

# Vad kan svensk bostads- politik lära av: Norge

Stefan Runfeldt  
Ragnar Bengtsson





# Innehåll

<b>Sammanfattning</b>	<b>4</b>
<b>Bostadslandet Norge</b>	<b>5</b>
Fysisk planering	8
Bostadsstockens utveckling över tid	9
Fastighetsskatt	11
Husbanken	11
Den norska hyresmarknaden	11
Ägarförhållanden	12
Hyressättning	14
Bostadsrelaterade stöd	15
Statliga stöd för byggande	15
Social bostadspolitik	16
Sociala bostäder i Oslo	17
Stöd för ägande	18
Fastighetsförmögenhet allt viktigare	20
Sjuksköterskeindex	21
Jämförelse direkt stöd till bostadssektorn, Norge och Sverige	22
<b>Sverige och Norge: skillnader och likheter</b>	<b>24</b>
<b>Slutdiskussion</b>	<b>27</b>
<b>Källor</b>	<b>28</b>

## Sammanfattning

Norge lyfts ibland fram i Sverige som ett föregångsland för en ägarorienterad bostadspolitik, ofta i syfte att stödja argument för subventionerat bospärande för unga och införandet av marknadshyror.

Vad som sällan framkommer är kostnaden och konsekvenserna av bostadspolitiken, samt hur lite den faktiskt påverkar i vilken upplåtelseform människor bor. Eller hur den småskaliga, oprofessionella privatuthyrningen i kombination med ett marknadshyressystem som drabbar den femtedel av befolkningen som hyr sin bostad.

**I Norge fokuserar bostadspolitiken på ägande.** Landet har ett flertal system, från det allmänna bospärandet för unga till flera behovsprövade stöd i syfte att hjälpa människor att äga sin bostad. Sammantaget lägger den norska staten 48 miljarder på direkt gynnande av privatägande av bostäder. I Sverige, som har dubbelt så stor befolkning är motsvarande siffra 30 miljarder.

**Norges småskaliga och oprofessionella hyresmarknaden** är en direkt effekt av bostadspolitikens ägandefokus och straffsystem av hyresfastigheter, i möte med en verklighet där ungefär en femtedel av befolkningen behöver hyra sitt boende. Bristen på politik som ska främja byggande av bra och prisvärda hyresrätter har lett till den speciella lösningen där delar av villor utgör majoriteten av alla hyresrätterna i landet.

**Norge erbjuder stöd via Husbanken**, den statliga myndighet som betalar bostadsbidrag och ett antal stödformer som syftar till att realisera den norska bostadspolitiken. Myndigheten utgör en grund för genomförandet av de politiska bostadsmålen.

Genom att låna ut medel till kommunerna för uppförande av samhällsfastigheter och studentbostäder hjälper det kommunerna att säkerställa god kommunal service på just de här områdena. Genom att erbjuda lån och stöd för ägande gynnas befolkningsgrupper som redan har, eller nästan har, ekonomi för att äga sitt boende.

**Problemen som uppstått är vanligt i hela västvärlden.** Utbudet av bostäder ökar inte i takt med behovet. Det gör att allt mer av den ekonomiska delen av bostadspolitiken går till att i olika former, subventionera ägt boende utan att utbudet ökar. Ju större andel som läggs på att öka efterfrågan desto större blir då kostnaden för staten. Detta gäller även för Norge.

**18 procent av befolkningen hyr sin bostad** i Norge, jämfört med 27 procent i Sverige. En tredjedel av dem lever med vad Eurostat benämner som ohållbara boendekostnader. I Sverige är andelen under 20 procent.

**En del av hyresgästerna bor i sociala bostäder** som är behovsfördelade och som det råder allmän brist på. För att bo där måste hyresgästen ha låga inkomster. Det försvarar för de boende att förbättra sin ekonomiska situation när hemmet riskeras innan ett nytt kan köpas.

**Fastighetsbeskattningen är kommunal** i Norge. Kommunerna avgör vilka fastigheter som ska beskattas och på vilket sätt, men begränsas av tillåtna skatteskalor samt andra regler som staten anger.

Nybyggnationen är fokuserad på friliggande småhus. Enheterna som byggs är därför stora och kostsamma vilket accentuerar svårigheten för låg- och normalinkomsttagare att köpa de bostäder som faktiskt finns.

Sammantaget kostar norsk bostadspolitik ungefär 60 procent mer än den svenska. Systemet fungerar väl för den norska medelklassen och för höginkomsttagare. Men allt sämre för de med lägre inkomster. Det finns lärdomar att dra, särskilt från den Norska Husbanken som har potential att främja byggandet av de bostäder för låg- och normalinkomsttagare som Norge behöver.

## Bostadslandet Norge

Norge har 5,4 miljoner invånare fördelat på 2,5 miljoner permanentbostäder. Landet har 359 kommuner där Utsira är minsta kommun med 192 invånare och Oslo är störst med knappt 700 000 invånare. Mediankommunen har 5 155 invånare.

Landet är indelat i 11 fylkeskommuner som motsvarar Sveriges regionkommuner (tidigare landsting). För Oslo sammanfaller kommun och fylkesgräns på samma sätt som för Gotland i Sverige. Därtill finns 10 *statsforvaltere*, vilka motsvarar de svenska länsstyrelserna.

Husbanken heter den statliga enhet som står för den finansiella delen av den statliga bostadspolitiken. Husbanken betalar för bostadsbidrag, så kallade startlån till vissa hushåll och erbjuder en rad lån, bidrag för uppförande och köp av kommunala bostäder samt samhällsfastigheter.

Landet har i huvudsak tre upplåtelseformer:

- Selveier (Äganderätt)
- Andel-/aksjeeier (Bostadsrätt)
- Leier (Hyresrätt)

**Selveier** är den dominerande upplåtelseformen i Norge. 70 procent av befolkningen äger sin bostad på det viset. 75 procent av alla selveier är fristående småhus och var tredje lägenhet ägs som selveier.

**Andel-/aksjeeier** är en relativt liten del av bostadssektorn. Upplåtelseformen påminner om bostadsrätter även om betydande skillnader finns. Upplåtelseformen består till största del av lägenheter. 11 procent av befolkningen äger sitt boende på det sättet.

**Leier** är hyresbostäder. 18 procent av befolkningen hyr sin bostad, men majoriteten av alla hyresbostäder i Norge är småhus. Upplåtelseformen motsvarar hyresrätter i Sverige men skillnaden är betydande, då ägandet av norska hyresbostäder karakteriseras av privatpersoner som äger en eller några få bostäder. Medan större professionella ägare är mer ovanligt jämfört med Finland och Sverige där sådana värddar är vanliga.

### Bostadsfakta Norge

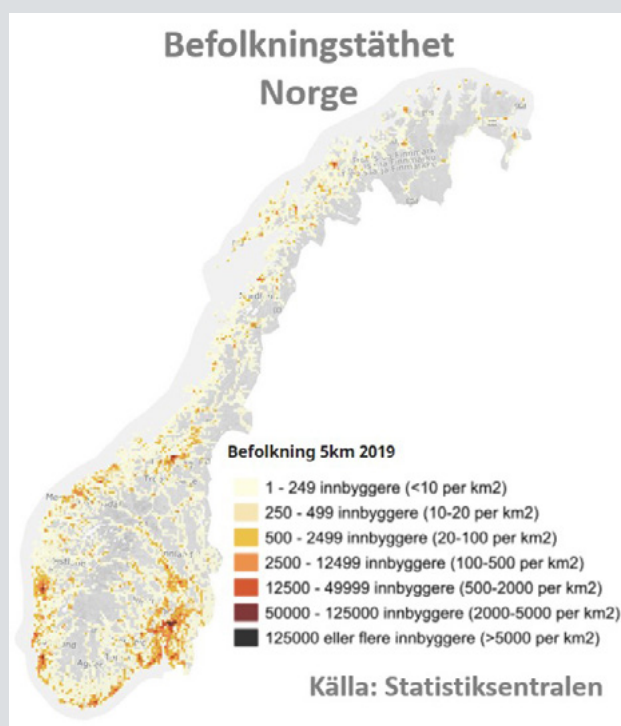
Invånare	5 391 369	(2021)
Bostäder	2 512 317	(2021)

#### Befolkning efter upplåtelseform (2020)

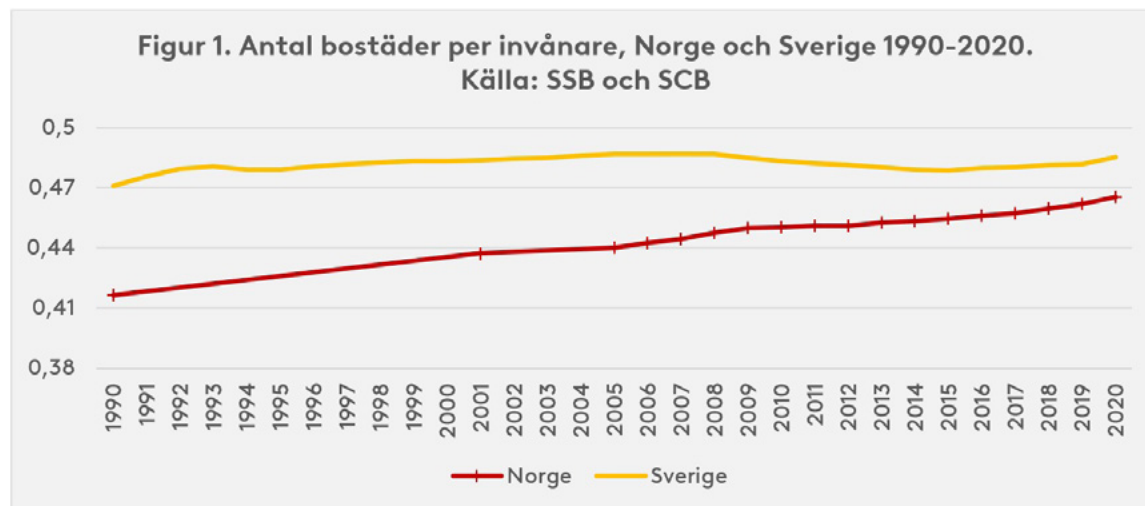
Selveier (Äganderätt)	3 723 500	70%
Andel-/aksjeeier (Bostadsrätt)	604 170	11%
Leier (Hyrte boende)	962 414	18%

#### Antal bostäder efter typ (2020)

	Ägr.	Bostr.	Hyr.
Småhus	1 310 828	96 712	307 688
Lgh	211 838	233 760	182 676
Övrigt	19 826	6 146	89 661
Totalt	1 542 492	336 618	580 025



**Beståndet av bostäder** växer i Norge snabbare än befolkningen. Antalet bostäder är viktigt för att människor ska kunna flytta till nya orter och bo på ett sätt som passar dem. Fler bostäder ger på det stora hela fler alternativ och ökar möjligheten för hushåll med lägre inkomster att bo bra.

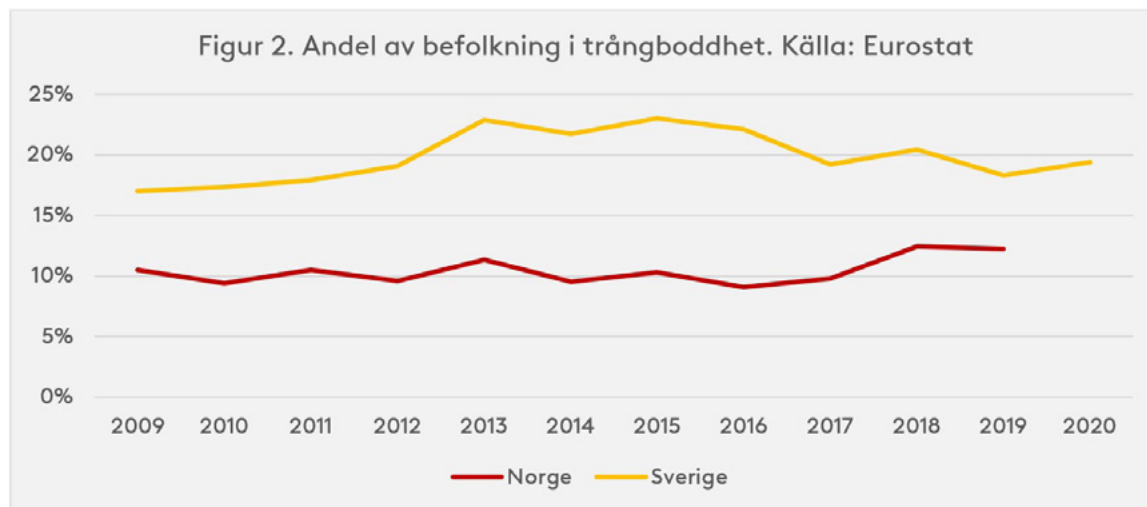


Under de senaste 30 åren har Norge i stort sett kommit ikapp Sverige i antal bostäder per invånare. Ökningen har gått från att 0,42 bostäder per invånare eller med i genomsnitt 2,4 boende i varje bostad till att det idag finns 0,47 bostäder per invånare och 2,13 boende per bostad. I Sverige har andelen bostäder per invånare varit stabil.

**Trångboddheten** är en av flera indikationer på tillgången på bostäder för befolkningen som helhet eller ekonomiskt utsatta delar av den. Olika länder använder sig av olika normsystem för att mäta trångboddhet. Vilken norm som används påverkar vanligen hur många hushåll som definieras som trångbodda men sällan om andelen ökar eller minskar över tid. Norge har en sådan norm, men saknar tidsserier som följer andelen trångbodda över längre tid.

Eurostat har en något längre serie som även tillåter jämförelse mellan länder. Måttet anger att någon är trångbodd om hushållet saknar något av följande:

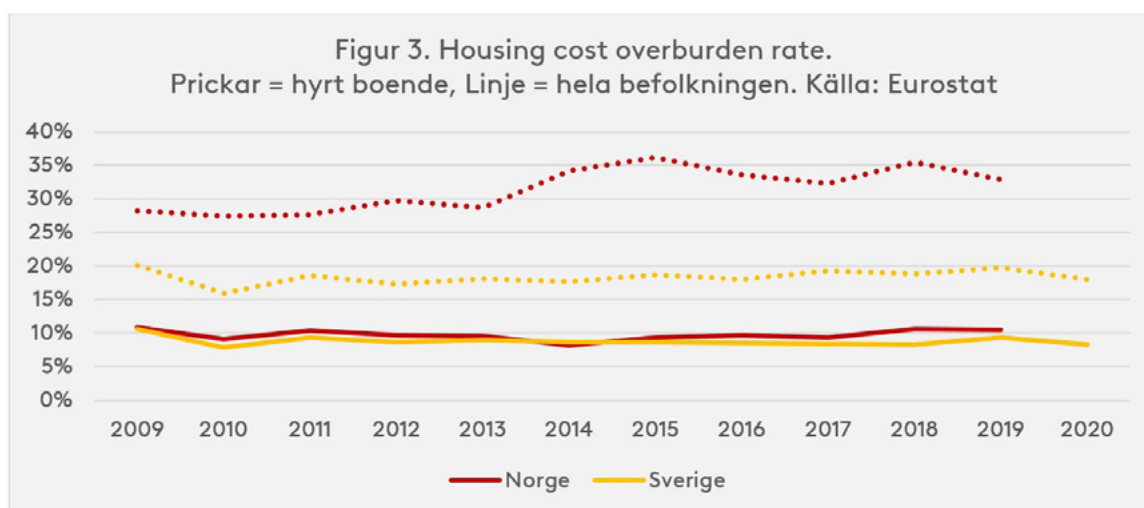
- Ett rum för hushållet (vardagsrum)
- Ett rum för sammanboende par (ex sovrum för gift par)
- Ett rum för varje person över 18 år
- Ett rum för två barn under 17 år av samma kön
- Ett rum för två barn under 12 år



Enligt Eurostat är andelen som lever trångbott högre i Sverige än i Norge. 2013 ökade andelen trångbotta i Sverige för att sedan minska igen. I Norge har andelen legat konstant kring 10 procent även om en ökning skedde 2018.

**Boendekostnaderna** tenderar generellt att öka när bostadsbristen ökar. Norge saknar emellertid bra serier som mäter boendekostnader på något konsistent vis.

Eurostat rapporterar andelen hushåll med boendeutgifter som överstiger 40 procent av deras disponibla inkomst. Detta benämns av Eurostat som den Housing cost overburden rate, vilken brukar förklaras som ”ohållbara boendekostnader”.



Andelen med ohållbara boendekostnader minskade något för befolkningen som helhet (linje) fram till 2014 i Norge sedan dess har den ökat något. Över längre tid kan dock andelen ses som stabil och marginellt högre än i Sverige, totalt omkring 10 procent.

För den delen av befolkningen som hyr sin bostad är emellertid bilden väsensskild mellan Sverige och Norge. Andelen av befolkningen som hyr sin bostad och som har ohållbara boendekostnader har stigit i Norge från redan höga nivåer. Redan 2009 var andelen hög, 29 procent av hyresgästerna betalade då mer än 40 procent av sin disponibla inkomst i boendekostnader. I Sverige var andelen 20 procent. Sedan dess har andelen ökat i Norge till 33 procent av alla hyresgäster medan den har varit stabil i Sverige.

## Fysisk planering

Fysisk planering utförs på tre nivåer i Norge enligt *plan- og bygningsloven* (LOV, 2008-06-27-71). Lagens kapitel 3 § 1–3 beskriver de olika nivåerna (kommunal, regional och statlig) och deras uppdrag rörande den fysiska planeringen.

Den kommunala planeringen syftar till att gynna den lokala utvecklingen i kommunen, god förvaltning av natur och fysisk miljö i syfte att skapa möjligheter för kommunal, regional, statlig och privat verksamhet.

Fylkestinget är regional aktör och motsvaras i Sverige av kommunregionerna (tidigare landstingen). Fylkestingen har till uppgift att samordna arbetet med den regionala planen för den fysiska utvecklingen. Planen är dock ett gemensamt dokument som alla tre nivåer (kommun, region och stat) skall ställa sig bakom. Vidare har både fylkesting och *stadsforvalteren* (landshövding) rätt att överpröva kommunala planer (Palmstierna 2021).

Staten har ansvar att ta tillvara nationella och regionala intressen i den fysiska planeringen. Intressena ska tas tillvara och kommuniceras via statliga planeringsriktlinjer, planeringsbestämmelser och statlig markanvändningsplan.

Staten ges även uppgiften att tillse att de nationella besluten rörande fysisk planering följs upp i den regionala och kommunala planeringen. Därmed kan den statliga nivån överpröva regionala fysiska planer, vilket även sker regelbundet (Palmstierna, 2021).

Vart fjärde år sammanställs *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging*. Dokumentet är kort och anger den allmänna inriktningen på statens förväntningar på regionerna och kommunernas planering. Statliga arealplaner upprättas även i specifika fall för att säkerställa planläggning av enskilda projekt, antingen som en del av en kommunal plan eller som en egen plan.

De juridiska skillnaderna mellan Sverige och Norge är viktiga på bostadsområdet. I Norge ges staten explicit mandat att ange riktning för den lokala fysiska planeringen. Något motsvarande finns inte i Sverige förutom rörande de statliga särintressena. Mandatet nyttjas emellertid inte fullt ut i Norge för att öka bostadsbyggandet. Istället är det via rätten att besluta om lokala arealplaner och överpröva lokala planer som staten agerar lokalt i planfrågor.



### Bostadsstockens utveckling över tid

Under efterkrigstiden ökade bostadsbyggandet, särskilt under andra hälften av 1900-talet. Under 1990-talet minskade byggandet, för att sedan succesivt öka till omkring 30 000 färdigställda bostäder årligen.

Historikern Jardar Sørvoll har beskrivit ”bostadspolitikens långa efterkrigstid” (bostadspolitiken som bedrevs från andra världskriget när landet skulle återuppbyggas, och fram till ungefär 1990) där myndigheterna hade stort inflytande över produktionsvolym, kostnader och resursfördelningen inom bostadssektorn.

Bland annat fanns en målsättning om att hushållens boendeutgifter inte skulle överstiga 20 procent av en industriarbetares årsinkomst. I slutet av 1970-talet påbörjades en reformering av bostadspolitiken mot högre grad av marknadsinslag.

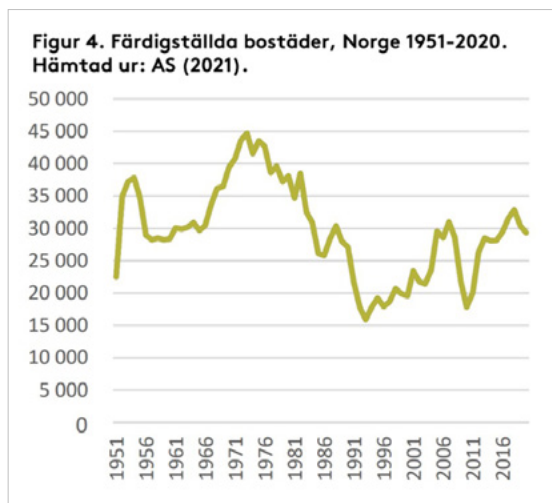
Särskilt under Kåre Willochs Høyre-regering 1981–86, då även finanspolitiken förändrades i en mer marknadsorienterad riktning. Det offentliga andelen av bostadsfinansieringen reducerades, kommunernas subventioner av tomter och samarbete med bostadskooperationerna avvecklades på de flesta ställen och lagarna om reglerade bostadspriser och hyresnivåer upphävdes. Perioden kan enligt (Sørvoll 2016) tolkas som angrepp på den tidigare politiken, eller som ett resultat av en allmän marknadsliberal vändning i norsk politik. En förändring som efterföljande socialdemokratiska regeringar har upprätthållt.

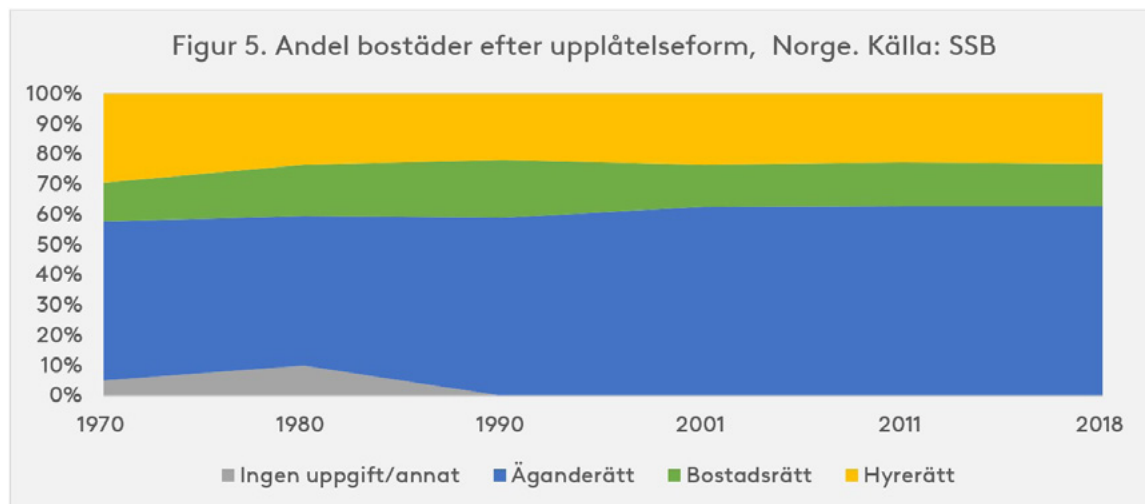
Fokuset på ägande och särskilt på fristående småhus har varit tydligt i Norge. Tryggve Bratteli statsminister och partiledare för de norska socialdemokraterna på 70-talet, beskrev det som att:

**”Det er en menneskerett å eie sin egen bolig”,  
” Å tjene penger på å eie andres boliger er ikke en legitim næringsvei”**

Orden ses vanligen som definierande för den norska bostadspolitiska inriktningen på ägda bostäder och att hyrande av en bostad är till för en begränsad fas i livet, eller för de som av olika skäl inte har möjlighet att äga sitt eget boende. Särskilt har äganderätter, som fristående småhus kommit att präglats i Norge.

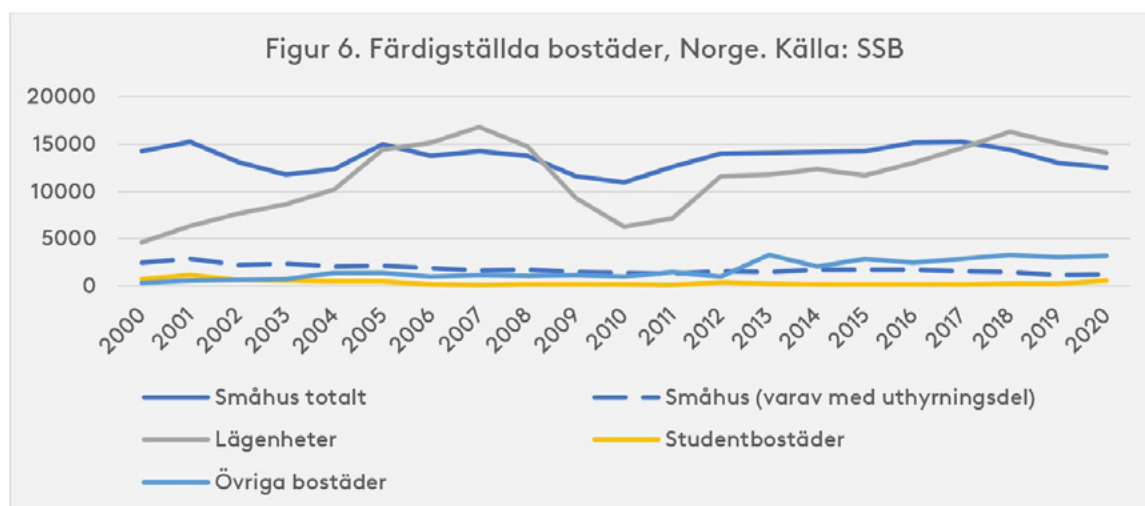
Över tid har ändå andelen bostäder som är hyresrätter varit relativt konstant, omkring 23 procent.





I Norge byggs det sedan mitten på 00-talet ungefär 30 000 lägenheter varje år, med undantag för 2009–2012 då bostadsbyggandet minskade till som lägst 20 000 bostäder år 2010. Historiskt har fristående småhus varit den dominerande boendeformen i Norge, även bland hyresrätter.

Det är vanligt att delar av en villa hyrs ut som bostad, även i nybyggda villor byggs ofta en separat del för uthyrning, en så kallad *hybelleilighet* eller *sokkelleilighet*. I början av 00-talet hade nästan var tredje nybyggd villa en sådan uthyrningsdel. Sedan 2006 har andelen minskat till omkring var femte ny villa.



Fokuset på ägandet har medfört fler ägda bostäder och färre som hyr sin bostad i Norge jämfört med Sverige.

## Fastighetsskatt

Fastighetsskatten är kommunal i Norge och regleras i LOV (2021-06-18-103). I lagens första kapitel anges att kommunfullmäktige (*kommunestyret*) avgör huruvida fastighetsskatt ska tas ut eller inte. Kommunen har vidare stor frihet att välja på vilket sett skatten ska införas. Kommunen kan avgränsa specifika geografiska platser där skatten gäller. Skatten kan tillämpas på elnätet, kraftverk eller särskilda *petroleumanläggningar*. Men samma typer av fastigheter kan även undantas.

En rad fastighetstyper är undantagna fastighetsskatt. Exempel på sådana är flera typer av statliga egendomar, kultur och idrottsanläggningar, historiska platser, järnvägar och flygplatser.

Lagen reglerar diverse ramar för fastighetsskatten. Kommunerna får fritt definiera den i intervallet 1–7 kr per 1 000 kr av fastighetens taxeringsvärde, eller 1–7 promille. För permanent- och fritidsbostäder får skatten definieras i intervallet 1–4 promille av taxeringsvärdet.

Taxeringsvärdet är i sin tur det av skattemyndigheten uppskattade marknadsvärdet på fastigheten. Sedan 2020 ska marknadsvärdet reduceras med 30 procent. Därefter beräknas skatten efter promillen ovan (Huseierne, 2021).

## Husbanken

Husbanken är norska statens huvudsakliga verktyg för bostadsrelaterad finansiering i Norge. Banken startades efter andra världskriget i syfte att underlätta återuppbyggnaden av landet. Under efterkrigstiden kanaliserades stora medel till uppförandet av bostäder, periodvis har hälften av landets nybyggen erhållit finansiering via Husbanken. Sedan dess har andelen minskat, numera får 15–20 procent av alla nya bostäder finansiering via Husbanken.

Utöver olika former av lån till kommuner och individer hanterar banken utbetalningar av olika former av stöd till utsatta grupper som bostadsbidrag, *bostøtte*, och till kommuner för olika åtgärder som är tänkta att förbättra situationen för utsatta på bostadsmarknaden. Samt stöd till kommuner för uppförandet av samhällsbyggnader.

Totalt betalade Husbanken ut 26 miljarder norska kronor under år 2020, motsvarande 0,8 procent av BNP. Av den totala summan betalades 19 miljarder ut i olika former av lån (Husbanken, 2020).

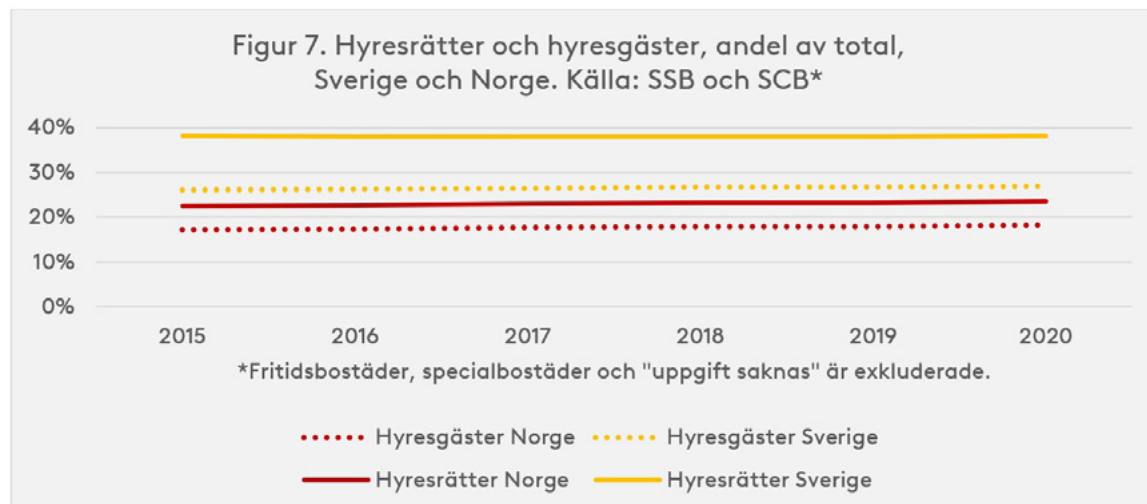
## Den norska hyresmarknaden

Hyresbostaden ses oftast som en tillfällig lösning i Norge, som del i ett bostadsbyte eller i samband med en separation. Något som Sandlie (2013) återger och pekar på är att ungefär hälften av alla som hyr sin bostad antingen har ett tidsbegränsat kontrakt, eller helt saknar kontrakt för sin hyresbostad.

SSB använder begreppet låginkomsthushåll, *lavinntektsbusholdninger*, för att mäta ekonomisk utsatthet. Låginkomsthushåll är hushåll med inkomster som understiger 60 procent av medianinkomsten i landet. SSB (2018) visar att låginkomsthushåll allt mer sällan äger sin bostad. Rapporten tar även upp att hyresgäster oftare bor i hus med låg standard, trängre, flyttar oftare och upplever allt oftare en otrygghet i förhållande till sitt boende.

Det finns flera sätt att mäta samma sak. SSB (2019) visar att även den fattigaste femtedelen av befolkningen har lägre och något fallande andel som äger sitt boende. Att hushåll som mottar bostadsbidrag allt mer sällan äger sin bostad, samt att andelen som mottar socialbidrag och äger sin bostad har fallit från 32 till 22 procent. I SSB (2018) beskrivs det som en tydlig utveckling att andelen bostadsägare har minskat i ett antal ekonomiskt utsatta grupper.

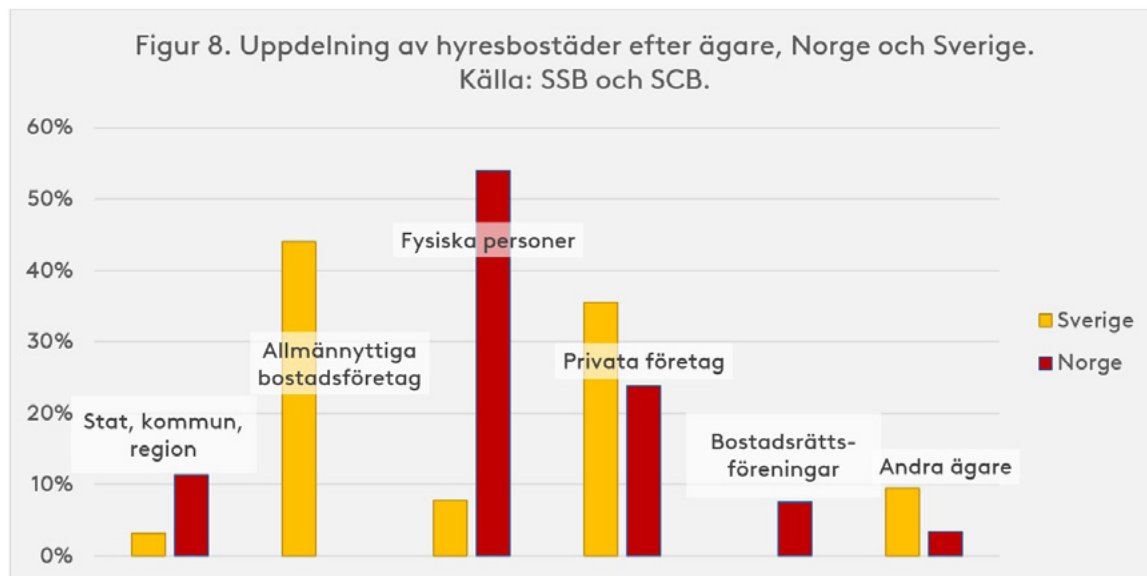
Trots det starka politiska fokus på att fler ska äga sitt boende som finns i norsk bostadspolitik, så är en stor och relativt stabil andel av befolkningen hyresgäster.



Andelen hyresrätter är knappt 25 procent av alla bostäder i Norge, skillnaden är stor mot Sverige där andelen är knappt 40 procent. Men andelen av befolkningen som hyr sin bostad är mer lika, i Norge hyr 18 procent sin bostad och i Sverige hyr 27 procent sin bostad. Skillnaden är med andra ord större i andel bostäder och mindre i andel av befolkningen.

### Ägarförhållanden

Den norska hyresmarknaden skiljer sig markant från den svenska när det gäller ägarförhållanden. I Sverige domineras marknaden av stora professionella hyresvärdar som står för över 90 procent av alla lägenheter. I Norge däremot bor över 70 procent av hyresgästerna i en lägenhet som ägs av en privatperson. Det kan vara en släkting eller vän som äger lägenheten eller en annan privatperson. Kontrakten på denna marknad förmedlas ofta antingen via kontakter eller via nätsidor som till exempel Finn.no (motsvarar ungefär Blocket.se). De lägenheter som ägs av stat, kommun och regioner används ofta till sociala kontrakt, se nedan. Bostadsrättsföreningar äger i vissa fall hyreslägenheter både i Sverige och Norge. I Sverige finns dock ingen statistik över det.



Den privata hyresmarknaden i Norge präglas av privatpersoner som agerar hyresvärd, ofta handlar det om så kallade *mum- and dad-investors*, eller till exempel privatpersoner som hyr ut en källarlägenhet eller liknande i sitt eget hus, eller som äger en separat lägenhet att hyra ut. 54 procent eller 300 000 av alla hyresbostäder ägs av privatpersoner på det här sättet. Bostaden kan vara en del av ett småhus, eller privatpersoner som äger en till fyra lägenheter som de själva hyr ut. Vid uthyrning av mer än fyra lägenheter klassas det som näringsverksamhet och bostäderna byter kategori till att vara ägd av ett *privat företag*. I NOU (2011:15) beskrivs situationen som:

**”Forholdene på det private leiemarkedet er i stor grad et resultat av reglene for boligbeskatning [...] Den skattemessige favorisering av boligeie bidrar dermed til å skape et leiemarked preget av korte kontrakter og mindre boliger, hvor ikke-profesjonelle utleiery dominerer.” (NOU, 2011:15, s. 68)**

Avskrivningsreglerna är hinder för professionella ägare av hyresrätter i Norge, något som flera organisationer och utredningar har angett som ett av de största hindren för att skapa en större professionell hyressektor i Norge. Dagens skattelagstiftning medger inte några avskrivningar alls för byggnader som används till hyresbostäder. Däremot finns normala avskrivningsregler för till exempel näringsbyggnader. Effekten blir att investeringar i en fastighet aldrig räknas av och att det beskattade värdet därmed inte reduceras med det årliga slitage som normalt för alla typer av kapitalvaror i företagsvärlden.

Avsaknaden av avskrivningsmöjlighet försvårar kraftigt både investeringskalkylen och underhållet för hyresbostäder och har varit omdebatterat samt föremål för flera utredningar och påpekanden i den norska bostadsdebatten, bland annat av norska kommunaldepartementet, Norges hyresgästförening och flera stora fastighetsägare. Samma NOU har också konstaterat att:

**”Leiemarkedet preges i stor grad av at det er relativt ulønnsomt å leie over tid, kontraktstidene er ofte korte og leieboliger er gjenomgående små og av dårlig kvalitet.” (NOU, 2011:15, s. 69)**

Ungefär hälften av alla hyreskontrakt är tillsvidarekontrakt, medan en fjärdedel har kontrakt som varar tre år eller kortare och ungefär en femtedel uppger att de helt saknar kontrakt (Sandlie och Grødem, 2012). I SSB (2018) konstateras även att hyresgäster är mest drabbade av dåliga boendeförhållanden som fukt och mögel, har större problem med att värma upp lägenheten och har en generell sämre boendemiljö.

Även Norska Kommunaldepartementet har fastslagit att Norge behöver en högre grad av professionella hyresvärdar:

**“Det er mange fordeler med et mer profesjonelt utleiemarked. Profesjonelle storskalautleiere er mer langsiktige og kjenner lover og regler bedre enn de små utleierne. Det gjør det enklere å sikre trygge og stabile boforhold.”**

(KMD, 2015, s. 3)

### Hyressättning

Vilken hyra som får tas ut regleras i Husleieloven och som säger att i princip är den hyra som hyresvärden och hyresgästen kommer överens om alltid är bindande. Det råder därför marknadshyra på den norska hyresmarknaden. En marknadshyra kan enligt lagstiftningen per definition nästan aldrig vara för hög. I Husleieloven § 4:1 står det dock att en hyra inte får vara orimligt mycket högre än det som vanligtvis avtalas vid avtalstidpunkten för nya kontrakt av *liknande* lägenheter till *liknande* övriga avtalsvillkor.

Om det finns en misstanke om att hyran är orimligt hög måste hyresgästen själv ta initiativ till en prövning och nedskrivning av hyran. Om hyresvärden själv inte går med på detta måste frågan avgöras av en så kallad taxeringsnämnd. Vissa kommuner är anslutna till *Husleietvistutvalget* som då agerar nämnd. För lägenheter i andra delar av Norge utgör tingsrätten denna instans. Vinner hyresgästen prövningen kan den också kräva att differensen återbetalas med ränta. För att vinna måste det påvisas att hyran är klart högre än hyran för andra nytecknade kontrakt. Exakt hur mycket detta är finns det inga regler kring, men det finns alltså ett spelrum till hyresvärdens förmån.

Det är vanligt att hyresvärden kräver en deposition som säkerhet när man tecknar ett nytt hyresavtal. Enligt lagstiftningen får detta maximalt vara på ett belopp motsvarande sex månaders hyra. Vanligast är dock att man kräver tre månadshyror som deposition. För detta ändamål finns särskilda regler om hur ett depositionskonto ska upprättas.

Det första året efter att man ingått ett hyreskontrakt kan hyran inte justeras. Efter ett år kan både hyresvärd och hyresgäst kräva att hyran ska justeras efter konsumentprisindex (KPI). För hyresgästen är detta endast fördelaktigt om KPI har gått ner, det är därför betydligt vanligare att det är hyresvärden som kommer med ett sådant krav. Det enda formella kravet är att en sådan begäran ska vara skriftlig och meddelas minst en månad innan hyran justeras. Parterna kan också avtala detta redan i hyresavtalet och på så sätt kan hyresjusteringen ske automatiskt och kan då till exempel komma direkt på fakturan.

När det har gått minst tre år av hyresförhållandet kan båda parter kräva att hyran ska justeras till *gjengse leie*, det vill säga den *gängse* hyresnivån. En sådan ändring kan krävas både för tidsbestämda och tillsvidarekontrakt. Justeringen till gängse hyresnivå måste ske skriftligt minst sex månader innan justeringen äger rum och kan alltså inte avtalas direkt i hyreskontraktet. Därtill måste hyran ha varit densamma i minst ett år innan justeringen kan äga rum.

**Gängse hyresnivå** är inte detsamma som marknadshyra. Gängse hyresnivå ska avspegla den genomsnittliga hyresnivån som är *etablerad* på orten för *liknande* lägenheter och avtalsvillkor. En värd kan med andra ord inte kräva en hyresändring som motsvarar de allra senaste ökningarna på marknaden. De ökningarna anses nämligen inte ha stabiliserats tillräckligt. Motsvarande gäller om hyresnivåerna sjunker, vilket fördröjer tiden för anpassning av hyran. På en stigande marknad kommer den gängse hyresnivå vara något lägre än marknadshyran och på en sjunkande marknad kommer den vara något högre. Bara på marknader där hyresnivåerna har varit stabila kommer den gängse hyran att motsvara marknadshyran.

Gängse hyresnivå beräknas i två steg. Först behöva en statistisk utgångspunkt för hyresnivån på den aktuella orten. På större orter används vanligen *leiemarkedsundersøkelsen* som SSB genomför regelbundet. På mindre orter används istället genomsnittlig hyresnivå inhämtad från hyresmäklare eller annonser, exempelvis på finn.no. Därefter justeras den uppmätta hyran efter den aktuella lägenhetens karaktäristika, som standard, boendemiljö och eventuella speciella avtalsvillkor. Avdrag ska även göras för standardhöjande förändringar som hyresgästen själv har gjort i lägenheten. Detta för att hyresgästen inte ska betala dubbelt; både vid själva förändringen och sedan genom ökad hyra på grund av förändringen. Genomgång görs för varje enskild lägenhet och kan innebära att hyran i slutändan justeras upp eller ner i förhållande till den statistiska utgångspunkten.

Nivå för den slutgiltiga justeringen är därigenom delvis en bedömningsfråga. Därmed är det svårt för en enskild hyresgäst att ta ställning till om den hyra som hyresvärden begär är skälig eller inte. Om parterna är oeniga kan båda två kräva att frågan avgörs av en taxeringsnämnd.

## Bostadsrelaterade stöd

### Statliga stöd för byggande

Norska staten stöttar på olika sätt bostadsbyggandet. En av de viktigaste åtgärderna är de lån från Husbanken som finns för att bygga hyresbostäder. Dessa kan sökas av byggherrar, bostadsrättsföreningar, samfälligheter (för ägarlägenheter), byggemskaper och studentorganisationer. Lån beviljas för att bygga hyresbostäder till utsatta grupper, studentbostäder, förskolor och för att förbättra kvaliteten i existerande bostäder.

Lån till hyresbostäder för utsatta grupper ges för att bidra till fler bostäder som möter dessa gruppers behov. Lånen kan sökas av både kommuner och privata aktörer. Det finns två olika principer för hur detta kan ske: Tillvisningsavtal eller tilldelningsavtal. Båda innebär att ägaren genom ett avtal med den aktuella kommunen förbinder sig till vissa villkor.

- **Tillvisningsavtal** innebär att kommunen får tillvisningsrätt på bostäderna i ett projekt, vilket betyder att kommunen kan sätta av högst 40 procent av bostäderna till utsatta grupper. De andra bostäderna kan hyras ut på den öppna marknaden med ett krav på minst fem års kontraktslängd för hyreskontrakten. Denna typ av avtal används främst för att skaffa bostäder till personer som inte behöver andra typer av uppföljning från kommunen. Avtalet gäller i minst 20 år och Husbanken kan finansiera projektet med lån upp till 85 procent av projektkostnaden/köpesumman.
- **Tilldelningsavtal** innebär att kommunen får rätt att tilldela alla bostäderna till utsatta grupper på bostadsmarknaden. Detta används främst till bostäder där de boende också kan vara i behov av andra typer av uppföljning från kommunen, som till exempel sociala åtgärder. Avtalet gäller i minst 30 år och Husbanken kan då finansiera projektet med en kombination av direkta kapitaltillskott och lån upp till totalt 85 procent av projektkostnaden/köpesumman. Tillskottet beräknas per kvadratmeter och kommunerna är indelade i geografiska grupper för att reflektera de lokala bostadspriserna. Taket för tillskott motsvarar en bostad på 80 kvadratmeter.

Tillskott kan också ges direkt till en kommun som vill köpa in, bygga eller bygga om för att skapa bostäder för utsatta grupper.

### Social bostadspolitik

Enligt den formella arbetsfördelningen i norsk bostadspolitik har kommunerna huvudansvaret för att hjälpa svagare grupper på bostadsmarknaden. Inom detta område har kommunerna stor frihet att bestämma målsättningar, organisering, prioritering och arbetsmetoder. I lagstiftningen om sociala tjänster finns endast två konkreta skrivningar om kommunernas ansvar: Enligt kapitel 3 § 15 ska kommunerna *”medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte [nödstända/utsatta] personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet”*. Detta betyder inte att invånare kan kräva en bostad från kommunen, men det ger dem en rätt att klaga på beslut, till exempel ett avslag på en ansökan om en kommunal bostad. Kapittel 4, § 27 slår fast att *”kommunen er forpliktet til å finne midlertidig [tillfälligt] botilbud for dem som ikke klarer det selv”*. Detta anses ofta vara kommunernas ansvar för nödbostäder.

I praktiken sköter kommunerna ofta sitt ansvar genom förvaltningen av de bostadssociala verktyg som finns: statliga Husbankens stöd och lånesystem, kommunala bostäder och uppföljningstjänster (hemtjänst, stödkontakt, ekonomisk rådgivning, hälsorådgivning, social träning etc.). Husbanken, som är den statliga myndighet som har till ansvar att genomföra regeringens bostadssociala politik, uppmanar kommunerna att sätta ihop de olika verktygen till individuella paket för den enskilda.

Kommunernas frihet bidrar till att det är stor variation i tillämpningen. Sedan den bostadssociala vändpunkten i mitten av 1990-talet har man framförallt betonat selektiva, behovsprövade åtgärder, något som också ökat spelrummet för skönsmässiga värderingar (Yttrehus, 2002). Husbanken ska dock vägleda och lägga vissa riktlinjer för kommunerna.

De stöd som finns från Husbanken är:

- **Bostadsbidrag** finansieras av Husbanken och kommunerna förmedlar sedan bidraget till berättigade hushåll. Detta betalas ut månatligen så länge villkoren uppfylls. Berättigade hushåll är de med låga inkomster och höga boendeutgifter utifrån vissa kriterier. Kommuner kan, om de vill, erbjuda kommunala bostadsbidrag utöver detta.

2020 fanns det 112 000 mottagare av det statliga bostadsbidraget till en total kostnad på 3,3 miljarder NOK.

- **Bostadstillskott** är ett kontant bidrag till de allra mest utsatta på bostadsmarknaden. Bidraget kombineras ofta med startlån och bostadsbidrag. Storleken på tillskottet beror på bostadsbehovet, hushållets ekonomi och möjligheten att få andra offentliga stöd. Tillskottet betalas vanligtvis ut som ett engångsbelopp med en del av bostaden som pant och skrivs sedan av med fem procent per år. I Husbankens årsredovisning 2020 uppges att det 2019 betalades ut 506 miljoner NOK i bostadstillskott för etablering, och 85 miljoner i bostadstillskott för anpassning av bostad. Medan det under 2020 inte betalades ut något alls.

Uthyrning av kommunala bostäder är ett område där kommunerna har egen rådighet. De bestämmer själva omfång och typ av bostäder, utformar kriterier, prioriterar mellan sökande, tilldelar bostäder, bestämmer hyresnivå och utför alla övriga förvaltningsuppgifter. Kommunerna kan låta hela eller delar av bostäderna vara öppna för alla typer av sökande eller dela in bostäderna i kategorier som öronmärks för bestämda grupper. De kan då även fördelas genom olika instanser inom kommunen. Vilka kategorier som ska finnas är upp till kommunen själva, men några vanliga grupper är:

- vanliga kommunala bostäder för utsatta grupper
- omsorgsbostäder
- bostäder för missbrukare
- bostäder för personer med psykiska problem
- bostäder för psykiskt funktionsnedsatta
- bostäder för ungdomar
- bostäder knutna till särskild omsorg.



Kommunerna kan också hänvisa bostadssökande till den privata hyresmarknaden, vilket används om en person inte anses ha så pass stora svårigheter att en kommunal bostad ska vara aktuell.

2020 fanns det enligt SSB drygt 108 000 kommunalt disponerade bostäder och ungefär 80 procent av dessa ägdes av kommunerna själva, resten kan till exempel ägas av privata hyresvärdar men tilldelas kommunen genom särskilda tilldelnings- eller tillvisningsavtal, en närmare förklaring på dessa kommer senare. Dessa bostäder kan närmast liknas med de sociala kontrakt som socialtjänsterna i Sverige förmedlar.

Kommunalt ägda bostäder kan vara bostäder som ligger i en del av en kommunal byggnad, lägenheter i privata bostadsrättsföreningar, en samfällighet av ägarlägenheter eller bostäder i stiftelser och bolag (ofta kommunala bostadsföretag). Utöver detta finns även privatägda bostäder som kommunen hyr in i syfte att hyra vidare och bostäder där kommuner har dispositionsrätt enligt avtal. Sådana avtal kan slutas till exempel vid nyproduktion, antingen som ett krav för att bli tilldelad rätt att bygga eller genom att utbyggaren får statliga stöd för nyproduktion som är villkorade på olika sätt.

### Sociala bostäder i Oslo

Den som uppfyller vissa grundkrav kan söka en kommunal social bostad, utöver krav på exempelvis inkomst prioriterar även kommunen så att de med störst behov får bostad först.

Kommunen erbjuder oftast kontrakt på mellan tre och fem år, som sedan kan bli förlängda om de boende bedöms ha ett fortsatt behov. Hyran i Oslo sätts i enlighet med den gängse hyresnivån som kommunen själv beräknar fram. Under slutet av 2019 låg *gjengs leie* i snitt 2 procent under rådande marknadshyra.

Tabell 1. Inkomstgränser, för kommunal bostad i Oslo. Källa: Oslo kommun (2021)

Individer	Månadsinkomst
1	33 286
2	41 608
3	43 688
4	45 768
5	47 849

Tabell 1 visar Oslo kommuns formella inkomstgränser för att eventuellt kvalificeras för en kommunal bostad. Gränserna kan jämföras med norsk medianlön på knappt 45 000 NOK/mån. På grund av det begränsade antalet kommunala bostäder tilldelas lägenheter efter prioritering, att "bara" har tillräckligt låg inkomst räcker sällan för att bli tilldelad en kommunal bostad.

Som del i denna utredning kontaktades Oslo kommun för klargörande rörande prioritering av sökande av social bostad. Ett exempel presenterades där rörande en ensamstående förälder med två barn, med en genomsnittsinkomst på 24 420 NOK/månad. Inkomsten utgick från 2019 års genomsnittsinkomst för den fattigaste tiondelen av befolkningen (SSB, 2020). Representanten för Oslo kommun kunde inte med självklarhet ange att personen hade blivit prioriterad vid tilldelning av socialbostad.

I Norge kan kommunerna erbjuda och utforma kommunala bostadsbidrag, med egna villkor och ersättningsnivåer. Oslo erbjuder ett sådant till de som bor i de kommunala, sociala bostäderna. De som hyr en lägenhet på den privata marknaden kan bara söka det statliga bostadsbidraget. Hade ovanstående person bott i en kommunal bostad på 70 kvm, till rådande genomsnittshyra (ungefär 17 500 NOK/månad) hade den fått ett samlat bostadsbidrag på ca 4 500 NOK/månad. Hade samma person bott i en lägenhet på den ordinarie hyresmarknaden eller i en kommun som inte erbjuder något kommunalt bostadsbidrag, hade det statliga bostadsbidraget uppgått till cirka 2 300 NOK/månad.

Tabell 2. Bostadsbidrag, ensamstående förälder med två hemmaboende barn, 2019. Källa: Oslo kommun och SCB

	Norge	Sverige
Genomsnittshyra/ månad	17 500 NOK (Oslo, 70 kvm)	7904 SEK (Stockholm, 70 kvm)
Inkomst/ månad, decil 1	16 999 NOK (Eurostat)	10 370 SEK (Eurostat)
Statligt bostadsbidrag/ månad	5 522 NOK	4 200 SEK
Kommunalt bostadsbidrag/månad	5 294 NOK	
<b>Totalt</b>	<b>10 816 NOK</b>	<b>4 200 SEK</b>

Det bör noteras att de som får en kommunal bostad ofta har en mer sammansatt problembild än ”bara” låg inkomst och höga hyror. Därför får de också ofta flera olika typer av stöd från kommunen, som till exempel socialbidrag.

**Socialbostäder kan bli fattigdomsfälla** för hushåll som redan har fått en bostad. Inkomstgränserna som berättigar till socialbostad medför att hushåll som har blivit tilldelade en socialbostad, i vissa fall håller tillbaka sin inkomst i rädsla för att bli av med bostaden (Nettavisen, 2021)

### Stöd för ägande

Utöver de individbaserade stöd som finns till särskilt utsatta grupper, finns även en omfattande politik för att stödja möjligheten att köpa och underlätta ägandet av en bostad.

- **Boligsparing for ungdom (BSU)** är en sparform som kan utnyttjas av alla som är under 34 år. Ett BSU-konto upprättas hos vilken bank som helst och på det kan man spara upp till 25 000 NOK per år. Maximalt belopp du får ha på kontot är 300 000 NOK, utöver detta kommer de räntor du får på insatt kapital. Avdrag får göras på den årliga inkomstskatten på 20 procent av det inbetalade beloppet det året. Används systemet fullt ut kan en individ få totalt 60 000 NOK i skatteavdrag, fördelat på 12 år vid maximalt insättningsbelopp.

Ett villkor är att pengarna bara kan användas till köp av en fast egen bostad, alternativt för avbetalning av ett existerande bostadslån, köp av en nödvändig tomt etc. Många banker erbjuder bättre räntor för BSU-konton, under 2019 hade flera av dem en ränta på runt fyra procent.

2018 var det 361 515 personer som hade ett BSU-konto, genomsnittlig årlig insättning för de som fortfarande betalade in var 18 000 NOK och det totala skatteavdraget kostade staten cirka 1,3 miljarder NOK.

- **Startlån** är ett lån till hushåll som har betalningsproblem, inte får lån från privata banker eller saknar en kontantinsats. Lånet kan ges till köp av en bostad, refinansiera pant i en bostad, köpa ut sin tidigare make/maka vid skilsmässa eller tillgänglighetsanpassning av en bostad. Lånet beviljas av kommunen, som sedan får lånemedel från Husbanken. Kommunen är också den som är ansvarig för inbetalningarna och bär risken gentemot Husbanken. Unga i etableringsfasen i livet eller de med tillräckligt god ekonomi för att själva spara kan inte få startlån. 2020 betalades startlån på 12 miljarder norska kronor ut till drygt 7000 mottagare.

- **Skattefri uthyrning av den egna bostaden.** En av de stora skattefördelar som finns i det norska systemet är att du skattefritt kan hyra ut en del av din egen bostad. Regeln är att summan av hyresintäkterna från uthyrning inte får överstiga den anslagna hyresintäkten för den del av bostaden där ägaren till bostaden själv bor. För de flesta innebär det i praktiken att halva bostaden kan hyras ut skattefritt. Systemet anses så säkert och utbrett att den beräknade hyresintäkten ofta kan räknas in i bankernas finansieringskalkyl vid ett bostadsköp. 2014 uppskattades skattebortfallet som följd av systemet till cirka 1 miljard NOK.
- **Skatteavdrag vid uthyrning av annan bostad.** Hyr du ut en bostad som du själv inte bor i är inkomsterna från uthyrningen i utgångspunkten skattepliktiga från första kronan och skattas som kapitalinkomst med 22 procent (2019). Detta gäller om du hyr ut färre än fem lägenheter. Hyr du ut fler än det klassas det som näringsverksamhet. Däremot finns det omfattande regler för vad du kan göra skatteavdrag för. Avdrag ges för till exempel kostnader för underhåll, kommunala avgifter, försäkringar, fastighetsskatt, el, uppvärmning, VA-avgifter, avskrivningar för slitage och dina egna tillsynskostnader.
- **Bostadens värde förmögenhetsbeskattas bara delvis.** Förmögenhetsskatten i Norge är 0,85 procent av förmögenhet över 1,5 miljon kronor för år 2020. Den del av bostadens värde som tas med i förmögenhetsberäkningen utgår från taxeringsvärdet. För en persons primärbostad, det vill säga där personen är skriven, sätts taxeringsvärdet till 25 procent av antaget marknadsvärde. För sekundärboende, som ses som ett investeringsobjekt, sätts värdet till 90 procent av antaget marknadsvärde.
- **Ränteavdrag.** Från 2020 kan 22 procent av inbetalda räntor dras av mot skatt för inkomst av tjänst. Det går även att kräva avdrag för:
  - omkostnader vid upptagande av lån
  - finansieringskostnader i samband med konvertering av lån för att få lägre räntor
  - räntor på lån från arbetsgivare eller privata långivare (t ex familjemedlemmar)
  - betalda föreningsavgifter för skuldräntor (avser t ex medlemskap i en gemensam samfällighet inom ett hus med andelsägarlägenheter).
- **Skattefrihet vid försäljning av egen bostad.** Som utgångspunkt är försäljning av fast egendom skattepliktig, men det finns omfattande undantag för den bostad du själv bor i eller en egen pendlarbostad. För att en vinst vid försäljning av bostad ska vara skattefri måste ägaren ha ägt bostaden i mer än ett år och bott i bostaden i minst ett av de senaste två åren.

Skattesatsen i förmögenhetsbeskattningen har höjts för sekundärbostäder i Norge. Skatten är 0,85 procent av fastighetens förmånsvärde (över ett grundavdrag). Förmånsvärdet för sekundärbostäder beräknades 2012 som 40 procent av marknadsvärdet, sedan dess har den ökat till dagens 90 procent med ett uttalat mål om att minska prisökningarna i så kallade ”pressområden”, som till exempel Oslo (Skatteetaten, 2021).

### Fastighetsförmögenhet allt viktigare

Galster och Wessel (2019) undersöker överföringen av socioekonomisk status genom överföring av fastighetsförmögenhet mellan tre generationer. Författarna pekar på att bostadsmarknadens funktionssätt bidrar till att förstärka ojämlikheten i det norska samhället. Detta visar sig till exempel i att den som hade far- och morföräldrar som på 1960-talet ägde ett hus i Oslo, hade en mycket större sannolikhet att själva äga ett hus år 2014. Jämfört med andra husägare var också deras hus värt betydligt mer, medan barnbarn vars far- och morföräldrar var hyresgäster 1960 generellt ägde billigare hus. Sambandet blir än tydligare om far- och morföräldrarna ägde ett stort hus eller ett hus i de dyrare områdena i staden. Galster och Wessel visar att överföringen av ekonomiska resurser är den allra viktigaste förklaringen bakom detta.

Författarna pekar vidare på att avregleringarna tillsammans med urbaniseringen till och med tycks ha gjort att den som hade far- och morföräldrar som ägde ett litet hus på landsbygden eller en mellanstor stad tycks komma sämre ut på dagens bostadsmarknad. Det är något som författarna kopplar till den stora minskningen i befolkning på den norska landsbygden, och huspriset som följt med ända sedan 1960-talet.

Samtidigt ser forskarna att de vars far/morföräldrar hyrde en lägenhet i Oslo generellt sett ägde en dyrare bostad, jämfört med de som kom från mindre urbaniserade områden. Skillnaden förklaras delvis med förmögenhet som inte kopplas till bostaden, men också med en ombildningsväg i Oslo under 1980-talet där hyresgäster fick köpa sina hyresrätter till i genomsnitt 57 procent av marknadsvärdet.

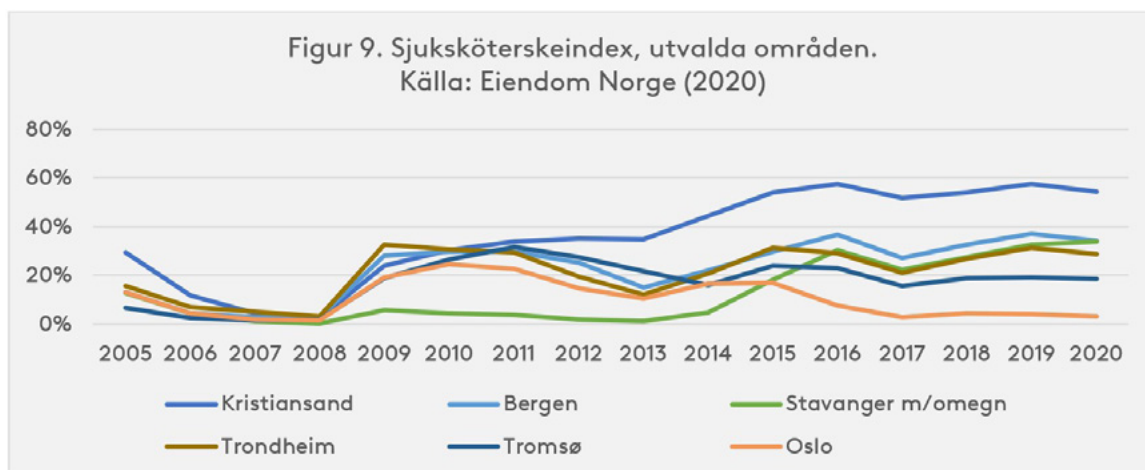
Ombildningar förekom på samma villkor även i Bergen och Trondheim, men i liten omfattning. Detta innebär att far/morföräldrar som hyrde lägenhet i Oslo 1960 hade större sannolikhet att bli husägare senare, och därmed ackumulera en förmögenhet som kunde föras vidare till barn och barnbarn.

Möjligheten att köpa en egen bostad, som är den norska politikens huvudmål, påverkas i hög utsträckning av om du har haft turen att ha far- och morföräldrar som också varit husägare. Detta gäller särskilt i Oslo, konstaterar Galster och Wessel. Vidare pekar de på en mer fundamental förändring: Med urbaniseringen kommer en större andel av hushållen att förlita sig alltmer på stigande fastighetspriser och överföringen av fastighetsförmögenhet till sina barn och barnbarn.

Tillgångar i fastigheter är ojämnt fördelade. Jardar Sørvoll och Viggo Nordvik har visat att andelen låginkomsttagare som också är husägare tydligt har minskat efter 1990. Detta har, argumenterar författarna, lett till en erosion av *det sociala medborgarskapet (sambällskontraktet)*. Husägande, skriver de, förknippas med positiva välfärdsresultat som samhällsengagemang och social integration. Detta gäller särskilt i ett land som Norge där husägande utgör den kulturella normen och hyresbostäder ofta är både osäkra och av låg kvalitet (Sørvoll och Nordvik, 2019).

### Sjuksköterskeindex

Varje år sammanställer norska mäklarförningen, *Eiendom Norge*, ett *sjuksköterskeindex*. Syftet med indexet är att illustrera hur prisökningen på bostäder har utvecklats i relation till en normal inkomst. För att illustrera utvecklingen används en genomsnittlig lön för en sjuksköterska och hur stor andel av bostäderna som en sjuksköterska i ett singelhushåll kan köpa. Yrket är valt för att representera ett vanligt, relativt välbetalt yrke med konjunkturstabil lön. Eftersom priserna är relativt konjunkturkänsliga blir effekten att snabbt ökande priser gör det svårare för en sjuksköterska att köpa en bostad medan en långsammare prisökning eller minskade priser gör det lättare.

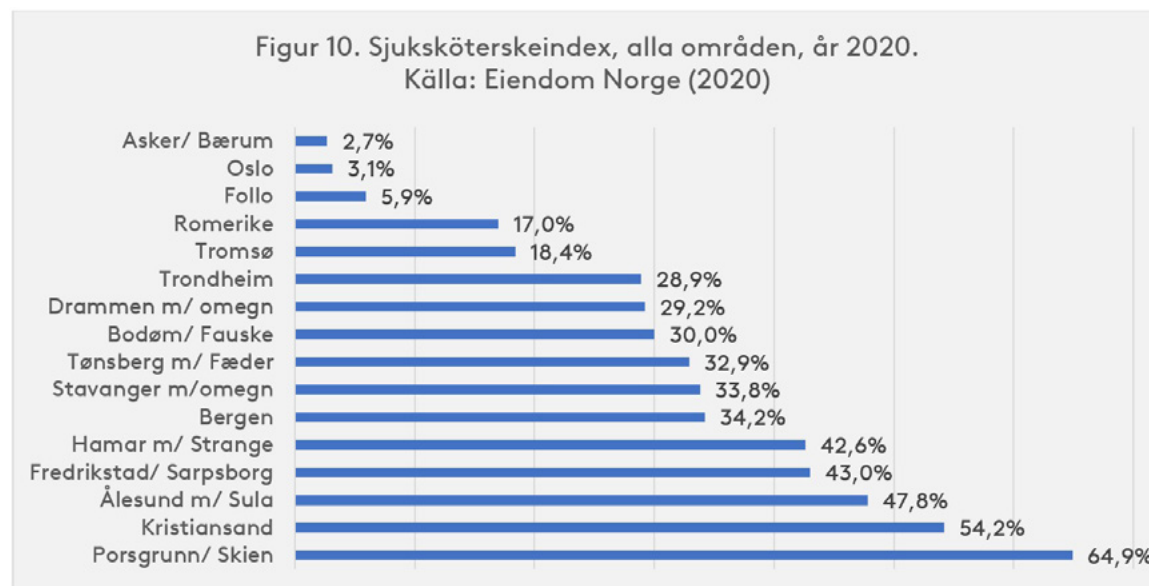


Bostadspriserna steg fram till 2008, därmed minskade möjligheterna för en sjuksköterska att köpa en normal bostad.

I samband med finanskrisen sjönk priserna, relativt sjuksköterskelönen för att sedan stabilisera sig på något lägre nivåer, förutom i Stavangerområdet där priserna var fortsatt höga. Omkring 2015 började priserna öka kraftigt i Oslo medan priserna i Stavanger harmoniserades med landet i övrigt.

Prisökningen förklaras vanligen med att byggtakten inte har följt med i befolkningsökningen samt ett ökat inslag av investerare som köper en eller flera bostäder utan att själv bo i dem (Eiendom Norge, 2020).

Eiendom Norge konstaterar att prisutvecklingen i Osloregionen har lett till att normalinkomsttagare har fått det svårt att köpa en bostad där. 2020 kunde en sjuksköterska köpa omkring tre procent av bostäderna som omsattes i Osloområdet.



### Jämförelse direkt stöd till bostadssektorn, Norge och Sverige

Ett försök att ställa de olika systemen mot varandra och mot storleken på landets ekonomi görs i tabell 3 och figur 11. Där summeras ländernas större stöd och kostnader som är direkt kopplade till bostadssektorn och återges som andel av BNP för att undvika snedvridningen som skillnader i befolkning och BNP per capita för med sig.

Det uppträder alltid svårigheter när jämförelser ska göras av olika politiska system. Flera av de stöd som nämns ovan berör inte direkt bostadsbyggande och vissa skillnader i beskattning är svåra att kvantifiera på ett rimligt sätt.

Den norska Husbanken står för en stor del av de bostadspolitiska utgifterna i Norge. Men vissa utgifter, som stödet till samhällsbyggnader är inte direkt bostadsrelaterat, sådana stöd exkluderas här.

Det finns därtill stora ekonomiska poster som inte berörs här, som statliga medel till infrastruktur som bil- och järnvägar, stöd som är avgörande för att vissa bostadsprojekt ska kunna genomföras.

En uppskattning av kostnaden i form av skattebortfall har gjorts för Sverige (20 miljarder SEK),<sup>1</sup> för Norge används en vanligt förekommande uppskattning om 30 miljarder NOK (Aftenposten, 2020 samt NRK, 2021).

I Norge saknas data över de vanliga kommunala bostadsbidragen, bara de statliga redovisas. I Sverige saknas liknande data från socialtjänstens utbetalningar som berör boendekostnader.

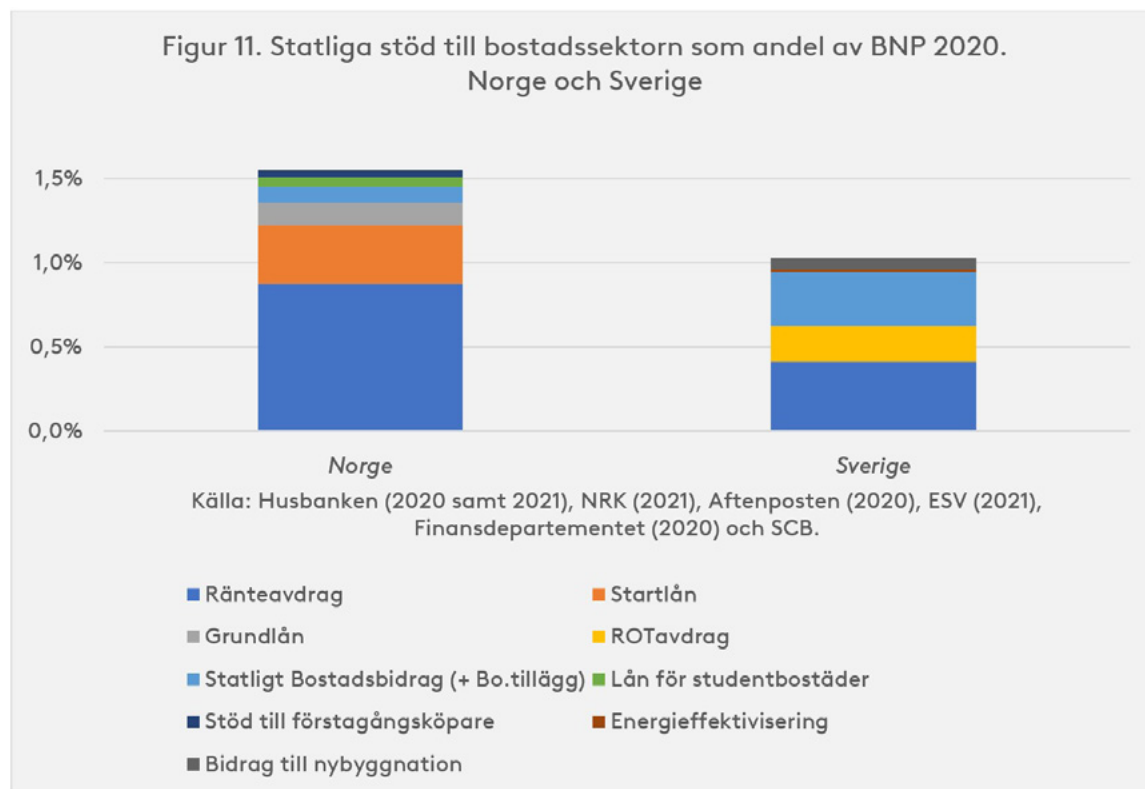
**Tabell 3. Statliga bostadspolitiska medel, Norge och Sverige, 2020, miljoner.**

Källa: Källa: Husbanken (2020 samt 2021), NRK (2021), Aftenposten (2020) samt SCB.

	Norge	Sverige
Ränteavdrag	30 000	20 000
Lån för studentbostäder	1 930	
Stöd till förstagångsköpare	1 400	
Grundlån	4 621	
Startlån	11 835	
Bostadsbidrag (och -tillägg)	3 294	15 417
ROtavdrag		10 200
Stöd till energieffektivisering		955
Lån bidrag till byggnation		3 150
<b>Totalt</b>	<b>53 080</b>	<b>49 722</b>
<b>Befolkning</b>	<b>5,4 miljoner</b>	<b>10,4 miljoner</b>

Norsk och svensk valuta följer varandra relativt väl och kan i princip likställas i värde. Men skillnader i befolkning och BNP per capita gör att jämförelsen blir mer rättvisande i relation till landets BNP.

<sup>1</sup> Borelaterade skulder 2020: 4,6 miljarder (Svensk bankförening, 2020), ränta 1,4 %, avdrag 30 % av räntekostnad.



Norge lägger drygt en och en halv gång vad Sverige lägger på sin bostadspolitik. Norge lägger 1,6 procent av BNP i direkt stöd till bostadssektorn, i Sverige summeras liknande stöd till 1 procent av BNP.

I pengar summeras bostadspolitiken till 53 miljarder norska kronor mot 50 miljarder svenska kronor, då tas ingen hänsyn till skillnader i befolkningsstorlek eller BNP. Skulle Sverige lägga lika stor andel av sin BNP på bostadspolitiken som Norge skulle summan öka till 80 miljarder svenska kronor.

De stora utgifterna i både Norge och Sverige är ränteavdragen, de norska kostar omkring 30 miljarder NOK årligen och de svenska 20 miljarder.

Därefter kommer de statliga utgifterna för olika typer av sociala insatser. I Norge utgörs de av startlån, grundlån och det statliga bostadsbidraget som alla är relaterade till olika typer av sociala insatser och summerar till knappt 20 miljarder NOK. I Sverige motsvaras de av bostadsbidrag, tillägg och stöd till energieffektivisering (16,5 miljarder SEK).

Efter det kommer det omfattade svenska renoverings- och tillbyggnadsstödet till ägda bostäder, ROT-avdraget som 2020 uppgick till 10,2 miljarder.

Till sist kommer det norska lånestödet för upprättande av studentbostäder 1,9 miljarder NOK, vilket kan jämföras med det svenska bidraget till nybyggnation av hyresrätter (och studentbostäder) på 3,1 miljarder SEK.

## Sverige och Norge: skillnader och likheter

Likheter och skillnader mellan Norge och Sverige när det gäller:

	Norge	Sverige
Vad hyran innefattar	Nettohyra, kostnad för uppvärmning och drift tillkommer.	Vanligtvis totalhyra.
Hyran vid nytt avtal för befintlig lägenhet och vid direktbyte	Marknadshyra.	Förhandlad hyra.
Hyran för en nybyggd lägenhet	Marknadshyra.	Förhandlad hyra, ibland förhandlad presumtionshyra, ibland beslutad av hyresvärden utan förhandling.
Hyreshöjning i befintligt hyresförhållande	Skriftlig begäran från hyresvärden till enskild hyresgäst om hyreshöjning kan göras årligen i enlighet med KPI. Vart tredje år justeras i enlighet med gjengs leie.	Skriftlig begäran från hyresvärden om hyresförhandling till hyresgästorganisation med vilken avtal om förhandlingsordning finns. Vid förhandlingen ska motiverat förslag läggas fram.
Indexklausuler	Varje år (och tidigast efter ett år) kan båda parter kräva att hyran justeras enligt KPI. Utfallet kan inte skälighetsprövas, båda parter tar en risk. Vart tredje år kan den KPI-justerade hyran justeras till det som kallas gjengs leie.	Hyran för bostäder ska enligt hyreslagen utgå med ett bestämt belopp, vilket innebär att indexklausuler inte är tillåtna i hyresavtal. Indexklausuler anses försvaga hyresgästens ställning.
Möjlighet till skälighetsprövning av hyra i domstol	Ja, både av en begärd och befintlig hyra.	Ja, av begärd och befintlig hyra när ett hyresförhållande har pågått i minst tre månader.



	Norge	Sverige
<b>Vad som jämförs vid skälighetsprövning</b>	Den etablerade hyresnivån på orten, som sedan justeras utifrån konkreta förhållanden i den aktuella lägenheten.	Högsta etablerade hyresnivån för lägenheter i kommunen med motsvarande bruksvärde och för vilka hyran är beslutad i en förhandlingsöverenskommelse.
<b>Hur jämförelsen görs</b>	Prövningslägenhetens hyra får inte på ett orimligt sätt överstiga hyran för liknande lägenheter och liknande övriga avtalsvillkor.	Prövningslägenhetens hyra får överstiga den högsta etablerade hyresnivån men inte påtagligt (cirka 5 %).
<b>Konsumentskydd vid nytt hyresförhållande</b>	Finns inte.	I regel förhandlade hyror och möjlighet till skälighetsprövning efter tre månader.
<b>Konsumentskydd under pågående hyresförhållande</b>	Starkt besittningsskydd vid tillsvidarekontrakt samt skydd mot oskäliga, snabba och kraftiga hyreshöjningar under hyrestiden.	Starkt besittningsskydd liksom skydd mot oskäliga och snabba hyreshöjningar under hyrestiden samt skydd genom hyresvärdens förhandlingsskyldighet.
<b>Lägesfaktorns genomslag i hyressättningen</b>	Ett resultat av de enskilda hyresavtal som tecknas.	Resultat av hyresförhandling eller av en systematisk hyressättning om en översyn genomförts och resultatet implementeras.
<b>Socialbostäder</b>	110 000 socialbostäder, varav cirka 85 000 är ägda av kommunala hyresvärdar, tillgängliga endast för låginkomsttagare. Hyresnivåerna i dessa regleras av kommunen och varierar över landet, ofta används en variant av gjengs leie.	Allmännyttan förväntas erbjuda bostäder åt alla, inklusive låginkomsttagare samt personer som har svårt att ta plats på bostadsmarknaden. Privata hyresvärdar bidrar till detta men i begränsad utsträckning.
<b>Stöd till förstagångsköpare</b>	Boligsparing för ungdom (BSU) är en sparform för alla under 34 år. Man kan spara maximalt 25 000 NOK per år, upp till ett tak på 300 000 NOK. Ger rätt till avdrag på skatten motsvarande 20 procent av årligt inbetalt belopp.	Sverige har inga stöd till förstagångsköpare.

	Norge	Sverige
<b>Krav på kontantinsats</b>	För primärbostad krävs 15 procent. Samma gäller för sekundärbostad förutom i Oslo där kravet är 40 procent.	15 procent för alla bostäder
<b>Amorteringskrav</b>	Bolån över 60 procent av bostadens värde ska amorteras med minst 2,5 procent per år.	Bolån över 70 procent av bostadens värde ska amorteras med minst 2 procent per år. Bolån mellan 50–70 procent av bostadens värde ska amorteras med minst 1 procent per år. Den som lånar mer än 4,5 gånger sin bruttoinkomst amortera ytterligare 1 procent av totala lånebeloppet
<b>Byggstöd för hyresrätter</b>	Statliga lån/kapitaltillskott till hyresbostäder för utsatta grupper på upp till 85 procent av kostnaden. Villkorat med att kommunen får rätt att fördela delar av eller alla bostäder i en viss tid.	Investeringsstöd för hyresrätter, ett kapitaltillskott där stödnivån varierar beroende på geografiskt område. Villkorat med bland annat att kommunen ska erbjudas att hyra eller förmedla minst 12,5 procent av lägenheterna i projektet som sociala kontrakt och/eller till personer under 31 år.
<b>Bostadsbidrag</b>	Statligt bostadsbidrag som kan kombineras med kommunalt bostadsbidrag om kommunen väljer att erbjuda det.	Statligt bostadsbidrag.
<b>Avskrivningsregler</b>	Finns inte alls för hyresbostäder.	Avskrivning på investering medges med 4 % per år de första sex åren, därefter 2 % per år.
<b>Fastighetsskatt</b>	Kommunal fastighetsskatt, varierar mellan 1 och 7 promille av fastighetens förmånsvärde. För permanentbostäder är skatteintervallet 1–4 promille, och förmånsvärdet reducerat till 75 procent.	Kommunal avgift, och statlig fastighetsskatt. Andel och maxbelopp skiljer efter användning. Högst betalar småhustomter utan eller med pågående byggnation (1 % skatt av taxeringsvärdet). Minst betalar lantbruk och nybyggda bostäder (0 %).

## Slutdiskussion

I den svenska bostadspolitiska debatten lyfts Norge ofta fram som ett föregångsland för en ägarorienterad bostadspolitik. Bland annat till stöd för subventionerat bostadsparande för unga och för införandet av marknadshyror.

Den norska bostadsdebatten utgår från ett narrativ om att bostadsägande är den eftersträvarvärda upplåtelseformen. Samtidigt är andelen som hyr sin bostad stor, även i Norge. På senare år har andelen vuxit något och kan även förväntas göra det framöver, med en mer prekär arbetsmarknad och ökad rörlighet.

**Den småskaliga hyresmarknaden** är en direkt effekt av bostadspolitikens ägandefokus och en verklighet där ungefär en femtedel av befolkningen behöver hyra sitt boende.

Bristen på politik som ska främja byggande av bra och prisvärda hyresrätter har istället tvingat fram lösningar som underlättar för bostadsägare att hyra ut en del av den egna bostaden eller en sekundärbostad. Samtidigt har politiken också pressat ut de professionella hyresvärdarna genom en ofördelaktig skattepolitik, inte minst de ogenerösa avskrivningsreglerna. Dominansen av icke-professionella hyresvärdar och marknadsprissättning har resulterat i kontrakt med kort löptid och att personliga kontakter ofta är avgörande för möjligheten att hyra en bostad.

**Den norska modellen innebär att hyresgästerna saknar möjligheten** att uppträda kollektivt gentemot hyresvärdarna. De korta kontraktstiderna innebär också att besittningsskyddet är relativt svagt, både för en befintlig hyresgäst och vid ingången av ett nytt hyresavtal. Hyror bestäms ensidigt av hyresvärderna och hyresnivån påverkas direkt av situationen på bostadsmarknaden.

Både Norge och Sverige har problem med bostadsbrist, höga priser och en tilltagande bostadsjämlighet. Bostadsbristen förklaras i båda länderna i första hand med befolkningsökning, ökande urbanisering och en större andel enpersonshushåll i kombination med för svag byggtakt.

Men andelen av befolkningen med ohållbara boendekostnader är avsevärt högre och stigande i Norge medan densamma är lägre och stabil i Sverige.

Trots de åtgärder Norge har för att stimulera sparande och etablering på ägarmarknaden finns det många som inte vill eller har råd att äga sitt boende. Många aktörer har därför påpekat att det även i Norge finns ett behov av en större professionell hyressektor.

En del av problemet är Norges gynnsamma regler av ägande av sekundärbostäder. Reglerna gör det lönsamt för privatpersoner att äga flera bostäder för uthyrning, vilket i sig driver upp priserna för den som vill köpa endast för att bo. Det har länge funnits en politisk vilja att gynna den typen av uthyrning. Men under senare år har åtgärder i syfte att begränsa ägandet av fler bostäder satts in, som förmögenhetsbeskattning av sekundärbostäder.

**Höjda bostadspriser gör det svårare** för normalinkomsttagarna att köpa en bostad. För att underlätta för flera att äga bostäder lägger då staten medel på att öka efterfrågan, när det är utbudet av bostäder som är begränsat. Gynnandet av efterfrågan driver i sin tur upp priserna, som i sin tur tar än mer offentliga medel i anspråk. Den norska debatten om bostadsparande för unga berör just detta, där många menar att stödet förstärker undanträngningseffekterna för låginkomsttagare och utsatta genom att gynna unga som redan har tillgång till kapital från sina föräldrar.

**Var femte norsk hyr sin bostad**, ett faktum som understryker att det politiska valet inte handlar om huruvida det ska finnas en hyressektor, utan snarare om vilken hyressektor man vill ha. Det kommer alltid behövas hyresrätter till en betydande del av befolkningen. Fokus bör därför rimligen vara på hur man kan garantera stabila och trygga villkor också för hyresrätten och hyresgästerna.

## Källor

Aftenposten (2020). *Venstre foreslår å fjerne rentefradraget og gjeninnføre arveavgift*. Aftenposten, publicerad 2020-09-30. Hämtad 2021-10-29 från: <https://www.aftenposten.no/norge/politikk/irgLQmA/venstre-foreslaar-aa-fjerne-rentefradraget-og-gjeninnfoere-arveavgift>

AS (2021). *Boligbyggingen fra 2000–2020 i et historisk perspektiv*. Notat nr. 2–2021 fra Samfunnsøkonomisk analyse AS.

Eiendom Norge (2020). *Den norske sykepleierindeksen 2020*. Hämtad 2021-11-01: <https://eiendomnorge.no/aktuelt/blogg/sykepleierindeksen-h1-2020>

ESV (2021). *Utfallet for statens budjet -del av ESV:s underlag till årsredovisning for staten 2020*. Rapport 2021:12. Ekonomistyrningsverket.

Finansdepartementet (2020). *Prop. 1 LS (2020 – 2021), Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak og stortingsvedtak)*. For budsjettåret 2021. Skatter, avgifter og toll 2021, Tilråding fra Finansdepartementet 25. september 2020.

Galster och Wessel (2019). *Reproduction of social inequality through housing: A threegenerational study from Norway*. Social Science Research, 78, ss. 119–136.

Husbanken (2020). *Alle skal bo godt og trygt, Årsrapport 2020*. Husbanken.

Husbanken (2021). *Statistikkbanken*. Husbanken. Hämtad 2021-11-01, från: <https://statistikk.husbanken.no/>

Huseierne (2021). *Slik beregnes eiendomsskatt*. Hämtad 2021-10-21 från: <https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/skatt--avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt-beregning/>

KMD (2015). NOU 2014:13 Kapitalbeskatning i en internasjonal økonomi- innspill fra KMD. Oslo: Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

LOV (2018-06-27-71). *Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)* (LOV-2008-06-27-71).

LOV (2021-06-18-103). *Lov om eiendomsskatt til kommunane (eiendomsskattelova)*. LOV-2021-06-18-103.

Nettavisen (2021). *Leah og Magne var redde for å tjene for mye. Da risikerte de å miste hjemmet sitt*. Nettavisen, publicerad 2021-07-23, hämtad 2021-10-22 från: <https://www.nettavisen.no/okonomi/leah-og-magne-var-redde-for-a-tjene-for-mye-da-risikerte-de-a-miste-hjemmet-sitt/s/12-95-3424157364>

Nordvik, Hansen, Koren, & Lescher-Nuland (2011). *Den norske bostøtten*. Effekter av en reform. Oslo: Kommunal- og regionaldepartementet.

NOU (2011:15). *Rom for Alle*. Oslo: Norges offentlige utredninger.

- NRK (2021). Venstre vil gjøre boliglånet dyrere - verner formuesskatten. NRK, publicerad. Publicerad 2021-04-24. Hämtad 2021-10-29 från: <https://www.nrk.no/norge/venstre-vil-gjore-boliglanet-dyrere---verner-formuesskatten-1.15468806>
- Oslo kommun (2021). *Søke kommunal bolig*. Oslo kommun. Hämtad 2021-11-01, från: <https://www.oslo.kommune.no/bolig-og-sosiale-tjenester/bolig/kommunal-bolig/soke-kommunal-bolig/>
- Palmstierna (2021). *Fysisk planering i ett internationellt perspektiv*. KOMMANDE RAPPORT. Vostra konsulter, skriven 2021 på uppdrag av Hyresgästföreningen. Förväntad publicering av Hyresgästföreningen våren 2022.
- Sandlie (2013) *Bolig og levekår i Norge 2012, Leiemarkedet* (s. 71–85). NOVA Rapport nr. 14/13, Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.
- Sandlie och Nordvik (2009). *Utenfor de boligsosiale ordningene*.
- Skatteetaten (2021). *Hvor mye skatt skal du betale - formuesverdi av annen bolig (sekundærbolig)*. Hämtat 2021-10-22 från: <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/annen-bolig-sekundarbolig/hvor-mye-skatt-skal-du-betale/>
- SSB. (2018). *Bolig og boforhold - for befolkningen og utsatte grupper*. Rapport 2018/13, Statistisk sentralbyrå.
- SSB (2019). *Under halvparten av husholdninger med lav inntekt eier sin egen bolig*. 7. mai 2019, Statistisk sentralbyrå. Hämtat från: <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/under-halvparten-av-husholdninger-med-lav-inntekt-eier-sin-egen-bolig>
- Stamsø (2009). *Hvor er boligpolitikken?*. Publicerad 2009-04-23 Aftenposten.
- Statistisk Sentralbyrå (2020). *Desil- og persentilfordelt månedslønn, etter kjønn og sektor 2015 – 2019*. Hämtat 2020-04-01 från <https://www.ssb.no/statbank/table/12521/>.
- Svensk bankförening (2020). *Bolånemarknaden i Sverige*. Rapport, september 2020.
- Sørvoll (2011). *Den boligsosiale vendingen*. Oslo: Kommunal- og regionaldepartementet.
- Sørvoll (2016). *Norsk boligpolitikk 1970–2015: Sosialdemokratiets såreste punkt?* Arbeiderhistorie.
- Sørvoll och Nordvik (2019). *Social Citizenship, Inequality and Homeownership. Postwar Perspectives from the North of Europe*. Social Policy & Society, 19(2).
- Yttrehus (2002). *Det boligsosiale fagfeltet – ansvar og kompetanse*. Tidsskrift for velferdsforskning.

