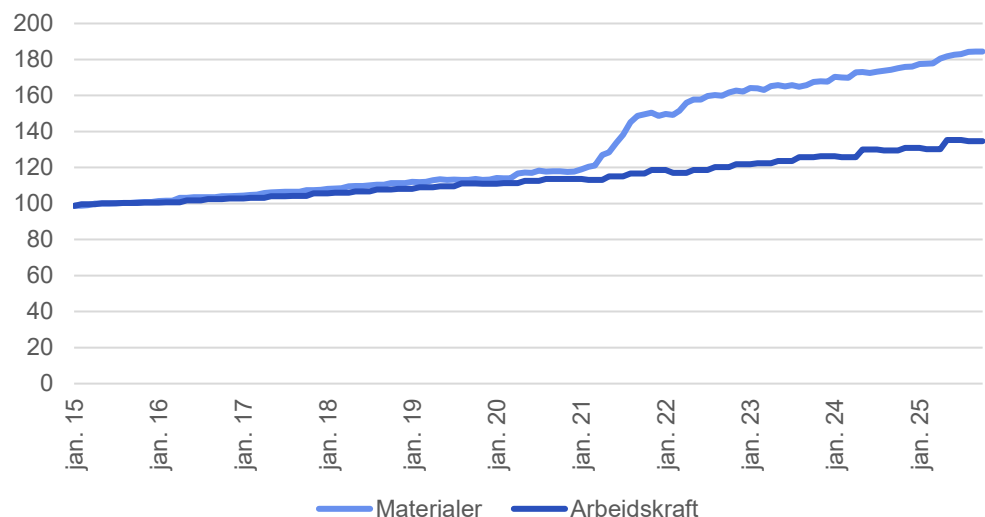
3.2 Høye byggekostnader og lave boligpriser hindrer boligutvikling

Samtidig som boligprisene i distriktskommuner forblir lave, har byggekostnadene økt kraftig siden 2021 (SØA, 2023a). Resultatet er at det i mange tilfeller ikke lønner seg å bygge nye boliger, hvilket kan være til hinder for god tilførsel av egnede boliger for både eie og leie i mange distriktskommuner.

3.2.1 Økte byggekostnader gjør boligbygging ulønnsomt

I kjølvannet av koronapandemien i 2020 og utbruddet av krigen i Ukraina i 2022 har materialkostnader til boligbygging økt kraftig. Figur 3.8 Indeksert månedlig utvikling i byggekostnader for bolig, fordelt på materialkostnader og kostnader forbundet med arbeidskraft. Januar 2015 til oktober 2025. Indeks 2015=100. viser indeksert månedlig vekst i kostnader for materialer og arbeidskraft mellom januar 2015 og oktober 2025. Fram til 2021 økte materialkostnadene jevnt, omtrent i takt med prisstigningen, før de fra 2021 økte kraftig fram til midten av 2022.

Figur 3.8 Indeksert månedlig utvikling i byggekostnader for bolig, fordelt på materialkostnader og kostnader forbundet med arbeidskraft. Januar 2015 til oktober 2025. Indeks 2015=100.



Kilde: SSB tabell o8651

Selv om kostnadsveksten har stabilisert seg, ligger materialkostnadene på et langt høyere nivå enn før 2021. I flere kommuner er økte byggekostnader skjøvet over i høyere boligpriser. I Figur 3.7 ser vi at kvadratmeterprisen vokste raskt i sentralitetsklasse 1, 2 og 3 mellom 2020 og 2022. De mindre sentrale kommunene opplevde i snitt en liten økning i samme periode, men på langt nær like stor.

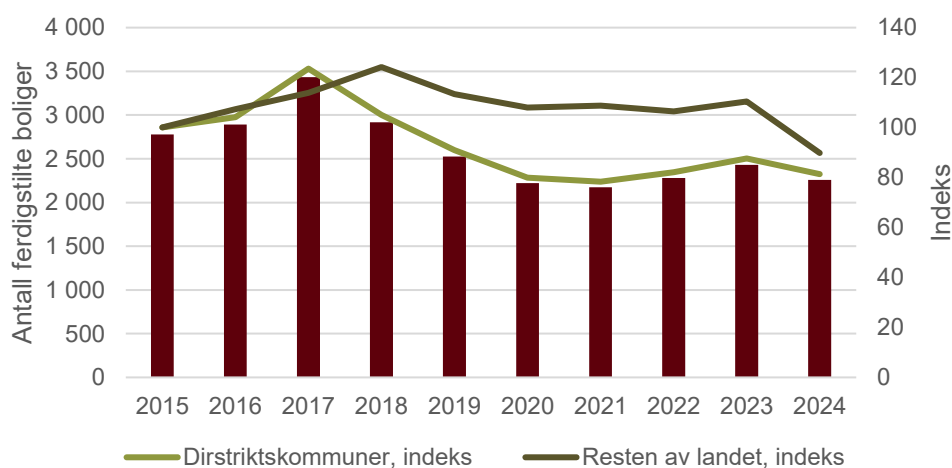
For at det skal lønne seg å bygge en ny bolig, må markedsverdien av den ferdigstilte boligen overgå investeringskostnaden ved å bygge boligen. Når byggekostnadene har vokst raskere enn boligprisene, blir boligbygging mindre lønnsomt, og i noen tilfeller ulønnsomt. I mange distriktskommuner har ikke boligprisene vokst i takt med byggekostnadene, som gjør at man risikerer å tape penger på å sette opp en ny bolig.

Lave boligpriser og økte byggekostnader gjør det også mindre lønnsomt å investere i rehabilitering av eldre boliger. Mange eldre boliger kan da bli vanskeligere å selge når standarden er lav. Det gir en negativ spiral, hvor boligene ikke blir omsatt og heller ikke blir vedlikeholdt og oppgradert. Resultatet er gjerne boliger som bli stående tomme og forfalle. Dermed faller markedsverdien ytterligere, det blir enda dyrere å skulle oppgradere boligen til en moderne standard, og boligen blir enda vanskeligere å få solgt.

3.2.2 Svært lav tilførsel av boliger de siste årene

Distriktskommunene har med unntak av 2023 hatt en jevn nedgang i boligbyggingen etter 2017. Dette kan ha sammenheng med økte byggekostnader, lavere boligpriser og demografiske endringer som gjør det mindre lønnsomt å bygge nytt i distriktene. Resultatet er at tilførselen av nye boliger i mange distriktskommuner har vært svært lav de siste årene, noe som kan forsterke utfordringene med å sikre gode og egnede boliger.

Figur 3.9 Antall fullførte boliger i kommuner i sentralitetsklasse 5 og 6 (stolper, venstre akse og nivå). 2015–2024. Indeksert utvikling i antall ferdigstilte boliger (linjer, høyre akse, indeksert) i distriktskommuner (sentralitet 5 og 6) og resten av landet (sentralitet 1–4). Indeks 2015=100.



Kilde: SSB tabell 05940, boligtype 111–146

Mange kommuner vil få behov for å endre boligmassen, tilpasset en annen demografi med andre behov, som høyere andel eldre og færre innbyggere. Dersom det innebærer flytting internt i kommunen mot tettstedene kan det tilsi større innslag av leieleiligheter, mens eksisterende eneboliger i økende grad blir enten tomme eller brukt som fritidsbolig, om det ikke gjøres tiltak for å nyttiggjøre også disse boligene.

3.3 Leiemarkedet i distriktskommuner

Leiemarkedet spiller en sentral rolle for en fleksibel og velfungerende økonomi. Fordi det er enklere og mindre kapitalkrevende å leie enn å kjøpe bolig, gjør leiemarkedet det mulig for folk å flytte dit arbeidskraften etterspørres. Dette styrker mobilitet og arbeidsmarkedets evne til å tilpasse seg konjunktursvingninger. Et større leiemarked bidrar også til makroøkonomisk stabilitet ved å dempe utslagene av konjunktorendringer og prissjokk på bolig (SØA, 2024).

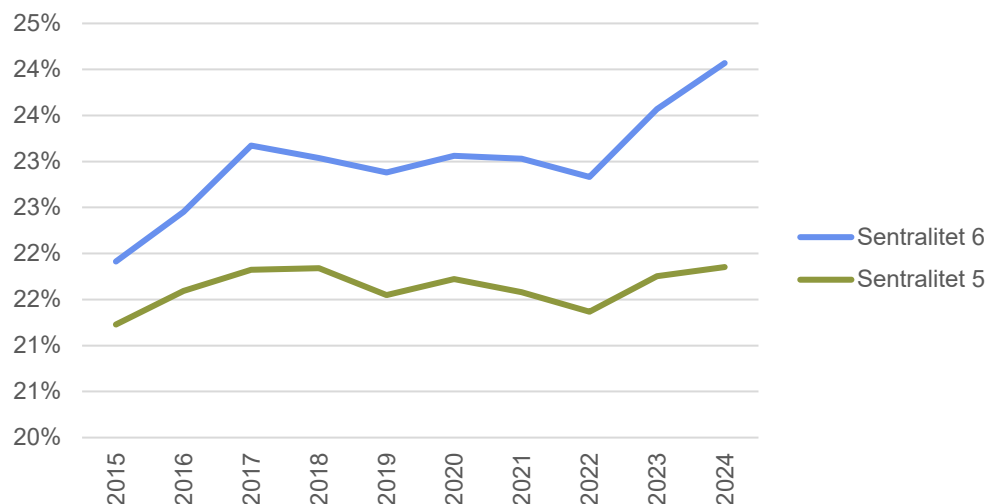
I et velfungerende leiemarked vil tilgangen på leieboliger bestemmes av hvor stor etterspørselen er, hvilken leiepris leietakerne er villige til å betale og om det lønner seg å bygge eller tilgjengeliggjøre boliger for utleie til denne leieprisen. Tilbudet vil i et slikt marked svare til etterspørselen, slik at de som ønsker å leie får tilgang til leieboliger til en markedsleiepris. Tiltak for å bedre et leiemarked har til hensikt å gripe inn i denne markedsmekanismen, enten ved å påvirke tilbudssiden (utleiende), etterspørselssiden (leietakere) eller rammebetingelsene rundt leiemarkedet. For at slike tiltak skal være samfunnsøkonomisk forsvarlig må det eksistere en markedssvikt eller så må det være andre viktige hensyn som ikke blir ivarettatt uten at noen griper inn.

I distriktskommuner kan markedsforstyrrelser i leiemarkedet for eksempel oppstå fordi tilbudet av boliger er svært begrenset og noen ganger dominert av et fåtall private utleiende. Dette kan skape monopol-lignende forhold der leietakere har få alternativer og dermed svak forhandlingsmakt. I tillegg er informasjonsskjevhet vanlig: Prisnivå, standard og kontraktsvilkår varierer, og det finnes ofte lite offentlig tilgjengelig informasjon eller statistikk som kan hjelpe leietakere å orientere seg. Små og uforutsigbare leiemarkeder gjør også at arbeidsgivere sliter med rekruttering fordi tilflyttere ikke finner egnet bolig, som også kan skape en negativ spiral mellom lav etterspørsel og lav boligbygging/tilbud. For å korrigere slike forstyrrelser kan kommunene samarbeide med boligstiftelser eller private aktører om å utvikle flere rimelige og stabile utleieboliger, særlig knyttet til arbeidsplasser. Kommunene kan også tilby låne- eller tilskuddsordninger som stimulerer til oppgradering av eksisterende boliger for utleie.

I en undersøkelse gjennomført av SØA i forbindelse med prosjektet «Utleiende og tilbudet i det norske leiemarkedet for boliger» på oppdrag for KDD, fant vi at nesten halvparten av dem som leier bolig i Oslo, og de mest sentrale kommunene (ekskl. Oslo), synes det var utfordrende å finne en egnet leiebolig (SØA, 2023b). 1 av 4 respondenter oppgir det samme i distriktskommunene (sentralitet 5 og 6). Altså er det kun omtrent halvparten så mange som opplever at det er utfordrende å finne en egnet leiebolig i distriktene som i de sentrale kommunene.

I 2024 er det 360 000 husholdninger, tilsvarende 22,5 prosent, som leier bolig i distriktskommunene. Det utgjør 13 prosent av leietakerne på landsbasis. Andelen leietakere i distriktet har økt kraftig siden 2022, men denne økningen drives i stor grad av flyktningestrømmen fra Ukraina. Fordi det er svært mange små distriktskommuner, vil enkeltforhold, som at kommunen har tatt imot mange flyktninger, sesongnæringer med langtidspendlere, en forsvarsbase eller et studiested, kunne slå betydelig ut i statistikken for den enkelte distriktskommunen. Eksempelvis er det 40 prosent av husholdningene i Utsira som leier, men med omtrentlig 200 innbyggere er statistikken påvirket nevneverdig av de nærmere 30 flyktningene som ble bosatt der i 2022–2023.

Figur 3.10 Utviklingen i andel husholdninger som leier i kommuner i sentralitet 5 og 6. 2015–2024.

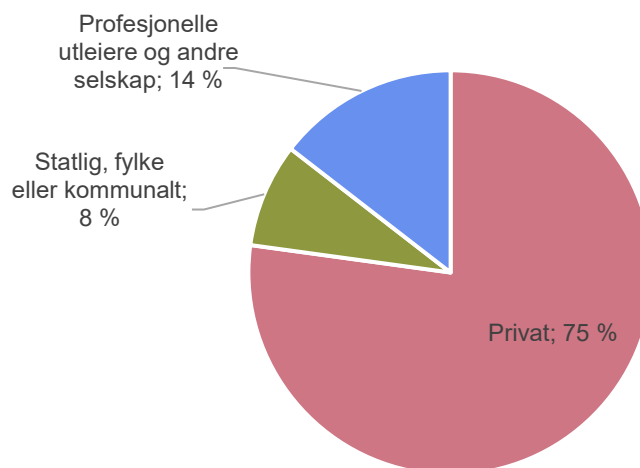


Kilde: SSB, tabell 11084. Manuell gjennomgang av sammenslåtte kommuner.

De ulike aktørene som leier ut er svært forskjellige, fra store profesjonelle selskaper til enkeltpersoner som leier ut en del av egen bolig. Det bidrar til å gjøre markedet uoversiktlig. Overordnet kan en si at det er tre kategorier av utleiende: (i) privatpersoner, (ii) private utleievirksomheter og (iii) kommuner (kommunalt disponerte boliger). Studentsamskipnadene kan eventuelt regnes som en fjerde kategori (SØA, 2023b).

I distriktskommunene utgjør privat utleie tre firedeler av leiemarkedet. Dette er omtrent på nivå med landet samlet, men distriktskommunene skiller seg fra resten av landet med en særlig høy andel sokkelboliger.

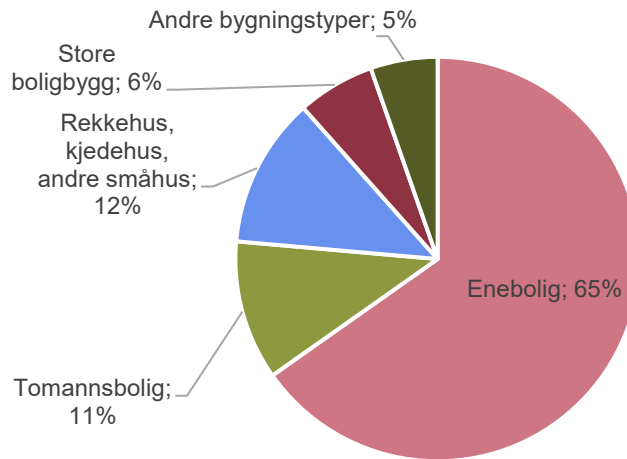
Figur 3.11 Utleieboliger i distriktskommuner, etter eier. 2025.



Note: Kategorisering er basert på NACE-koder og kommunale boliger som eies av stiftelser registrert i «68.2 Utleie av egen eller fast eiendom» vil kategoriseres som Profesjonelle utleiende
Kilde: SØA og Norkart

Hele 65 prosent av utleieboligene i distriktskommuner er eneboliger. Tomannsboliger utgjør ca. 11 prosent, rekkehus og andre småhus ca. 12 prosent, mens store boligbygg (blokker) bare utgjør rundt 6 prosent.

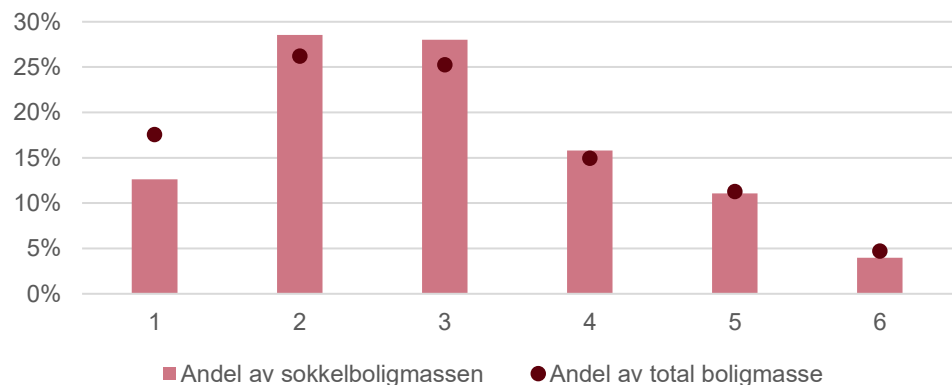
Figur 3.12 Utleieboliger i distriktskommuner, etter bygningstype. 2025.



Kilde: SØA og Norkart

Sokkelboliger er utleieobjekter i boligeiers eget hjem og utgjør en viktig del av det norske leiemarkedet. SØA (2024) viser til at sokkelboliger gir en fleksibilitet og buffer i leiemarkedet. Dette fordi de raskt kan tas inn og ut i markedet etter behov. Sokkelboligene har følgelig vært særlig viktig i arbeidet med bosetting av flyktninger fra Ukraina (SØA, 2025b). I distriktet utgjør sokkelboliger 43 prosent av utleieboligene, en særlig høy andel sammenlignet med landet for øvrig, se Figur 3.13. Andel av antall sokkelboliger er i distriktskommunene på nivå med andel av total boligmasse.

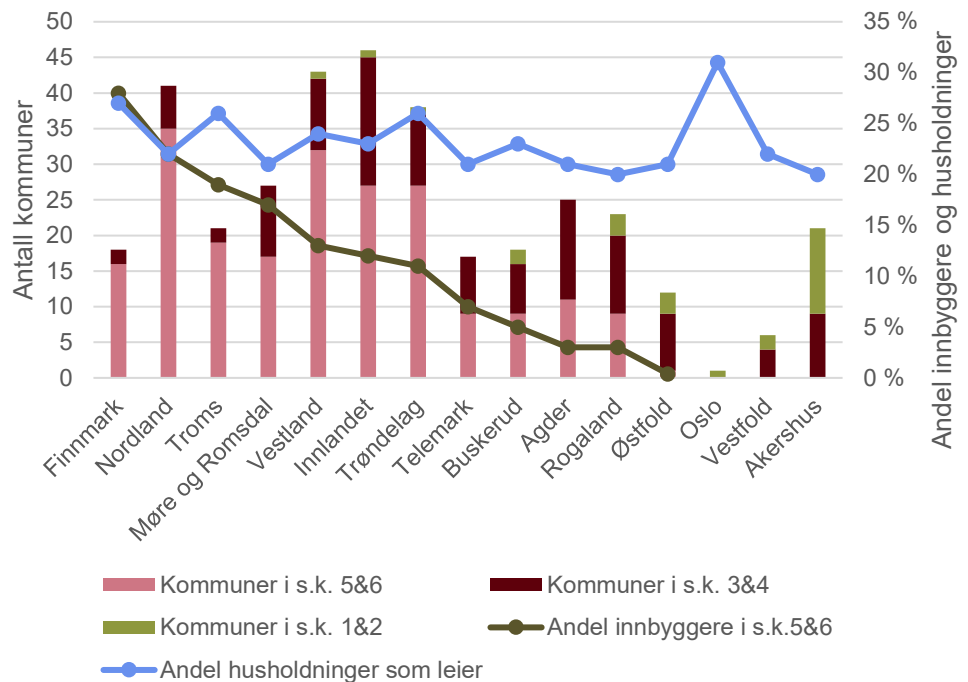
Figur 3.13 Fordeling av boligmassen og sokkelboliger etter sentralitetsklasse, 2025. Alle boliger som andel av samlet boligmasse og sokkelboliger som andel av totalt antall sokkelboliger.



Kilde: SØA, Rapport nr. 33-2025 Sokkelboligmarkedets omfang og utvikling (SØA, 2025b)

Figur 3.14 viser fordelingen av innbyggere, leietakere og kommuner etter fylke og sentralitetsklasse i år 2024. Fylkene er sortert fra de med høyest andel av innbyggerne i fylket som bor i distriktskommuner (kommuner i sentralitetsklasse 5 og 6) fra venstre til lavest andel mot høyre. Vi ser at Finnmark, Nordland og Troms har høyest andel av innbyggere som er bosatte i distriktskommuner, mens Akershus, Østfold, Vestfold og Oslo ikke har noen distriktskommuner og dermed heller ingen bosatte i distriktskommuner.

Figur 3.14 Fordeling av innbyggere, leietakere og kommuner på fylke og sentralitet. Venstre akse/søyler: Antall kommuner fordelt på sentralitetsklasser. Høyre akse/indikatorer: Andelen av innbyggerne i fylket som bor i kommuner med sentralitetsklasse 5 eller 6, og andelen av husholdningene i fylket som leier. 2024.



Kilde: SSB

Note: s.k. står for sentralitetsklasse.

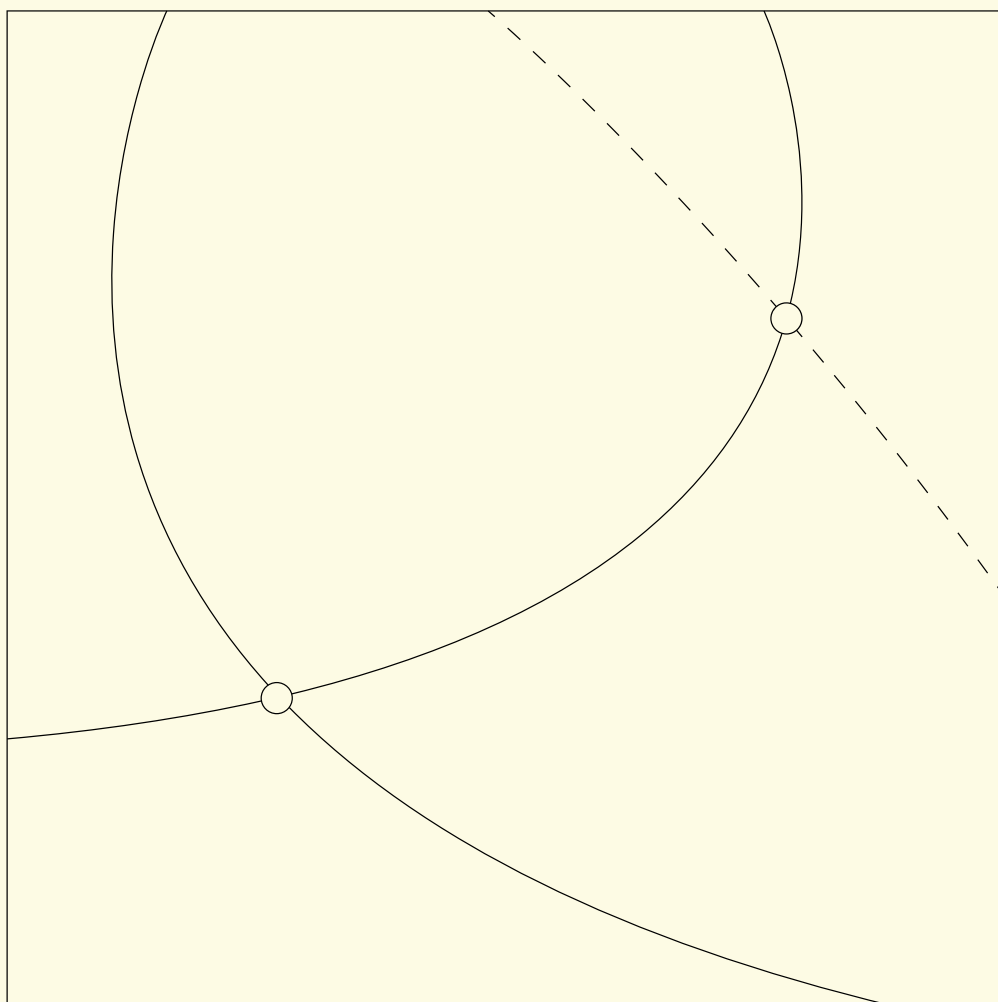
Andelen av innbyggerne som leier er noe *positivt* korrelert med sentralitetsklasse i 2024. Det vil si at jo mer usentral kommunen er (jo høyere tall i sentralitetsklassene), jo høyere er andelen som leier. Merk at særlig Oslo skiller seg klart fra denne generelle tendensen, med en høy andel husholdninger som leier.⁷ Dette er kanskje det motsatte av hva man forventer, og også det motsatte av hva tidligere funn tyder på. For eksempel i rapporten «Utleiere og tilbudet i det norske leiemarkedet for boliger» fant SØA en høyere andel av husholdninger som leier bolig i Oslo og kommuner med sentralitetsklasse 1 og 2 (SØA, 2023b). Den positive sammenhengen vi finner nå kan skyldes at utviklingen siden 2022 med høy innvandring fra Ukraina til distriktene, og muligens andre demografiske endringer, har dratt opp andelen av husholdninger som leier betraktelig i kommuner med sentralitetsklasse 5 og 6.

De ti kommunene med høyest andel av innbyggerne som leier i 2024 var Utsira, Træna, Åmot, Gamvik, Bardu, Båtsfjord, Midt-Telemark, Ås, Vardø og Loppa, i den rekkefølgen. Åtte av disse kommunene er i sentralitetsklasser 5 og 6. Oslo er nummer 11. Kommunene i listen har alle spesielle forhold som henger sammen med leiemarkedet. Mange av kommunene er små øykommuner eller ligger i utkantstrøk. Utsira har tatt imot 21 flyktninger fra Ukraina, og har med det en befolkning på i overkant av 200 innbyggere. Ås og Midt-Telemark er studiesteder med mange studenter. Gamvik er en av de nordligste kommunene i fastlands-Norge, og er en fiskerikommune. Båtsfjord

⁷ Korrelasjonen er svak-middels positiv, og øker når Oslo tas ut. Beregningene er gjort ved hjelp av SSBs statistikk for boforhold (registerbasert) og SSBs sentralitetsklasser for året 2024.

og Vardø har også sterkt innslag av fiskeindustri. Åmot, Bardu og dels Vardø har betydelig militær tilstedeværelse (Rena leir og Setermoen).

Kommunene med lavest andel av innbyggerne som leier i fjor var, Farsund, Årdal, Karmøy, Bømlo, Hvaler, Sveio, Austrheim, Askøy, Siljan og Giske. Dette er kommuner i sentralitetsklassene 3, 4 og 5, altså mellom til usentrale kommuner. Flere av disse er pendlerbyer i vekstsoner rundt større byer. Noen er tidligere industrikommuner som har måttet omstille seg.



4 Utfordringer i leiemarkeder i distriktene

Leiemarkedene i distriktskommuner preges av manglende tilgang på egnede boliger og sårbare markeder. Utfordringene påvirker både vanskeligstilte, eldre og tilflyttere.

Vi har samlet informasjon og innspill fra en rekke distriktskommuner og andre relevante aktører om utfordringene de opplever i leiemarkedet. Vi har gjennomført 17 intervjuer med kommuner og stiftelser som drifter kommunale boliger. Fire av kommunene tilhørte sentralitetsklasse 4, og resten av kommunene tilhørte sentralitetsklasse 5 og 6. Vi har også gjennomført ytterligere to intervjuer med andre aktører, samt fått 24 innspill til prosjektpostkassen. I tillegg har vi gjennomført et arbeidsverksted og et høringsmøte med NKF der flere kommuner har bidratt med diskusjoner av funn underveis i arbeidet.

Som vist i de foregående kapitlene preges distriktskommuner (sentralitetsklasse 5 og 6) av svak, stagnerende eller fallende befolkningsutvikling, en økende andel eldre og spredt bosetting. Høye byggekostnader kombinert med lav forventet boligverdi gjør nybygging lite attraktivt, noe som begrenser tilgangen på nye boliger og gir små endringer i boligmassen. Dette påvirker også leiemarkedet, der tilbudet av moderne og sentrumsnære boliger er svært begrenset.

Vårt overordnede inntrykk er at kommunene opplever utfordringer med både volum og type boliger i leiemarkedet. Leiemarkedene er ofte små og lite oversiktlige. Dette er vanlige problemer i det ordinære leiemarkedet, men også for kommunene som tilbyder av kommunale boliger. Mindre velfungerende leiemarkeder påvirker botilbudet til lavinntektshusholdninger, men mange kommuner opplever også at det skaper begrensinger for eldre som ønsker å flytte til lettstelte boliger i tettstedene og for ny arbeidskraft som ønsker å flytte til kommunen.

I dette kapitlet beskriver vi utfordringsbildet i leiemarkedene basert på innspillene fra kommuner og andre aktører.

4.1 Overordnede utfordringer i leiemarkedene i distriktene

Som beskrevet i kapittel 3 er utfordringer med leiemarkedet i hovedsak et resultat av utfordringer på det øvrige boligmarkedet. Mange kommuner peker

på høye byggekostnader og lav lønnsomhet som en barriere for nybygging, noe som gjør det vanskelig å øke tilbudet. Gjennomgående er for dårlig tilgang på leieboliger, spesielt sentrumsnære boliger bygget i nyere tid.

4.1.1 Sårbare leiemarkeder i distriktskommuner

Overordnet beskriver kommunene tilbudet i det ordinære leiemarkedet som lite i forhold til etterspørselen de opplever. Leiemarkedene består hovedsakelig av små private utleiery som leier ut eneboliger eller sokkelboliger. Det mangler profesjonelle utleieaktører og gode systemer for forvaltning og vedlikehold, noe som gir uforutsigbarhet for både leietakere og utleiery. Leieboligene er ofte i eldre bygg med varierende kvalitet, og en stor andel ligger utenfor tettstedene. Enkelte små distriktskommuner forteller at et reelt leiemarked er helt fraværende.

I beskrivelsen av lokale leiemarkeder trekker kommunene i mange tilfeller fram at de selv ofte er den største tilbyderer av leieboliger. Noen kommuner står selv som eier av boligene, mens andre organiserer forvaltningen av boligmassen gjennom kommunalt eide boligstiftelser. Majoriteten av disse leieboligene er behovsprøvd kommunale boliger som tildeles vanskeligstilte på leiemarkedet, inkludert personer som trenger spesiell tilpasning på grunn av alder, funksjonsnedsettelse eller alvorlige rusproblemer.

Basert på kommunenes innspill kan vi dele typiske leietakere inn i tre hovedgrupper: i) vanskeligstilte og flyktninger, ii) eldre og iii) tilflyttere grunnet arbeid. I den første gruppen er det en andel som har rett på kommunale boliger, mens resten må finne bolig i det ordinære leiemarkedet. Blant eldre er det flere som ønsker å flytte fra eldre og usentrale eneboliger. Enkelte av disse ønsker å gå inn i leiemarkedet for å få tilgang på mer egne boliger i tettstedene. Den siste gruppen er tilflyttere som av grunner som lav boligverdi eller usikker tidshorisont ønsker å leie bolig, spesielt i en innledende fase.

Etterspørselen de opplever i kommunene samsvarer ikke alltid med tilbudet i leiemarkedet. For distriktskommunene fører lite nybygging til at boligmassen de har tilgjengelig til kommunale boliger gir mindre fleksibilitet når gruppen vanskeligstilte endrer seg. Dette gjelder spesielt når det kommer flyktningestrømmer av ulike karakterer. Flyktningestrømmer med mange enslige vil for eksempel ha andre boligbehov enn flyktningestrømmer med hele familier. Eldre og tilflyttere etterspør i større grad moderne og sentrumsnære leiligheter. Dette finnes det lite av i mange av kommunene, og lite nybygg kan i noen tilfeller føre til at denne typen boliger ikke er tilgjengelige på leiemarkedet.

4.1.2 Varierte utfordringsbilder og knapp kapasitet

Kjennetegnene beskrevet i delkapitlet over går igjen i de fleste leiemarkedene i kommunene vi har snakket med. Imidlertid kan distriktskommunene også være svært ulike på noen områder. Enkelte kjennetegn er med på å avlaste leiemarkedene, mens andre skaper ekstra press og konkurranse om boligene.

I kommuner der det er større bedrifter, gjerne innen fiske eller industri, er det innslag av bedrifter som tilbyr leieboliger til egne ansatte eller brakkerigger til sesong- eller skiftarbeidere. Dette er med på å sikre boliger til tilflyttende arbeidskraft og hindre konkurranse om øvrige enheter i leiemarkedet. En kommune påpekte at de samtidig opplever et skille mellom lokalt eide bedrifter og bedrifter som drives av et større konsern. Lokale bedrifter velger i større grad å sørge for boliger til sine ansatte. Større konserner er derimot mer

tilbøyelige til å flytte virksomheten sin dersom det ikke er mulig å få tak i boliger i det ordinære bolig- og leiemarkedet.

Øykommuner møter de samme utfordringene i leiemarkedet som andre distriktskommuner, men flere av utfordringene forsterkes på grunn av beliggenheten. En øykommune vi intervjuet forteller at transportkostnader gjør byggekostnadene ekstra høye. Det setter en ekstra hindring for boligbygging i områder hvor det allerede er et svært begrenset boligtilbud.

Kommuner med forsvarsbaser eller stor turistnæring opplever at næringene i perioder binder opp leieboligene som finnes tilgjengelig. En forsvarskommune vi snakket med opplever at Forsvaret har kjøpt et stort antall nybygde boliger til bruk for egne ansatte i påvente av økt bemanning. Tettstedet har i en periode opplevd lite nybygging grunnet høye byggekostnader, noe som også har begrenset tilgangen på egnede leieboliger. Ettersom Forsvaret i samme periode har kjøpt opp rundt 80 boliger er tilgangen blitt ytterligere redusert i det øvrige leiemarkedet.

I attraktive turistkommuner kan det være svært lønnsomt å eie boliger for korttidsutleie, for eksempel gjennom Airbnb eller annen formidling. Flere kommuner forteller at det fører til at boliger som kunne vært tilgjengelige for langtidsleie bindes opp av turister i korttidsleie. Kommunene opplever at turistnæringen også har sesongbaserte topper der næringen skaffer midlertidig leiebolig til sesongarbeidere i perioder.

Kommunene har ansvar for å bosette flyktninger og i perioder med store flyktingestrømmer legger dette også beslag på store deler av leiemarkedet. Som følge av krigen i Ukraina har alle kommunene opplevd en økning i antall bosatte flyktninger. Kommunene forteller at flere innbyggere har vært villige til å leie ut sokkelboliger eller tilgjengeliggjøre fritidsboliger for nyankomne flyktninger, slik at presset på leiemarkedet dempes noe. Flere merker allikevel et større press på at både kommunale boliger og andre utleieboliger.

Små eller fraværende leiemarkeder skaper et ekstra press på kommunale boliger. En kommune forteller at lange ventelister for kommunale boliger gjør at kommunen måtte si nei til nyansatte lærere i kommunen som ikke klarte å finne tilgjengelig leiebolig i det ordinære leiemarkedet. Kommuner med større kapasitet i kommunale boliger, opplever at de blir nødt til å fungere som en buffer for kommunale ansatte eller andre som har behov for bolig, men som ellers ikke kvalifiserer for kommunal bolig.

4.1.3 Høye byggekostnader skaper utfordringer

Hovedutfordringen kommunene trekker fram i intervjuene er at kostnadene ved å bygge nye boliger er svært høye, samtidig som bolig- og leieprisene er lave. Enkelte av de minst sentrale kommunene forteller at den eneste utbyggingen de opplever er et fåtall som bygger bolig til eget bruk. Kommunene opplever at det generelt bygges svært få nye boliger, og dermed er det også liten tilførsel av nye boliger til leie.

Kommunene forteller at leieprisen i markedet ikke dekker kostnadene ved å bygge nye boliger. I tillegg til at få boliger bygges, fører lav leiepris i markedene til at svært få nybygde boliger blir brukt til utleie. En kommune hadde sammen med en utbygger regnet seg fram til at et lite leilighetsprosjekt med små leiligheter til en og to personer ville kreve mellom 16 000 kr og 18 000 kr i månedlig leie for å dekke kostnadene. Kommunen påpekte at for en lavinntektskommune ville det være svært vanskelig å få tak i leietakere til

den prisen. Resultatet ble at kommunen og utbyggeren valgte å ikke sette i gang prosjektet.

Leietakere er gjerne husstander med lavinntekt. I tilfeller der nye boliger kommer på leiemarkedet, er det et gjennomgående problem i kommunene vi snakket med at husleien lander over betalingsevne for en del av målgruppen. Det skaper usikkerhet hos utbyggere og privatpersoner som ønsker å bygge for utleie, men som ikke vet om det vil være leietakere som kan betale den leieprisen de behøver for å dekke lånekostnader og vedlikehold.

4.1.4 Kapasitetsutfordringer begrenser mulighetene for strategisk arbeid i de minste kommunene

Flere kommuner med stram økonomi og liten administrasjon beskriver at små fagmiljøer og begrenset kapasitet gjør det krevende å utnytte eksisterende virkemidler fullt ut. Flere forteller at de har kompetanse på enkeltområder som startlån og bostøtte, men at det er vanskelig å organisere hele kjeden fra planlegging og regulering til prosjektutvikling, finansiering og boligformidling. I mindre kommuner der en ansatt gjerne har flere roller, stopper disse prosessene lettere opp. Noen kommuner peker derfor på et behov for støtte til prosjektressurser som kan drive utviklingsarbeid og koordinere aktører i kommunen.

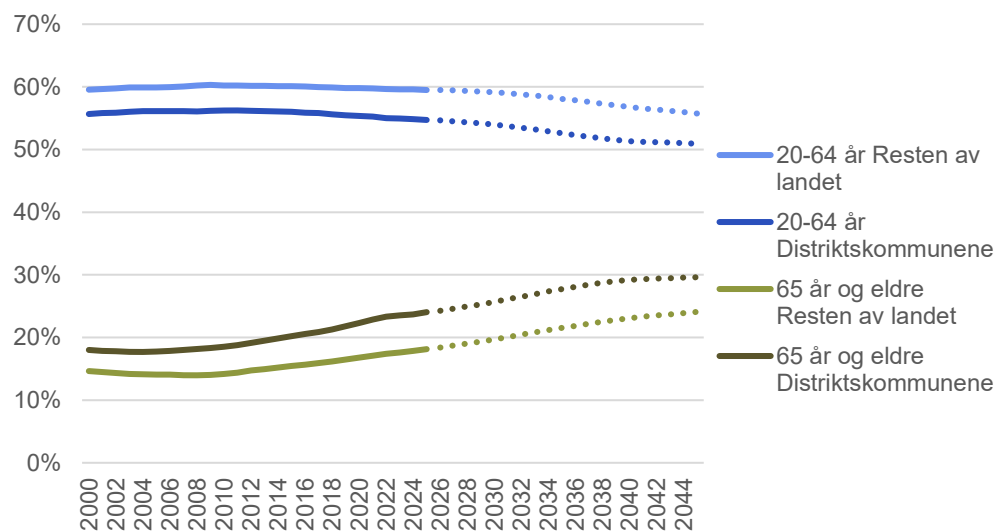
Til sammenligning forteller enkelte kommuner at de har boligkontor eller boliggrupper bestående av flere personer som koordinerer det boligsosiale arbeidet og som samarbeider med plan og bygg, slik at de kan jobbe strategisk for velfungerende bolig- og leiemarkeder. En kommune forteller at de opprettet et pilotprosjekt for å aktivt teste og ta i bruk ulike virkemidler for boligbygging i distriktene. De opplever fremdeles utfordringer med press i leiemarkedet grunnet økt antall flyktninger og vekst i industrien, men står etter vårt inntrykk bedre rustet til å håndtere dette enn kommuner uten slike koordinerte boliggrupper.

Kommunene har ulike forutsetninger for å ta i bruk eksisterende tiltak som er rettet mot utfordringer i bolig- og leiemarkedet. Tilvisningsavtaler trekkes frem som et virkemiddel med blandede erfaringer. Enkelte kommuner forteller at ordningen har vært avgjørende for å få bygget nye leiligheter i sentrum, og at samarbeidet med private utbyggere har fungert godt. Andre sier at tilvisningsavtaler ikke lenger oppleves som attraktive, verken for kommunen eller utbyggerne. Lang bindingstid og strenge vilkår hever terskelen for bruk av tilvisningsavtaler i et usikkert marked med skiftende etterspørsel. I slike markeder er det ofte en utfordring å få tak i utbyggere som kan eller ønsker å bygge i enkelte kommuner.

4.2 Utfordringer for eldre i leiemarkedet

Som beskrevet i kapittel 2 er andelen eldre i distriktskommunene større enn i resten av landet, og andelen eldre er økende. Figur 4.1 viser utviklingen i andelen av befolkningen i distriktskommuner og resten av landet som er over 64 år og mellom 20–64 år. I 2025 er 24 prosent av befolkningen i distriktskommuner eldre enn 64 år, mens 56 prosent er i arbeidsaktiv alder (20–64 år). Framskrevet utvikling, markert med stiplet linje, viser at andelen eldre trolig vil stabilisere seg rundt 30 prosent i 2040 i distriktskommuner, opp fra 18 prosent i 2000 og 24 prosent i 2024. Det er 25–30 prosent mer enn i resten av landet.

Figur 4.1 Utvikling i andel av befolkningen som er i alder 20–64 år og 65 år og eldre fordelt på distriktskommuner (sentralitet 5 og 6) og resten av landet (sentralitet 1 til 4). Historisk utvikling 2000–2025 og framskrevet utvikling 2026–2045.



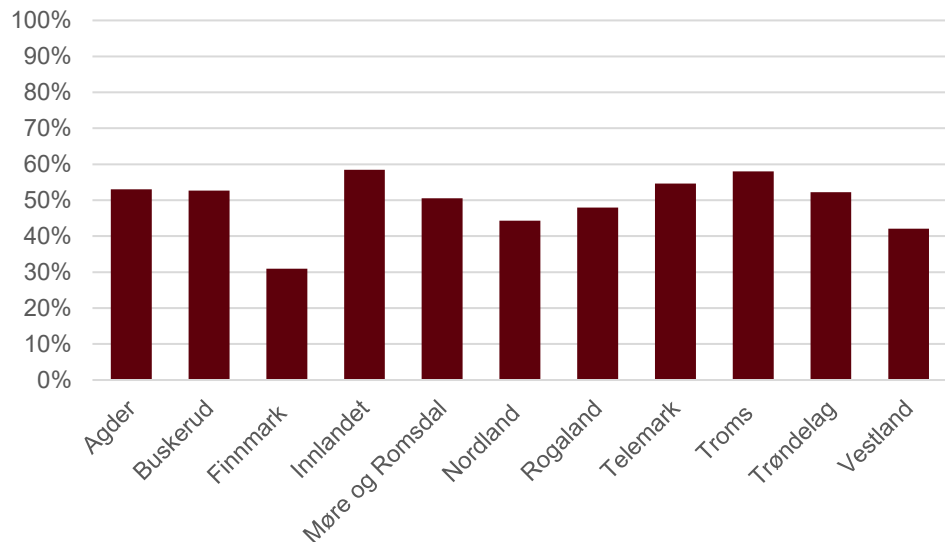
Kilde: SSB, tabell 07459 og 14288, SSBs mellomalternativ (MMM)

4.2.1 Mange eldre har behov for mer egnede boliger

Med flere eldre følger et ønske om at eldre skal bo hjemme lenger, både for å ha kvalitet i alderdommen og for å sørge for bærekraft i helse- og omsorgstjenestene. Bo trygt hjemme-reformen ((Meld. St. 24 (2022-2023))) tar opp hvordan samfunnet kan tilrettelegge for at eldre kan bo lenger hjemme, og understreker at dette krever boliger som er både aldersvennlige og ligger nær sentrumsområder.

Stortingsmeldingen trekker fram at dersom flere eldre skal bo i egne boliger krever det både at eksisterende boliger utbedres og at noen eldre velger å flytte til mer egne boliger. I distriktskommuner bor mange i eldre eneboliger, og en høy andel bor i spredtbygde strøk langt unna tjenestetilbud. Figur 4.2 viser at andelen blant personer 67 år og eldre i distriktskommunene som bor i spredtbygde strøk, utgjør mellom 40 og 60 prosent i alle fylker utenom Finnmark. Det ligger kan dermed være et stort antall eldre med behov for å flytte til mer tettbygde områder.

Figur 4.2 Andel personer 67 år og eldre som bor i spredtbygde strøk i distriktskommuner (sentralitet 5 og 6) fordelt etter fylke. Prosent. 2025.



Kilde: SSB, spesialuttrekk

Note: Spredtbygde strøk defineres som områder utenfor tettstedene. Tettsteder er områder med en hussamling der det bor 200 personer eller fler og hvor avstanden mellom bygninger normalt ikke overstiger 50 meter.

For å legge til rette for at eldre velger å flytte til egnede boliger i tettbygde områder, er det avgjørende både at det eksisterer et tilbud av slike boliger, og at eldre har økonomiske ressurser til å gjennomføre et boligbytte. En andel eldre personer vil enten ha utilstrekkelig med kapital til å kjøpe ny bolig, eller de vil foretrekke å ikke binde opp midler i et nytt boligkjøp. I slike tilfeller kan leieboliger utgjøre et attraktivt alternativ ved å gi tilgang til egnede boliger uten krav om betydelig egenkapital. Dette tilbudet er imidlertid svært begrenset i distriktskommunene.

Innspill fra intervjuene bekrefter at mange eldre bor i uegnede boliger i distriktskommunene. Flere av kommunene vi snakket med gjennomfører kartlegging av bosituasjonen til eldre innbyggere. Enkelte kommuner med god kapasitet har til og med dratt på hjemmebesøk til alle innbyggere over 70 år. De beskriver at mange eldre bor i store eneboliger med stor avstand til butikker og andre servicetilbud. Boligene er ofte eldre og lite tilpasset funksjonshindringer som følger med alderdom. Dette kan være trapp opp til soverom og inngangsdører eller gårdsplasser som krever at det måkes om vinteren.

Mange av kommunene forteller om svært lange avstander mellom kommunesentra og steder det bor eldre. Det fører til at hjemmetjenesten bruker mye tid på å kjøre ut til brukere og gir lite mobilitet for gruppen. Fra kommunenes side er det derfor ønskelig at flere eldre bor nærmere tettstedene.

4.2.2 Økonomiske og kulturelle barrierer for å leie bolig

Innspillene vi har fått i intervju, prosjektpostkassen og på arbeidsverkstedet om elders utfordringer i leiemarkedet kan oppsummeres i tre hovedkategorier. Disse er lavt og dyrt tilbud av egne utleieboliger, økonomiske barrierer som hindrer flytting og usikkerhet rundt å gå fra å eie til å leie bolig.

Flere kommuner og innspill til prosjektpostkassen framhever at det sjeldent finnes tilgjengelige leieboliger i sentrumsnære områder som er egnet for eldre.

For private utleiere peker de på dårlig lønnsomhet som en årsak. Generelt savner kommunene et mellomsegment mellom å bo hjemme og heldøgnsbemannede omsorgsbolig eller sykehjem, som seniorboliger eller bofelleskap for eldre. Flere av kommunene tilbyr et begrenset antall omsorgsboliger, også uten heldøgnsbemanning. I disse boligene blir leieprisene ofte høye, med priser opp mot 15 000 kroner per måned. Andre kommuner opplever at det er for dyrt for kommunen å igangsette prosjekter med omsorgsboliger uten heldøgnsbemanning, men ønsker gjerne å tilby denne type boliger.

Lav boligverdi på eldre boliger og høy leie- og boligpris på nybygde boliger i tettsteder, hindrer ofte eldre i å flytte. Når det er ordinære leieboliger eller omsorgsboliger tilgjengelig forteller mange av kommunene at leieprisen er for høy til at eldre er villige til å flytte. For eldre som sitter med eneboliger med lav verdi og liten annen kapital, vil salg av boligen være med på å finansiere boutgifter i en leiebolig. Høye leiepriser skaper da usikkerhet rund om frigjort kapital fra boligsalg vil være nok til å ha en komfortabel alderdom.

Tilgangen på leieboliger kan lette situasjonen for eldre som ikke ønsker å ta opp lån for å finansiere en ny og dyrere bolig. Samtidig forteller kommunene at det er mange eldre som ønsker å bli værende i sine nærmiljøer uavhengig om de bor i en uegnet bolig. Noen ønsker å bo der de bor og ikke flytte inn i tettsteder, selv om det gir store avstander til tjenester. Leieboerforeningen trekker fram at utrygghet i leieforhold både med hensyn på pris og varighet på leieforholdet kan føre til stor motvilje mot å flytte fra egen eid bolig til en leiebolig. Skal leieboligene være et reelt alternativ må det derfor være forutsigbarhet i leieforholdet.

4.2.3 Kommunenes håndtering av utfordringene

I flere kommuner har man testet ut tiltak som skal gjøre det enklere for eldre å flytte fra store eneboliger til mer egnede boliger. En kraftkommune tilbyr tilskudd til eldre som selger eneboligen sin og flytter nærmere sentrum. Tilskuddet er på 350 000 kroner til personer over 65 år som selger boliger over 5 kilometer fra sentrum og flytter til sentrum. To personer har mottatt midler så langt. Kommunen forteller at de har satt av midler til slike ordninger, men at beløpene ofte ikke er tilstrekkelige til å utløse flytting. For eldre som har bolig med lav salgsverdi, er usikkerhet om hvor lenge frigjort kapital vil være en barriere mot å velge leiebolig.

En annen kommune har valgt å bygge nye leiligheter tilpasset eldre, med universell utforming og store bad, for å gjøre det mer attraktivt å flytte fra enebolig til sentrum. Kommunen forteller at dette er kostbare prosjekter, og at de må selge med tap for å holde prisene på et nivå som eldre kan håndtere. Selv med disse tiltakene opplever de at det er utfordrende å få eldre til å flytte, både på grunn av økonomi og fordi mange ønsker å bli i sin bolig i sitt nærmiljø.

Kommunene fremhever at kulturelle barrierer kan være minst like viktige som økonomiske. Mange eldre forbinder flytting med tap av frihet og verdi, og ønsker å bo der de alltid har bodd, selv om boligen er lite egnet og ligger langt fra tjenester. Forutsigbarhet i pris og varighet på leieavtaler er avgjørende for at leieboliger skal være et reelt alternativ for eldre. Tiltakene som er prøvd ut, som tilskudd og bygging av tilrettelagte boliger, har allikevel hatt begrenset effekt. Det er behov for arbeid med å informere om fordeler med flytting og legge til rette for trygghet i leieforhold.

For å ta høyde for kulturelle barrierer har noen kommuner innført systematiske samtaler med eldre innbyggere for å kartlegge boligbehov og motivere til flytting til mer egnede boliger. Samtalene brukes til å informere om muligheter for tilskudd, tilrettelegging og omsorgsboliger, og til å skape bevissthet om utfordringer ved å bli boende i en uegnet bolig. Samtidig understrekes det at samtalene alene ikke er nok til å endre holdninger hos dem som ønsker å bli i sitt nærmiljø, men de opplever at dialogen gir bedre grunnlag for planlegging og kan bidra til gradvis endring over tid.

4.3 Boligtilgang skaper utfordringer for rekruttering og tilflytting

Distriktskommuner preges av fraflytting og en økende andel eldre (se kapittel 2). Tilgang på arbeidskraft er i den sammenheng viktig for å opprettholde velferdstjenester, sikre næringsutvikling og hindre videre befolkningsnedgang. Dersom nye tilflyttere skal velge å jobbe og bosette seg i en distriktskommune vil tilgangen på bolig og bomiljø være en nøkkelfaktor.

Det er gjennom å utvikle og bygge videre på lokale særpreg at distriktskommunene kan være attraktive steder for bosetting og aktivitet i framtiden.

St. Meld. 27 (2022–2023) Eit godt liv i heile Noreg – distriktpolitikk for framtida. Kommunal- og distriktsdepartementet. (2023)

Det kan være knyttet stor risiko til å kjøpe bolig i forbindelse med flytting etter arbeid. Tilflytting grunnet arbeid kan ha usikker tidshorisont av grunner som at stillingen er midlertidig eller man ønsker å prøve ut om stedet og arbeidsplassen gir grunn til varig bosetting. Å kjøpe bolig når man har usikker tidshorisont skaper sårbarhet for boligprisendringer, både i kommunen og i andre områder.

Figur 3.7 viser at distriktskommuner har hatt en svakere boligprisvekst enn mer sentrale kommuner (se kapittel 3). For innflyttere som kjøper bolig i et område med lav prisstigning, kan dette skape en økonomisk binding som begrenser valgmuligheter. Dersom man senere ønsker å flytte tilbake til et mer sentralt boligmarked med langt høyere prisvekst, vil egenkapitalen ha utviklet seg svakere mens man eier i distriktskommunen og dermed svekke kjøpekraften. Ulik prisutvikling gjør det mer risikabelt å kjøpe bolig i distriktene, fordi sannsynligheten øker for å sitte igjen med en boligkapital som ikke holder i et mer presset marked.

Fungerende leiemarkeder kan være viktige for å senke risikoen for tilflyttere. I rapporten *Leiemarkedets effekt på makroøkonomien – bidrar det norske leiemarkedet til en mer fleksibel økonomi?* (SØA, 2024) tyder tall fra Oslo på at leiemarkedet er viktig for å bidra til mobilitet og møte svingninger i etterspørselen etter arbeidskraft. Distriktskommuner som har behov for å bevare og tiltrekke seg arbeidskraft vil også ha behov for et fungerende leiemarked.

4.3.1 Mangel på attraktive utleieboliger

Mangelen på attraktive leieboliger som passer målgruppen er en gjenganger når kommunene beskriver rekrutteringsutfordringer. En kommune forteller at de har opplevd lærere som har takket nei til stillinger fordi de ikke finner bolig. Det som etterspørres er sentrumsnære leiligheter eller småhus med god standard, men i mange distriktskommuner finnes det i hovedsak eldre boliger eller spredte eneboliger langt fra tjenester.

Kommunene fremhever at mangel på leieboliger ikke bare handler om volum, men om kvalitet og beliggenhet. Selv der det finnes ledige boliger, er de ofte av lav standard eller ligger langt fra sentrum, noe som gjør dem lite attraktive for tilflyttere. En kommune oppsummerer det som en ond sirkel. Uten gode boliger får man ikke rekruttert arbeidskraft, og uten tilflytting blir det vanskelig å forsvare investeringer i nye boliger.

Boligtilgang i kommuner med industri eller større bedrifter er spesielt viktig for å sørge for arbeidskraft. Når bedrifter har behov for mange ansatte på kort tid, løses det med midlertidige løsninger som brakkerigger eller bedriften bygger boliger til egne ansatte. Dette kan være gode måter å løse boligutfordringene på, men kvaliteten på boligene varierer. Kommunene peker på at slike løsninger også kan gi lav bostedsattraktivitet og liten stabilitet, og at det er vanskelig å få arbeidstakere til å etablere seg permanent når boligtilbudet oppleves som midlertidig.

4.3.2 Betydning av bostedsattraktivitet og konkurranse fra kortidsutleie

I intervjuene var det stor variasjon i hvilken kapasitet kommunene har til å drive langsiktig planlegging med hensyn på boligtilbud, der kun et fåtall lå langt framme med strategisk utvikling. Kommunene er veldig bevisste på at boligtilgang spiller inn som en del av hva som gjør en kommune attraktiv for tilflyttere. De peker på at en god boligmiks med innslag av leiligheter og sentrumsnære boliger er vel så viktig som et levende sentrum og tilgang på tjenester, kultur og idrett.

Kommunene med god kapasitet i planlegging jobber aktivt med regulering av tomter og utvikling av sentrumsnære boligprosjekter. Disse kjennetegnes ved profesjonelle administrasjoner som kan tenke helhetlig om bolig, arbeidsplasser og infrastruktur, og legger til rette for byggeklare tomter i attraktive områder. En kommune vi snakket med samarbeider tett med private utbyggere og eiendomsselskaper for å sikre at det finnes et variert tilbud av leieboliger, både for unge, eldre og tilflyttere.

Til tross for et ønske om å legge til rette for leieboliger, opplever flertallet av kommunene vi snakket med at manglende boligbygging, stram kommuneøkonomi og liten eller oppdelt kommuneadministrasjon, hindrer dem i å legge til rette slik de kunne ønsket.

Flere kommuner som har sesongbasert turisme opplever Airbnb og annen kortidsleie som en viktig aktør i leiemarkedet. For utleiere gir dette mulighet til ekstra inntekter og fleksibilitet, og det kan bidra til økt aktivitet og synlighet for kommunen. I perioder med lav etterspørsel etter langtidsleie kan Airbnb være en måte å holde leieboliger i bruk, og noen kommuner understreker at det gir et bredere tilbud til besøkende, prosjektarbeidere og sesongarbeidere.

Samtidig peker flere kommuner på utfordringer knyttet til Airbnb. Når boliger i sentrale områder eller tettsteder brukes til kortidsutleie, reduseres tilgjengeligheten av boliger for fastboende og tilflyttere. Dette kan forsterke

presset i et allerede stramt leiemarked, og gjøre det vanskeligere for unge, eldre og arbeidskraft å finne egnede boliger. Enkelte informanter beskriver at Airbnb gir insentiv til å holde boliger utenfor det ordinære (langsikts) leiemarkedet, og at det kan føre til høyere leiepriser. I noen tilfeller oppleves det som problematisk at boliger står tomme store deler av året, eller kun brukes til ferieformål, noe som kan svekke lokalmiljøet og redusere bostabiliteten. Flere kommuner har diskutert tiltak som boplikt eller regulering, men det er ulike syn på hvor effektivt dette er og hvordan det bør håndheves.

4.3.3 Kommunenes håndtering av utfordringer tilknyttet arbeidskraft

Noen kommuner tilbyr prøvebo-ordninger for tilflyttere. Dette gir mulighet til å teste livet i kommunen før man tar en endelig beslutning om å flytte. Erfaringene viser at ordningen senker terskelen for tilflytting, men kommunene understreker at det ikke løser den grunnleggende utfordringen med mangel på attraktive boliger. Tiltaket er ressurskrevende og gir ikke alltid varig bosetting, men kan også fungere som et verktøy for å tiltrekke seg arbeidskraft midlertidig.

I enkelte kommuner har man også prøvd ut leie-til-eie-modeller for å gi tilflyttere trygghet og langsiktighet. Ordningen innebærer at leietaker får opsjon på å kjøpe boligen etter noen år, med deler av leien som sparing. Noen kommuner beskriver at dette har gjort det mer attraktivt å etablere seg i områder med høye boligpriser og sterk konkurranse fra fritidsboliger. Samtidig er tiltaket kostbart for kommunen, som ofte må selge med tap for å holde prisene på et nivå som målgruppen kan håndtere. Kommunen påpeker at dersom tilflytterne blir i kommune kan ordningen være samfunnsøkonomisk lønnsom på lang sikt, selv om den gir minus på kort sikt.

5 Tiltak

Basert på funnene i denne rapporten og tidligere arbeider har vi utarbeidet en oversikt over mulige tiltak for mer velfungerende leiemarkeder i distriktskommuner.

I de tidligere kapitlene har vi beskrevet bolig- og leiemarkedene i distriktene, samt overordna forhold, inkludert makroøkonomiske og demografiske drivkrefter, som sterkt påvirker bolig- og leiemarkedene i distriktskommunene. Vi har særlig belyst hvordan en del utfordringer gjør seg gjeldende i distriktskommunene med hensyn til, mulighetene for at eldre skal kunne bo i egnede boliger, rekruttering av arbeidstakere og stedsattraktivitet.

Vi belyser også hvordan det er store forskjeller på distriktskommunenes rammevilkår og muligheter til å håndtere disse utfordringene.

Gjennom intervjuer, prosjektpostkasse og arbeidsverksted, samt et møte med Norsk Kommunalteknisk Forening hvor omtrent 40 kommuner deltok, har vi bedt om forslag fra kommuner, bransjeaktører, utleiere og leietakere til virkemidler, arbeidsmåter og tiltak som vil kunne bidra til et bedret leiemarked, spesielt med hensyn til:

- at eldre skal kunne bo godt i egnet bolig
- å styrke rekruttering/tilflytting av arbeidskraft
- å øke distriktskommunenes attraktivitet

Det finnes allerede en rekke tiltak som er relevante for leiemarkedene i distriktene. Flere av virkemidlene administreres av Husbanken eller inngår i Distriktssenterets arbeid med å fremme kompetanse om utvikling av attraktive lokalsamfunn. Det er viktig å ha en oversikt over hva som allerede finnes og er tilgjengelig for distriktskommunene i arbeidet med mer velfungerende leiemarkeder, slik at kommunene kan lære av hverandres erfaringer med eksisterende ordninger. Et utvalg eksisterende tiltak presenteres i vedlegg 1.

Flere tidligere prosjekter har foreslått tiltak som er direkte eller indirekte relevante for å stimulere til mer velfungerende leiemarkeder i distriktskommuner. For at prosjektet bygger videre på eksisterende kunnskap, går vi også igjennom noen tidligere foreslåtte tiltak som kan være relevante i denne sammenhengen.

Noen få distriktskommuner har svært god økonomi. Bland de som har handlingsrom til det, har flere tatt i bruk flere kommunale virkemidler for å stimulere til et mer velfungerende bolig- og leiemarked. Fire av kommunene vi intervjuet benytter slike tiltak. Alle disse kommunene hadde betydelige inntekter fra kraftproduksjon eller oppdrettsnæring. Tiltakene kan være tilskuddsordninger for innflyttere som ønsker å bygge bolig, ordninger med prøveboliger for nye arbeidstakere, eller støtte til eldre som vil selge eneboligen sin dersom den ligger langt fra sentrum og de ønsker å flytte nærmere sentrumsnære tjenester og tilbud. Mange kommuner opplever allikevel at dette ikke er tilstrekkelig for å møte utfordringene.

I intervjuene og øvrige innspill kommer det blant annet fram at utfordringer med å utarbeide langsiktige kommuneplaner, barrierer som følge av regler og reguleringer, samt mangel på private langsiktige bygge- og utleieaktører å samarbeide med, er forhold som hindrer positiv utvikling. Tiltak rettet mot slike utfordringer omhandler ikke leiemarkedet direkte, men kan ha stor betydning for kommunenes muligheter til å stimulere til og jobbe for et mer velfungerende leiemarked. Regjeringen har nedsatt en arbeidsgruppe som har jobbet fram 72 tiltak for raskere plan- og byggesaksprosesser.⁸ Det foregår dermed allerede et arbeid som vil kunne redusere barrierer og usikkerhet knyttet til bolig- og leieboligutvikling. Dette vil også kunne komme distriktskommunene til gode.

Økonomiske virkemidler har en positiv effekt dersom de gjør det mulig å realisere prosjekter som ellers ikke ville blitt gjennomført, på tross av eksisterende etterspørsel. Svake og små markeder gjør at privat utbygging og utleie ofte ikke skjer i et omfang som dekker behovet. I slike situasjoner kan økonomiske virkemidler bidra til å korrigere for underinvesteringer, redusere risiko og utløse prosjekter som markedet ikke realiserer på egen hånd.

Samtidig har slike ordninger klare begrensninger. En utfordring er at de kan gjøre kommunen avhengig av å opprettholde pengebruken over tid. Selv om et tilskudd kan være utløsende og bidra til at det bygges leieboliger som ellers ikke ville blitt realisert, endrer det ikke de bakenforliggende forholdene som gjør at markedet ikke bygger slike boliger uten offentlig medvirkning. Dersom disse forholdene forblir uendret, vil videre utvikling være avhengig av nye tilskudd, og uten gjentatte overføringer stanser gjerne aktiviteten opp.

5.1 Tiltak foreslått i tidligere prosjekter

I flere tidligere prosjekter er det foreslått tiltak som kan være relevante for dette prosjektet.

Tabell 5.1 Anbefalinger fra andre rapporter

Anbefalinger	Relevans for distriktskommuner
Krav til utleiekontrakter må være balanserte	
Husleielovutvalget (NOU 2024:19, 2024) foreslår flere tiltak som styrker leietakers rettigheter, som strengere regler for kontrakter, begrensninger på å leie ut «som den er», og større mulighet for leietaker til å gjøre endringer. Slike regler kan	Særlig viktig i distrikter der utleiemarkedet er lite og sårbart. Strengt krav kan raskt redusere tilbudet når antall utleiere er få. Kommuner med små markeder og

⁸ Komplette liste med tiltak kan leses [rapport_raskere_boligbygging.pdf](#)

gjøre utleie mindre attraktivt. Samtidig foreslås tiltak som kan gjøre utleie enklere, som mer fleksibel leieprisjustering. En overregulering kan heve terskelen for utleie.	lave priser er mer utsatt for negative effekter av overregulering.
Stimulere til bygging av boliger med utleiedel	
Tiltak som kan øke slike boliger inkluderer: • støtteordninger for boliger med utleiedel • støtte eller skattefordeler ved ombygging til utleiedel • ordninger der myndighetene leier boliger til utvalgte grupper og garanterer vedlikehold og betaling Dette kan redusere risiko og øke viljen til å tilby utleie.	Tiltaket er svært relevant for distriktskommuner og kan øke tilbudet i kommuner som sliter med å skaffe nok boliger til eksempelvis arbeidskraft eller flyktninger. Ombyggingsstøtte og risikoavlastning kan være spesielt viktig i områder med lav lønnsomhet i boligprosjekter.
Alternative boligkjøpsmodeller	
Flere boliger gir flere leieboliger. Ordninger som leie-til-eie, del-eie og startlån kan øke boligbyggingen hvis de bidrar til økt salg i nye prosjekter, slik at bygging kan starte. Effekten avhenger av at disse ordningene gir finansiering der bankene ellers ikke ville gitt lån.	Relevante der unge og tilflyttere sliter med å komme inn i boligmarkedet. Kan bidra til å utløse bygging i små prosjekter som ellers mangler tilstrekkelig forhåndssalg. Kan også redusere risiko for små utbyggere.
Økt kunnskap om boligmassen	
I distriktet er andelen tomme boliger større enn i resten av landet. Det mangler god oversikt over boligtilstand og faktisk bruk, særlig av private boliger. Regelmessige kartlegginger av boligmassen, inkludert tomme boliger, er viktig for å måle utvikling og effekt av tiltak.	Tomme boliger har et potensial for å møte økt etterspørsel i leiemarkedet. Bedre kartlegging av boligmassen kan være nyttig for distriktskommuner som har behov for flere boliger til utleie.
Økonomiske insentiver til rehabilitering	
Lav boligverdi og høye rehabiliteringskostnader gjør det lite lønnsomt å sette boliger i stand, særlig i distriktene. Tilskudd eller gunstige lån kan motvirke dette.	Dette er spesielt relevant for distriktskommuner med lave boligpriser og eldre boligmasse.
Skatting av tomme boliger	
En egen skatt på boliger som står tomme over tid kan gi insentiv til utleie eller salg, og oppfattes som mindre inngripende enn boplikt. Erfaringer fra Frankrike viser at slik skatt reduserer antall langtids-tomme boliger.	Tomme boliger er et større problem i distriktskommuner enn resten av landet. En slik skatt kan motivere eiere til å selge eller leie ut.
Skattelette ved utleie	
Lavere skatt på utleie av sekundærboliger kan gi flere boliger på markedet, særlig der leieprisene er lave. Skattefordelen kan målrettes etter område, sentralitet eller boligtype. Skattefordel knyttet til rehabiliterte eldre boliger kan også stimulere til istandsetting.	Kan gjøre det økonomisk attraktivt å leie ut boliger som ellers står tomme grunnet lave leiepriser eller lav standard.
Bedre informasjon og veiledning	
Synliggjøring av støtteordninger og muligheter for utleie kan motivere til mer privat utleiere. Erfaringer fra Norge og andre land viser at rådgivning og bistand øker bruken av tomme boliger.	Mange private boligeiere mangler kunnskap om støtteordninger og muligheter for utleie, og lokale informasjons- og inspirasjonstiltak kan ha stor effekt.

Regulering mot tomgang i turistområder	
I områder med utstrakt bruk av korttidsutleie kan strengere regulering og boplikt sikre bruk som helårsbolig.	Relevant for distriktskommuner med tettsteder med høyt press og utfordringer med at boliger benyttes til turisme (korttidsleie) heller enn langtidsleieboliger.
Tilskudd til flytting av boliger	
I områder der bygging ikke lønner seg, kan tomme boliger flyttes fysisk fra steder med lav etterspørsel til steder med boligbehov, dersom flytting er billigere enn nybygg.	Flytting kan være en måte å øke tilbudet av utleieboliger i områder hvor nybygg er ulønnsomt.

Kilde: *Leiemarkedets effekt på makroøkonomien – bidrar det norske leiemarkedet til en mer fleksibel økonomi?* (SØA, 2024) og *Omfang og årsaker til tomme boliger* (SØA, 2025a)

5.2 Andre mulige tiltak for distriktskommuner

Videre ser vi på mulige tiltak som er utarbeidet i prosjektet og presentert for kommunene i arbeidsverksted for innspill og videreutvikling.

Tabell 5.2 Andre mulige tiltak

Tittel på tiltak	Type tiltak	(Mulig) ansvarlige aktører
Tiltak rettet mot leiemarkedet generelt		
Tilskudd til utleieboliger	Økonomisk	Stat (Husbanken, KDD)
Profesjonell, ikke-kommersielt utleieselskap	Økonomisk/pedagogisk/juridisk	Stat (KDD, Husbanken), kommuner
Kommunen kjøper leiligheter i nye prosjekter	Økonomisk	Kommuner
Skattefrie leieinntekter i distriktskommuner	Juridisk/økonomisk	Stat (KDD, Finansdepartementet)
Saldoavskrivning for boligutleie i distriktskommuner	Juridisk	Stat (Finansdepartementet, KDD)
Leieboersamvirker	Juridisk/pedagogisk	Ideelle aktører, kommune, Husbanken
Eldre		
Kommunal bostøtte for eldre som leier sentralt	Økonomisk/pedagogisk	Kommune (ev. stat)
Utvidet investeringstilskudd for omsorgsboliger	Økonomisk	Stat (Husbanken)
Livslang leie finansiert av boligsalg	Økonomisk/juridisk	Kommuner, ideell aktør
Tilflytting og rekruttering		
Distriktsarkitekt	Pedagogisk	Distriktsenteret, Husbanken eller annen relevant aktør
Leie til eie	Økonomisk	Kommuner, Husbanken
Prøvebo/rekrutteringsboliger	Økonomisk/pedagogisk	Kommuner, arbeidsgivere

5.2.1 Tiltak rettet mot leiemarkedet generelt

Tilskudd til utleieboliger

Tiltaket innebærer å gjeninnføre den tidligere Husbankordningen som ble avvirket fra 2024, eventuelt gjøre det mulig å benytte tilskuddet i kombinasjon med tilvisningsavtaler. Tiltaket kan begrenses til kommuner i sentralitetsklasse 5 og 6. Etter at ordningen ble avvirket, har flere distriktskommuner fått betydelig større utfordringer med å realisere nye utleieprosjekter, særlig som følge av høye byggekostnader, strammere kommuneøkonomi og manglende private aktører til å bygge/drifte utleieboliger. Tilskudd vil kunne gjøre flere prosjekter gjennomførbare og bidra til flere egnede utleieboliger, både for vanskeligstilte og i det ordinære leiemarkedet.

Å gjeninnføre tilskudd til utleieboliger er det tiltaket flest av de vi har vært i kontakt med i dette prosjektet har pekt på at det er behov for.

Flere andre aktører har også tatt til orde for gjeninnføring, inkludert Leieboerforeningen, KS, Kommunale boligadministrasjoners landsråd KBL og en rekke kommuner, se for eksempel Leieboerforeningen (2025). Det er også foreslått i tidligere utredninger, blant annet i SØA (2025a). Stortinget har også fattet vedtak hvor de ber regjeringen om å gjeninnføre Husbankens tilskuddsordning for utleieboliger og tilhørende virkemidler (vedtak 797, 14. juni 2024). Det er ikke inne i regjeringens forslag til statsbudsjett 2026 å gjeninnføre tilskuddet.

Ordningen ga kommuner og selskaper/utleiere som hadde avtale med det offentlige (tildelingsavtale) mulighet til å søke Husbanken om tilskudd til å oppføre boliger, kjøpe og eventuelt utbedre boliger, og bygge om bygg til boliger for utleie til vanskeligstilte (Oslo Economics (2023)). Formålet med tilskuddet var å bidra til flere egnede utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet (SØA, 2020). Evalueringen av tilskuddet i 2023 konkluderte med at virkemiddelet var viktig for kommunene, blant annet fordi det har vært avgjørende for kommunenes kapasitet til å investere i egnede utleieboliger (Oslo Economics & NIBR, 2023).

Informantene i kommunene mener at avviklingen av tilskuddet har gjort det mer krevende å skaffe egne kommunalt disponerte utleieboliger og til å få til bygging av flere utleieboliger. En lignende ordning, som fremdeles gjelder, er tilvisningsavtaler, som også ligger hos Husbanken. Ordningen ligner på tildelingsavtaler, men den private virksomheten kan kun søke lån fra Husbanken (ikke tilskudd). Videre har kommunen kun rett til å henvise vanskeligstilte til 40 prosent av boligene i minimum 20 år.⁹

Flere informanter i kommunene oppgir at det er blitt umulig å få til tilvisningsavtaler. Dette fordi byggekostnader og økte materialkostnader fører til at leienivået som vil dekke kostnadene blir for høyt for målgruppen i boliger med tilvisningsavtaler. Vi har snakket med kommuner som har gjort gjentatte forsøk på å inngå tilvisningsavtaler, og gjerne ønsker å få på plass slike avtaler, men hvor det ikke lar seg gjøre av økonomiske årsaker. Noen kommuner mangler også aktører som har langsiktigheten som kreves for å inngå tilvisningsavtale, da avtalen har 20 års bindingstid.

⁹ Les mer om tilvisningsavtaler her: <https://www.husbanken.no/kommune/lan-og-tilskudd/utleieboliger/tilvisningsavtale/>

En gjeninnføring av tilskudd til utleieboliger, med mulighet for å gi tilskudd også i forbindelse med tilvisningsavtaler, ville bidra til både utleieboliger til vanskeligstilte og til ordinære utleieboliger som leies ut på det private leiemarkedet. En annen mulig modell er å fjerne kravet om tilvisningsavtale fra dagens ordning med husbanklån til oppføring av leieboliger med 50 års nedbetalingstid.

Profesjonelt, ikke-kommersielt utleieselskap

Mange distriktskommuner strever med å få bygget nye utleieboliger da private aktører ikke ser tilstrekkelig lønnsomhet eller ønsker å ta den langsiktige risikoen som leieprosjekter innebærer. Selv økonomisk bærekraftige prosjekter gitt tilstrekkelig langt nok perspektiv (inntil 50 år) vil da ikke realiseres. Et offentlig eid, ikke-kommersielt utleieselskap kan bidra til å fylle dette gapet ved å ta rollen som langsiktig utvikler, spre risiko på tvers av kommuner og tilby boliger der markedet ikke gjør det.

Et funn i dette og tidligere prosjekter, er at mange kommuner ikke får til bygging av utleieboliger i helprivat regi eller gjennom tilvisningsavtaler fordi det ikke er noen privat aktør som er pådriver eller ønsker å inngå avtale (SØA, 2020). Økte byggekostnader uten tilsvarende økning i leiepriser har gjort utleie mindre lønnsomt, og leieprisene i distriktet er gjerne lavere sammenlignet med mer sentrale strøk. Selv om tomteprisene er lave, er byggekostnadene like høye i distriktene som i mer sentrale områder. Dermed er det mange kommuner i distriktene hvor det ikke blir utviklet flere utleieboliger, til tross for at det kunne vært økonomisk bærekraftig dersom det fantes aktører med mer langsiktig perspektiv.

Et offentlig eid, profesjonelt og ikke-kommersielt utleieselskap kunne bidratt til bygging og drift av utleieboliger i områder hvor slike prosjekter kan dekke kostnader på lang sikt. Dersom selskapet har en tapsgaranti fra statlige myndigheter/Husbanken, vil ikke selskapet ha behov for å kalkulere inn de samme marginene som private kommersielle aktører. Stort nok volum med utleieleiligheter i ulike kommuner sprer risikoen og sjansene for at selskapet går i minus blir lavere, selv om enkeltprosjekter kan ha negativ lønnsomhet i perioder.

Selskapet vil bygge utleieboliger i samråd med kommunene, og bidra til utvikling der det er behov. Det er helt sentralt at selskapet ikke konkurrerer med private aktører og det bør være en hovedregel at det er forsøkt å få til utvikling med private aktører først, uten at det lykkes. For eksempel hvis kommunen har lyst ut tilvisningsavtaler som ikke leder til at det inngås avtale.

Kommunen kjøper leiligheter i nye prosjekter

Tiltaket innebærer at kommunen kjøper boliger i nye boligprosjekter. Dette kan bidra til å sikre tilgang på egnede utleieboliger, gi mer forutsigbarhet i utbyggingen, gjøre at boligprosjekter (raskere) kan få byggelån og igangsettes, og samtidig styrke muligheten for tilflytting og stabil bosetting.

Utbyggere er stort sett avhengige av å få byggelån for å igangsette bygging av nye boliger. Bankene krever ofte at 50 til 60 prosent av boligene er solgt før de gir byggelån (SØA, 2022). De siste årene med høy usikkerhet, økende og høye renter og svakt nyboligsalg har kravet i flere tilfeller vært høyere enn 60 prosent. Det samme kan gjelde i distriktskommuner hvor bankene opplever at risikoen for lavt salg, kanselleringer osv. er høyere. Dersom et prosjekt ikke oppnår tilstrekkelig salg, kan det måtte bli liggende ute til salg svært lenge, og man kan etter hvert risikere å miste de som allerede har kjøpt (dersom

kjøpsavtalen gjør det mulig for kjøper å kansellere ved forsinket igangsetting). I noen tilfeller kan utbygger kansellere prosjektet. Samtidig er det gjerne lettere å selge boligene når de er innflyttingsklare.

Vi kjenner til kommuner som allerede praktiserer tiltaket med å kjøpe boliger i nye prosjekter for å redusere risikoen for utbygger, øke byggeviljen, fremskynde igangsetting av bygging og samtidig sikre seg leieboliger til vanskeligstilte, tilpendlende som jobber for kommunen mfl. Boligene kan også brukes til leie til eie eller selges direkte når de er ferdig bygget dersom det er etterspørsel og kommunen ikke har behov for dem.

Kommunene står fritt til å benytte seg av tiltaket i dag. Det er med andre ord ikke behov for å gjøre noe for å innføre tiltaket. Samtidig er det svært varierende kunnskap og holdninger til tiltaket blant kommunene. Noen kommuner kan ha reservasjoner mot å kjøpe dyre boliger av private aktører uten videre.

Å gjøre muligheten til å kjøpe boliger i nye byggeprosjekter kjent for kommunene, samt effektene det kan ha for å stimulere til bygging av (utleie)boliger, fordeler og ulemper for kommunen, erfaringer fra kommunene som allerede praktiserer dette, kunnskap om hvilke tilfeller tiltaket er addisjonelt (bidrar til tidligere boligbygging eller boligbygging som ellers ikke ville skjedd) mm., kan bidra til at flere kommuner kan anse dette som et relevant tiltak.

Kostnaden ved tiltaket vil tilfalle kommunene i form av egenkapital ved kjøp, rentekostnader ved betjening av eventuelt lån, medgått tid for ansatte i forbindelse med kjøp og forvaltningen av boligene, og ved eventuelt salg. I distriktene kan i mange tilfeller byggekostnader overstige markedsverdi, slik at kommunen må akseptere tap ved salg.

Samtidig kan det å kjøpe nye boliger erstatte og muliggjøre salg av eldre kommunale boliger med høyere vedlikeholdskostnader, behov for større rehabiliteringer og ikke er like egnet for dagens behov.

Tiltaket kan også benyttes i tilfeller hvor salget i et nyboligprosjekt er svakt, og en ser at det å kjøpe noen av de gjenværende boligene vil gjøre det mulig for utvikleren å få byggelån og dermed starte byggingen. Da vil tiltaket kunne forhindre eventuell kansellering eller fremskynde bygging av boliger.

I «Bolighorisont 2030: Hva bremser boligbyggingen, og hva kan få opp byggetakten», foreslås opprettelse av en byggelånsfasilitet i Husbanken (SØA, 2025c). Tiltaket vil ha lignende virkninger på å utløse eller fremskynde bygging av boliger.

Skattefrie leieinntekter i distriktskommuner

Skattelette på leieinntekter fra boliger i distriktene kan fungere som et økonomisk insentiv for eiere som i dag lar boliger stå tomme. Mange opplever at kostnader knyttet til vedlikehold, skatt og administrasjon gjør utleie lite attraktivt, særlig når leieprisene i distriktskommunene ofte er lavere enn i byene. Ved å redusere skattebelastningen på leieinntektene kan man øke den reelle avkastningen for utleier, noe som gjør det mer lønnsomt å leie ut fremfor å la boligen stå ubrukt. Dette kan bidra til bedre utnyttelse av eksisterende boligmasse.

Videre kan skattelette gjøre nybygging mer lønnsomt. Når investorer og utbyggere ser at fremtidige leieinntekter beskattes lavere, øker den forventede avkastningen på nye prosjekter. Dette kan senke terskelen for å bygge utleieboliger i områder der markedet ellers ville vært for svakt til å forsvare investeringen.

Et slikt tiltak kan også begrenses til sentralitetsklasser, maksimalt en utleiebolig per husstand og ha en beløpsgrense på leiepris. En lignende ordning er innført i Frankrike, og der er skattelette avhengig av hvor lenge boligen bindes opp for utleie (Daly, 2024).

Saldoavskrivning for boligutleie i distriktskommuner

Saldoavskrivning for boligutleie innebærer at utleierye kan skrive av investeringskostnader raskere enn ved lineær avskrivning. Dette gir lavere skattbar inntekt i de første årene etter investering, og kan dermed gjøre det mer lønnsomt å bygge eller oppgradere utleieboliger i distriktskommuner. Ifølge Norske Eiendom (2024) vil en slik ordning stimulere til flere investeringer i utleieboliger, særlig i områder med lav lønnsomhet og høy risiko, fordi det gir bedre likviditet og reduserer risikoen for utleierye. Dette kan bidra til å øke tilbudet av egnede leieboliger, gjøre markedet mer fleksibelt og styrke distriktskommunenes evne til å tiltrekke seg arbeidskraft og nye innbyggere. Det er allerede saldoavskrivning på næringseiendom. Innføring av saldoavskrivning på boligutleie kan bidra til å utjevne forskjellen mellom investering i næringseiendom og boligutleie, og dermed gjøre boligutleie mer attraktivt for profesjonelle aktører.

En utfordring med saldoavskrivning er at det kan føre til lavere skatteinntekter for staten, uten at det nødvendigvis gir tilstrekkelig effekt på boligbyggingen dersom andre barrierer, som lav etterspørsel eller høye byggekostnader, fortsatt er til stede.

For å sikre at saldoavskrivning gir ønsket effekt, bør ordningen målrettes mot distriktskommuner med dokumentert behov for flere utleieboliger. Det kan settes krav om at boligene har universell utforming, sentral beliggenhet og tilbys til målgrupper som eldre, unge eller tilflyttere.

Leieboersamvirker

Leieboersamvirker er foreslått av Leieboerforeningen (2024) og er utviklet for å styrke og utvide den ikke-kommersielle delen av leiesektoren i Norge. Modellen bygger på at beboerne organiserer seg i et samvirkeforetak som enten eier eller forvalter boligene, og hvor medlemmene får bruksrett til sin egen bolig. Organiseringen er demokratisk, slik at leieboerne selv deltar i beslutninger om drift, utvikling og prioriteringer. Leieboersamvirker kan etableres som selvstendige enheter eller som del av større, profesjonelle strukturer, og kan utformes både med direkte eierskap eller som fremleiemodeller der samvirket leier fra en ekstern aktør.

Leieboersamvirker er ment å tilby et reelt tredje boligvalg ved siden av eie og kommersiell leie, og kan bidra til et mer balansert boligmarked. Ordningen har som mål å skape større bostabilitet og gi leietakere bedre mulighet til å påvirke egne boforhold, samtidig som den bygger en mer robust og mangfoldig leiesektor.

Fordelene ved modellen er særlig knyttet til kostnadsdekkende og mer stabile leiepriser, ettersom samvirket ikke drives for overskudd. Dette gir bedre forutsigbarhet og kan redusere økonomisk sårbarhet for beboerne. Samtidig

kan det gi langsiktig trygge leieavtaler for eldre som ønsker å frigjøre kapital eller flytte fra enebolig til leilighet. Modellen kan tilpasses ulike grupper og behov, og dermed bidra til både flere tilgjengelige leieboliger og bedre boligsosiale løsninger i pressområder og mindre sentrale kommuner.

Leieboerforeningen har utredet en mulig modell for leieboersamvirker på oppdrag for KDD. De har også fått midler fra Husbanken til å videreutvikle modellen. Dette har resultert i en veileder til leieboersamvirker (Leieboerforeningen, 2024). I tillegg kjenner vi til et privat initiativ med leieboersamvirker, Comfort Gruppen SA.¹⁰

Et samvirkeforetak er en sammenslutning med hovedformål å fremme medlemmenes økonomiske interesser. Medlemmene fremmer sin økonomiske interesse ved at de deltar i foretakets virksomhet, enten som forbrukere, leverandører eller på annen lignende måte.

Avkastningen i et samvirkeforetak blir værende i virksomheten, eller fordelt mellom medlemmene på bakgrunn av deres omsetning med foretaket. Ingen av medlemmene har personlig ansvar for foretakets forpliktelser.

Medlemmenes økonomiske gevinst vil i dette tilfelle være en relativt sett rimelig bolig. I dette tilfelle med leieboersamvirke vil eventuell avkastning forbli i virksomheten.

Kilde: Leieboerforeningen (2024) og Brønnøysundregistrene

5.2.2 Tiltak rettet mot eldre

Bostøtte til eldre

En kommunal bostøtte for eldre som leier sentralt kan bidra til at flere eldre får mulighet til å bo i egnede boliger nært sentrum, med kort avstand til tjenester og sosiale møteplasser. Dette kan øke livskvaliteten, redusere ensomhet og gjøre det lettere å motta nødvendige helse- og omsorgstjenester. For kommunen kan tiltaket gi mer effektiv ressursbruk, ettersom hjemmetjenester og andre tjenester blir lettere å organisere når flere eldre bor sentralt. Bostøtten kan også stimulere til flytting fra store, lite egnede eneboliger til mer tilpassede leieboliger, noe som frigjør boliger for andre grupper og bidrar til bedre utnyttelse av boligmassen.

En utfordring med en slik bostøtteordning er at den kan bli kostbar for kommunen, spesielt dersom mange eldre kvalifiserer for støtte. Det kan også oppstå uønskede fordelingsvirkninger, der eldre med høy formue eller inntekt mottar støtte de egentlig ikke har behov for, dersom ordningen ikke er behovsprøvd. Videre kan det være begrenset tilgang på sentrumsnære leieboliger, slik at etterspørselen overstiger tilbudet og presser leieprisene opp. Dette kan føre til at støtten i praksis blir en subsidiering av utleiende, uten at det nødvendigvis gir flere tilgjengelige boliger for målgruppen.

For å sikre at bostøtten treffer de som har størst behov, bør ordningen være behovsprøvd og knyttet til både inntekt og formue. Støtten kan utformes som et supplement til statlig bostøtte, med ekstra vekt på sentral beliggenhet og

¹⁰ Se nettsiden til Comfort Gruppen SA her: <https://www.comfortgruppen.no/>

universell utforming. Det kan også vurderes å sette et tak på leieprisen som støttes, for å unngå at ordningen driver opp prisene. Kommunen kan stille krav om at boligen ligger innenfor en viss avstand til sentrale tjenester, og at leieforholdet har en viss varighet for å sikre stabilitet. Det bør også vurderes om støtten skal kombineres med andre tiltak, som informasjon og veiledning om boligbytte, for å senke terskelen for flytting blant eldre.

Tiltakets kostnadsbilde vil være avhengig av hvor mye bostøtten skal utgjøre, men deler av kostnaden vil kunne dekkes inn gjennom reduksjon i utgifter til helse- og omsorgstjenester.

Utvidet investeringstilskudd for omsorgsboliger

Forslaget innebærer å utvide tilskuddet til å omfatte alle boliger øremerket eldre. Et utvidet investeringstilskudd kan gjøre det lettere for kommuner å bygge flere og bedre tilpassede boliger for eldre. Dette kan bidra til at flere eldre kan bo trygt og selvstendig lenger, og samtidig frigjøre store, lite egnede eneboliger til andre grupper i boligmarkedet. For kommunen kan flere omsorgsboliger gi mer effektiv ressursbruk, fordi tjenester som hjemmetjeneste og helseoppfølging blir enklere å organisere når flere eldre bor sentralt og i tilrettelagte boliger. Økt tilgang på omsorgsboliger kan også redusere presset på sykehjemsplasser og bidra til bedre livskvalitet for eldre.

En utfordring med å utvide investeringstilskuddet er at det kan bli kostbart for staten og kommunene, spesielt dersom mange kommuner benytter seg av ordningen. Det kan også oppstå risiko for overetablering av omsorgsboliger i områder med svak befolkningsvekst, noe som kan føre til ledige boliger og dårlig ressursutnyttelse.

For å sikre at et utvidet investeringstilskudd gir ønsket effekt, bør ordningen utformes slik at den er behovsprøvd og målrettet mot kommuner og områder med dokumentert mangel på egnede boliger for eldre. Det kan stilles krav om at boligene skal ha universell utforming, ligge sentralt i forhold til tjenester, og at tilskuddet kun gis til prosjekter som bidrar til å dekke et dokumentert behov. Kommunen kan også pålegges å dokumentere hvordan boligene skal forvaltes og hvem som skal prioriteres ved tildeling. Det kan vurderes å kombinere tilskuddet med andre virkemidler, som kommunal bostøtte eller informasjonstiltak, for å sikre at flere eldre faktisk velger å flytte til omsorgsboligene.

Livslang leie finansiert av boligsalg

Livslang leie finansiert av boligsalg kan gi eldre større trygghet og forutsigbarhet i bosituasjonen. Ved å «bytte» sin eksisterende bolig mot en livslang leieavtale, slipper eldre å bekymre seg for svingende leiepriser eller usikkerhet rundt varigheten på leieforholdet. Dette kan gjøre det mer attraktivt å flytte fra enebolig til en mer egnet og sentralt plassert leiebolig, noe som igjen kan frigjøre store boliger til andre grupper i boligmarkedet. Ordningen kan også bidra til bedre ressursutnyttelse i kommunen, da flere eldre bor i boliger som er tilpasset deres behov og ligger nær tjenester.

For å sikre at ordningen fungerer etter hensikten, bør det utarbeides klare avtaler om hvordan kapital fra boligsalg skal forvaltes og hvordan leieforholdet organiseres. Kommunen eller en ideell aktør kan opprette et fond hvor innskuddet fra boligsalget plasseres, og hvor det trekkes månedlig leie så lenge beboeren bor i boligen. Det bør også defineres hva som skjer med eventuelle restmidler dersom leietaker flytter ut eller dør før avtalen utløper. Ordningen kan kombineres med behovsprøving og krav til at boligen har

universell utforming og sentral beliggenhet. Det kan også vurderes å tilby rådgivning og informasjon til eldre om mulighetene og konsekvensene ved å velge livslang leie fremfor å eie bolig

5.2.3 Tiltak rettet mot økt attraktivitet, tilflytting og rekruttering

Tiltak som er ment å stimulere til økt etterspørsel etter boliger i distriktet kan være kostbare og ha usikker effekt. Det vil derfor være hensiktsmessig å se følgende tiltak som mest aktuelle i kombinasjon med lån, tilskudd eller andre ordninger som reduserer risikoen for kommunene.

Distriktsarkitekt

En distriktsarkitekt kan gi distriktskommuner tilgang på fagkompetanse innen bolig-, steds- og samfunnsutvikling, som ofte er begrenset i små kommuner. Arkitekten kan bistå med planlegging, utforming og kvalitetssikring av boligprosjekter, og bidra til at nye boliger og bomiljøer får høyere kvalitet og bedre tilpasning til lokale behov. Dette kan styrke kommunens evne til å utvikle attraktive og funksjonelle boligområder, og gjøre det lettere å realisere prosjekter som ellers ville stoppet opp på grunn av manglende kapasitet eller kompetanse. En distriktsarkitekt kan også bidra til å synliggjøre lokale kvaliteter og særpreg, og dermed gjøre distriktene mer attraktive for tilflyttere og næringsliv.

For å sikre at distriktsarkitekten gir ønsket effekt, bør ordningen utformes slik at arkitekten kan bistå flere kommuner etter behov, og at ressursen er tilgjengelig både for konkrete prosjekter og for strategisk planlegging. Det kan vurderes å organisere distriktsarkitekten som en ressurs, for eksempel gjennom Distriktssenteret, Husbanken eller et interkommunalt samarbeid. Kommunene bør kunne søke om bistand til spesifikke prosjekter, og det bør stilles krav om lokal involvering og kompetanseoverføring. Kostnadene kan fordeles mellom stat, kommune og eventuelt private aktører, avhengig av prosjektets omfang og karakter. Det bør også vurderes om distriktsarkitekten kan bidra til kompetanseheving og nettverksbygging mellom kommunene, slik at erfaringer og løsninger kan deles og videreutvikles. Tiltaket har flere likheter med det eksisterende Gnist-programmet, men er ikke tenkt å være søknadsbasert.¹¹

Leie til eie

Leie til eie-modeller kan gjøre det lettere for unge, tilflyttere og andre som har utfordringer med å komme inn på boligmarkedet i distriktene, å etablere seg i egen bolig. Ordningen gir leietakere mulighet til å leie en bolig med opsjon på å kjøpe den etter noen år, ofte med deler av leien satt av som sparing til egenkapital. Dette kan senke terskelen for å flytte til distriktene, redusere risikoen forbundet med boligkjøp i områder med usikker prisutvikling, og bidra til økt mobilitet. For distriktskommuner kan slike modeller stimulere tilflytting, styrke rekrutteringen av arbeidskraft og gjøre det mer attraktivt å bosette seg i områder hvor det ellers er vanskelig å selge nye boliger.

Leie til eie-ordninger kan være kostbare for kommunen eller utbyggeren, spesielt dersom boligene må selges med tap for å holde prisene på et nivå som målgruppen kan håndtere. Det er også en risiko for at ordningen ikke gir

¹¹ DOGA (Design og arkitektur Norge) har utviklet Gnist-programmet, hvor kommuner kan søke om å få bistand fra eksterne arkitekter, planleggere og designere til å løse konkrete stedsutviklingsutfordringer. Her får kommunene tilgang til tverrfaglig kompetanse og rådgivning, ofte i form av workshops, prosjektutvikling og strategisk veiledning. Ressursene er tilgjengelige for en begrenset periode og knyttes til konkrete prosjekter, men målet er også å bygge lokal kompetanse og engasjement. Kommunene velges ut etter søknad, og bistanden er gratis for kommunen, finansiert av DOGA og samarbeidspartnere

varig bosetting, dersom leietakerne velger å flytte videre etter endt leieperiode. I distriktskommuner med lav boligprisvekst kan det være utfordrende å sikre at modellen er økonomisk bærekraftig over tid. Tiltaket vil ha mindre effekt i områder der boligprisene er så lave at finansiering av boligkjøp er mulig for lavinntektshusholdninger.

En velfungerende leie til eie-ordning kan utformes slik at den er målrettet mot grupper som har utfordringer med å komme inn på boligmarkedet, for eksempel unge, tilflyttere og førstegangsetablerere, men kan også gjelde generelt, for eksempel i områder der det er vanskelig å få tak i arbeidskraft. Det kan settes krav til at deler av leien går til sparing, og at leietaker får opsjon på å kjøpe boligen etter en viss periode. Kommunen eller utbygger kan tilby rådgivning og informasjon om ordningen, og det bør vurderes om modellen skal kombineres med andre tiltak, som startlån eller kommunal bostøtte. For å øke sannsynligheten for at ordningen bidrar til varig bosetting og økt attraktivitet, kan det også stilles krav om at boligene har universell utforming og sentral beliggenhet.

Prøvebo/rekrutteringsboliger

Prøvebo- eller rekrutteringsboliger gir potensielle tilflyttere mulighet til å teste ut livet i en distriktskommune før de tar en endelig beslutning om å flytte. Dette kan senke terskelen for å flytte til distriktene, særlig for arbeidstakere som vurderer å ta en ny jobb eller for familier som ønsker å prøve ut et nytt bomiljø. For kommunen kan slike ordninger bidra til å tiltrekke seg arbeidskraft og øke bosettingen, samtidig som det gir en fleksibel løsning for både arbeidsgivere og tilflyttere.

Erfaringer fra kommuner som har testet dette (se kapittel 4) viser at prøvebo-ordninger ikke løser den grunnleggende utfordringen, som er mangel på attraktive boliger i distriktene. Tiltaket er ressurskrevende for kommunen, både administrativt og økonomisk, og resulterer ikke nødvendigvis i varig bosetting, da noen tilflyttere velger å flytte videre etter prøveperioden.

En velfungerende prøvebo-ordning bør utformes slik at den er målrettet mot grupper kommunen ønsker å tiltrekke seg, for eksempel arbeidstakere i nøkkelstillinger eller barnefamilier. Det bør settes klare rammer for hvor lenge prøveperioden varer, hvilke boliger som tilbys, og hvilke tjenester og oppfølging tilflytterne får under oppholdet. Kommunen kan samarbeide med lokale arbeidsgivere for å identifisere aktuelle kandidater og sikre at prøveboligene holder en standard og beliggenhet som gjør det attraktivt å bli værende. Informasjonskampanjer om Prøvebo burde inkludere informasjon arbeidsmuligheter og lokalsamfunn.

6 Referanser

Daly, I. (2024). *Tax incentives and Housing Renovation: Evidence from France*.

Forsvarsdepartementet. (2024). *Forsvarsløftet - for Norges trygghet: Langtidsplan for forssvarssektoren 2025-2036*. Oslo: Forsvarsdepartementet.

Leieboerforeningen. (2024). *En veileder til leieboersamvirker*.

Leieboerforeningen. (2025, november 12.). *Regjeringen vil kutte i rettshjelpen til fattige leieboere*. Hentet fra Leieboerforeningen: <https://www.leieboerforeningen.no/blogg/regjeringen-vil-kutte-i-rettshjelpen-til-fattige-leieboere-2025-11-12/>

Mamre, M. O., Astrup, K., & Emblem, A. W. (2025). *Tiltak for flere utleieboliger- tilbudssidestimulerende tiltak i det norske leiemarkedet (NIBR-rapport 2025:1)*. By- og regionsforskningsinstituttet NIBR.

Medby, P., & Takle, M. (2023). *Notat 2023/48 - Boligprisvariasjon mellom ulike deler av landet*. Statistisk sentralbyrå.

Meld. St. 24 (2022-2023). (2023). *Felleskap og meistring - Bu trygt heime*. Helse- og omsorgsdepartementet.

Meld. St. 27 (2022-2023). (2023). *Eit godt liv i heile Noreg - distriktpolitikk for framtida*. Kommunal og distriktsdepartementet.

Nordvang, E. U., Lindgren, P. Y., & Hanson, T. (2024). *Pendle- og flyttemønstret i Forsvaret 2013-2023 (FFI-Rapport 24/01485)*. Forsvarets forskningsinstitutt.

Norsk Eiendom. (2024, mai). Hentet fra På høy tid å innføre saldoavskrivning for boligutleie: <https://www.norskeiendom.org/aktuelt/nyheter/pa-hoy-tid-a-innfore-saldoavskrivning-for-boligutleie>

NOU 2020:15. (2020). *Det handler om Norge*. KMD.

NOU 2024:19. (2024). *Ny boligleielov*. Kommunal- og distriktsdepartementet .

Oslo Economics & NIBR. (2023). *Evaluering av tilskudd til utleieboliger (Rapport 2023-43)*. Oslo Economics.

Ruud, M. E., Schmidt, L., Sørli, K., Skogheim, R., & Vestby, G. M. (2014). *Boligpreferanser i distriktene (NIBR-rapport 2014:1)*. By- og forskningsinstituttet NIBR.

Segú, M. (2020, Mai). The impact of taxing vacancy on housing markets: Evidence from France. *Journal of Public Economics Volume 185*.

- SSB. (2020). *Sentralitetsindeksen*.
- SØA. (2020). *Evaluering av erfaringer og praksis knyttet til tilvisnings- og tildelingsavtaler (Rapport 25-2020)* . Samfunnsøkonomisk Analyse.
- SØA. (2020). *Tilgang på boliger i distriktene og rekruttering av arbeidskraft (Rapport 35-2025)*. Samfunnsøkonomisk Analyse.
- SØA. (2022). *Utredning om tomteprisfastsettelse og sammenheng mellom priser og kostnader i boligbygging (Rapport 34-2022)*. Samfunnsøkonomisk Analyse.
- SØA. (2023a). *Effekter av kostnadsøkninger og usikkerhet i boligmarkedet (Rapport 14-2023)*. Samfunnsøkonomisk Analyse.
- SØA. (2023b). *Utleiere og tilbudet i det norske leiemarkedet for boliger (Rapport 13-2023)*. Samfunnsøkonomisk Analyse.
- SØA. (2024). *Leiemarkedets effekt på makroøkonomien - bidrar det norske leiemarkedet til en mer fleksibel økonomi? (Rapport 30-2024)*. Samfunnsøkonomisk Analyse.
- SØA. (2025a). *Omfanget av og årsaker til tomme boliger (Rapport 34-2025)* . Samfunnsøkonomisk Analyse.
- SØA. (2025b). *Sokkelboligmarkedets omfang og utvikling (Rapport 33-2025)*. Samfunnsøkonomisk Analyse.
- SØA. (2025c). *Bolighorisont 2030: Hva bremser boligbyggingen, og hva kan få opp byggetakten? (Rapport 16-2025)* . Samfunnsøkonomisk Analyse.
- Telemarksforskning. (2024). *Flyttemotiver til og fra distriktene*.
- TØI. (2019). *Inndeling i BA-regioner 2020*.
- Aasjord, B., & Erichsen, A. B. (2022). Bolig, geografi og ulikhet. *Samfunn og økonomi* 2/2022. Hentet fra <https://www.samfunnogokonomi.no/2022/10/boligpriser-geografi-og-ulikhet/>

Vedlegg 1 Eksisterende tiltak

Kommunene, Husbanken, gjeldende rammeverk og aktørene i leiemarkedene gir allerede en del virkemidler som direkte eller indirekte påvirker leiemarkedene i distriktene. Tabell 5.1 oppsummerer et utvalg relevante eksisterende tiltak.

Tabell 6.1 Utvalg av eksisterende tiltak rettet mot leiemarkedet.

Tiltak	Aktør	Beskrivelse
Lån til utleieboliger	Husbanken, kommunene, private utleiende	Kommunene og private med tilvisningsavtale med kommunen kan få lån til å bygge, kjøpe eller bygge om andre bygg til boliger for utleie.
Tilvisningsavtaler	Husbanken, kommunene, profesjonell utleier	Private aktører bygger, kjøper eller bygger om eksisterende bygg til utleieboliger med lån fra Husbanken mot at kommunen får tilvisningsrett på 40 prosent av boligene i minst 20 år (alle boligene i prosjekter med fire eller færre boliger).
Investeringsstilskudd	Husbanken, kommuner	Skal stimulere kommunene til å fornye og øke tilbudet av plasser i sykehjem og omsorgsboliger.
Tilskudd til energitiltak	Husbanken, kommuner	Tilskudd for å minske energiforbruket i kommunale utleieboliger, omsorgsboliger og sykehjem
Tilskudd til boligtiltak	Husbanken, frivillige og private aktører, forskings- og utdanningsinstitusjoner	Tilskuddet må søkes, og gis til tiltak som støtter arbeidet med å bosette flyktninger, som bidrar til å skaffe egnede boliger for eldre i hele landet, og til trygge boforhold for leietakere, for å nevne noe.
Pilotprosjekter	Kommunene, private, Husbanken	Det finnes en rekke eksempler på pilotprosjekter for å bidra til egnede leieboliger for ulike grupper, for eksempel blant boligbyggerlagene, kommunene og andre.
Kommunalt disponerte utleieboliger, omsorgsboliger og trygghetsboliger (og tilvisningsavtaler, se over)	Kommunen og ev. private utleieaktører	Det offentlige utleieboligtilbudet til ulike grupper.
Ideell boligstiftelse og utleiende med ideelt preg som driver utleie	Ideell boligstiftelse	Det finnes noen ideelle boligstiftelser som sikrer tilbud av rimelige og egnede utleieboliger til ulike grupper, som Fet boligstiftelse,
Utleieboliger via arbeidsgiver eller fagorganisasjon	Virksomheter, organisasjoner	Det er eksempler på fagorganisasjoner som tilbyr utleieboliger til sine medlemmer, og det er også noen arbeidsgivere som tilbyr utleieboliger til sine ansatte, samarbeidspartnere og kunder.

Boligpolitisk plan eller strategi som inkluderer egne mål/tiltak for leie	Som et ledd i kommunens areal- og planforvaltning	Kan øke mulighetene for å få til gode samarbeid med private aktører og god bruk av Husbankens virkemidler.
Kombinasjonsbygg/sambruksløsninger	Kommuner, Husbanken, lokale private aktører	Samlokalisering av boliger, helsetjeneste og butikker, for eksempel, og andre løsninger for sambruk av lokaler. Særlig aktuelt i kommunesentraene i distriktskommunene.
Regulering av korttidsutleie	Lovregulering	Motvirker bruk av boliger til korttidsutleie
Turistskatt	Lovregulering	
Konsesjonsregulering og boplikt	Lovregulering	Motvirker bruk av boliger til annet enn fast bopel, for eksempel som hytte.
Mobilisering av hybler/sekundærboliger/tomme boliger (som ifm. bosetting av ukrainske flyktninger)	Kommuner, stat, IMDi, private boligeiere	Informasjon eller incentiver for å få privatpersoner til å leie ut
Bygging av studentboliger	Stat, Husbanken, Studentsamskipnadene	Bygging av studentboliger gjør at utleieboliger som ellers ville benyttes av studenter frigjøres.
Leie til eie	Kommune, boligbyggerlag, andre private	Det finnes ulike modeller, men felles er at leietaker har en rett til å kjøpe leieboligen etter en viss tid. Innebærer ofte at utvikling i boligverdi fra innflytting (start på leieforholdet) til kjøp tilfaller leietaker, og at leien er lav for å incentivere til å spare egenkapital, eller at deler av leien settes av til egenkapital (tvungen sparing).
Startlån	Husbanken, kommunene	Startlån er for husholdninger som ikke får lån i ordinær bank, men har betjeningsevne. Kommunene saksbehandler søknader og låner inn midler fra Husbanken, som de så låner til de som får innvilget lån. Brukes gjerne i forbindelse med leie til eie.
Bostøtte	Husbanken, kommunene	Ordning for de med lave inntekter og høye bortgifter. Rundt 90 prosent av bostøttemottakere leier boligen de bor i (Husbankens statistikkbank). Husbanken forvalter den statlige bostøtten, men flere kommuner har en supplerende bostøtte med egne retningslinjer.

Vedlegg 2 Fremgangsmåte ved identifisering av leieboliger

Ved å benytte data fra Matrikkelen, Folkeregisteret og Grunnboken identifiseres avvik mellom registrert bygnings- og bruksenhetsstruktur og faktisk bosetting. Disse avvikene brukes som indikasjon på mangelfull registrering av leieboliger, særlig i tilfeller der det bor flere husholdninger på samme adresse enn det er registrert bruksenheter for. Formålet er å avdekke antall utleieenheter i distriktet.

Fremgangsmåte for å identifisere utleieboliger:

1. Alle boliger med minst én person over 18 år bosatt i boligen identifiseres
2. Dersom eieren ikke er bosatt i boligen defineres den som leiebolig.
3. Dersom eieren/eierne bor i boligen og det er minst en annen person over 18 år som bor i boligen eksisterer det en mulig uregistrert utleiebolig på adressen. Hvis øvrige beboere har en aldersforskjell på mindre enn 16 år fra eier, så er det en potensiell samboer. Hvis ikke er det en potensiell leieboer. Deler den potensielle leietakeren mellomnavn eller etternavn med eier antar vi at det ikke er en leietaker, men et familiemedlem.
4. Når alle beboere er gjennomgått summeres eiere og potensielle samboere. Dersom dette summerer til over to så antar vi at en av beboerne bor i en uregistrert utleiedel på adressen.

Bygningstyper benyttet i analysen

Bygningstypekode	Bygningstype
111	Enebolig
112	Enebolig m/hybel/sokkelleilighet
113	Våningshus
121	Tomannsbolig, vertikaldelt
122	Tomannsbolig, horisontaldelt
123	Våningshus, tomannsbolig/vertikal.
124	Våningshus, tomannsbolig/horisont.
131	Rekkehus
133	Kjede/atriumhus
135	Terrassehus

Bygningstypekode	Bygningstype
136	Andre småhus m/3 boliger eller fler
141	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.
142	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
143	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer
144	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.
145	Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg.
146	Store sammenbygde boligbygg på 5 etg. el. mer
161	Fritidsbygg (hytter, sommerhus ol.)
162	Helårsbolig benyttet som fritidsbolig
163	Våningshus benyttet som fritidsbolig
181	Garasjeuthus anneks til bolig
182	Garasjeuthus anneks til fritidsbolig
183	Naust båthus sjøbu
193	Boligbrakker
311	Kontor- og adm.bygning rådhus
312	Bankbygning posthus
319	Annen kontorbygning
321	Kjøpesenter varehus
322	Butikk/forretningsbygning
323	Bensinstasjon
329	Annen forretningsbygning
330	Messe- og kongressbygning