

Et velfungerende leiemarked?

Hans Christian Sandlie

Forsker II, dr.polit

NOVA – Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring, SVA – Senter for Velferds- og arbeidslivsforskning, HIOA – Høgskolen i Oslo og Akershus)

hans.c.sandlie@nova.hioa.no

Jardar Sørvoll

Forsker II, phd

NOVA – Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring, SVA – Senter for Velferds- og arbeidslivsforskning, HIOA – Høgskolen i Oslo og Akershus)

jardar.sorvoll@nova.hioa.no

SAMMENDRAG

Norsk boligpolitikk er preget av en tydelig prioritering av eierboligen, og hovedmålet er at flest mulig skal ha mulighet til å eie egen bolig. Denne eierlinjen har bidratt til en stemoderlig behandling av leiesektoren. Mange har derfor tatt til ordet for en revitalisering av leiemarkedet ved å legge til rette for et større innslag av profesjonell utleie. I denne artikkelen argumenterer vi for at dette er vanskelig å oppnå innenfor rammene av dagens bolig- og skattepolitikk. Med utgangspunkt i begrepet stiafhengighet begrunner vi dette med at historisk betingede rammebetingelser i boligpolitikken bidrar til å strukturere oppfatningene av hva som er mulig og ønskelig med hensyn til politisk endring i boligsektoren.

Stikkord

stiafhengighet, boligpolitikk, leiemarked, privat utleie, profesjonell utleie

A WELL-FUNCTIONING RENTAL MARKET?

Norwegian housing policy is characterized by a clear favouring of homeownership. The main aim is to make it possible for most citizens to be able to become owner-occupiers. The emphasis on homeownership has resulted in giving a lower priority to the rental sector. Today, the Norwegian private rental market is dominated by small-scale landlords letting out one or a few units. Most landlords are homeowners letting out a part of the dwelling they are residing in. Some disadvantaged groups face great trouble finding acceptable and affordable housing in the current private rental market. Many commentators have therefore called for a revitalization of the rental market by facilitating a greater segment of professional landlords. In this article, we argue that this is difficult to achieve within the framework of the current housing and tax policy. Using the concept of path dependency, we identify historically determined conditions in housing policy that contribute to structuring perceptions of what is possible and desirable for political change in the housing sector.

Key words

Norway, path dependency, private rental sector, professional landlords, tenure neutrality

INNLEDNING

Etter andre verdenskrig har leiesektoren spilt en underordnet rolle i norsk boligpolitikk. I perioden fra 1920 til 2011 falt utleieboligenes andel av den totale boligmassen fra 47 til 23 prosent (Langsether, Gulbrandsen og Annaniassen 2003; Sandlie 2013). Det livslange leieforholdet har i stor grad blitt erstattet av midlertidige og kortvarige leieforhold, og den profesjonelle gårdeieren som drev med utleie i stor skala er erstattet av private småskala-utleiere som leier ut deler av egen bolig eller en ekstrabolig de eier. Selv om leiesektoren i dag utgjør en relativt sett liten del av boligmarkedet, har sektoren fremdeles stor velferds-politisk betydning. De fleste nordmenn vil være inno­m leiemarkedet i en eller flere av livets overganger. Ungdomstid, alderdom og årene etter samlivsbrudd er typiske leieboligfaser. I tillegg er leiesektoren viktig for dem som av ulike grunner ikke ønsker eller har mulighet til å kjøpe egen bolig. Dette gjelder ikke minst målgruppene for den boligsosiale politikken rettet mot vanskeligstilte hushold (Gulbrandsen og Nordvik 2007; Turner og Stefansen 2012; Sandlie 2013).

Utviklingen på leiemarkedet er et resultat av en tydelig prioritering av eierboliger i norsk boligpolitikk. I dag eier nesten 8 av 10 norske hushold sin egen bolig. Sammenlignet med andre OECD land er denne eierandelen relativt høy. Den norske eierlinjen var i utgangspunktet tenkt som en motvekt til markedet og private gårdeiere. Eierlinjen har et fordelingspolitisk utgangspunkt, der det å eie egen bolig blir sett på som et sentralt virkemiddel for å bekjempe fattigdom og motivere til sosial mobilitet (Fehay og Norris 2010; Stamsø 2009). I både norsk og europeisk boligpolitikk har en rød tråd vært en negativ holdning til at presumtivistående gårdeiere skal profittere på bekostning av leieboere med ordinære inntekter (Gulbrandsen 1980; MacLennan 1998). For Norge sin del kom denne holdningen tydelig til uttrykk i Trygve Brattlis etter hvert så kjente utsagn om at det ikke er en legitim næringsvei å «eie andre menneskers hjem» (Sørvoll 2008:21).

Fra 1980-tallet har imidlertid mange tatt til orde for en revitalisering av leiemarkedet og en mer gjennomtenkt leiemarkedspolitik. Boligkooperasjonen og ulike politiske partier har lansert forslag om å etablere en større «ikke-kommersiell» leiesektor (Annaniassen 1996; Sørvoll 2014). I de senere år er begrepet «ikke-kommersiell» byttet ut med en ambisjon om flere «profesjonelle» storskalautleiere i sentrale offentlige dokumenter og den boligpolitiske debatten (NOU 2011:15; Meld. St. 17, 2012–2013). I tråd med dette har Oslo, Bergen og andre kommuner inngått samarbeid med private utbyggere om fremskaffelse av leieboliger (Sørvoll og Sandlie 2014). Husbanken, statens viktigste gjennomføringsorgan i boligpolitikken, er videre ment å legge til rette for «at det bygges flere utleieboliger av profesjonelle aktører med et langsiktig perspektiv» (Husbanken 2014:3). Dette innebærer et forsiktig brudd med de gårdeierfiendtlige og anti-kommersielle holdningene som har preget norsk leiemarkedspolitik siden andre verdenskrig.

Bakgrunnen for ambisjonen om profesjonalisering er ikke et prinsipielt oppgjør med eierlinjen. Tanken er snarere at flere profesjonelle aktører som bygger og drifter leieboliger er en del av svaret på boligmarkedets problemer, som høye boligpriser og skjerpede krav til egenkapital, mangel på kommunale boliger for vanskeligstilte og diskriminering av etniske minoriteter (Andersson, Jacobsson og Kotsadam 2012; Johannessen, Astrup og Medby 2013; NOU 2011:15; Sørvoll og Sandlie 2014). Offentlige myndigheters ambisjon om å stimulere gode private utleietilbud kan også knyttes til en bekymring for boforholdene til arbeidsinnvandrere og barnefamilier som er langtidsleietakere (Medby og Astrup 2011). Den kommunale boligmassen er ofte ikke egnet for barnefamilier (Turner og Stefansen 2012); de bor trangt og manglende trygghet og stabilitet i bomiljøet kan hindre barns sosiale inkludering og deltagelse. I kjølvannet av økt arbeidsmigrasjon ser vi tegn på at det har vokst frem et alternativt tilbud som er kvalitetsmessig dårligere og mindre trygt enn det ordinære utleietilbudet (Sandlie og Seeberg 2013; Søholt mfl. 2012). Endelig har mange uttrykt bekymring for at det blir stadig vanskeligere for hushold med lave inntekter å etablere seg som selveiere (Vassenden mfl. 2012). Konsekvensen kan være fremveksten av en større gruppe langtidsleieboere. Dermed er det mange grunner til at sentrale og lokale myndigheter er på leting etter virkemidler som kan føre til etableringen av gode private, profesjonelle utleietilbud (jf. Barlindhaug, Holm, Nordahl og Renå 2014).

Til tross for at målet om en større utleiesektor har vært på den politiske agendaen siden midten av 1980-tallet, har utleieboligenes andel av den totale boligmassen ligget stabilt på omkring 20 prosent gjennom hele denne perioden (Sandlie 2013). I denne artikkelen spør vi hvorfor slike målsettinger ikke har lyktes bedre enn de har gjort, og hvorfor situasjonen på leiemarkedet er som den er. Med utgangspunkt i begrepet om stivhengighet argumenterer vi for at institusjonell treghet i boligsektoren gjør det vanskelig for myndighetene å legge til rette for et større og mer profesjonalisert utleietilbud. Analysen baserer seg på eksisterende forskningslitteratur om leiemarkedet, boligpolitikken og bolighistorien i Norge, samt en studie av profesjonell utleie vi har gjennomført på oppdrag fra Husbanken (Sørvoll og Sandlie 2014).

INSTITUSJONELL TREGHET OG STIAVHENGIGHET

Utfordringene knyttet til å etablere et mer profesjonalisert utleietilbud er ikke et særnorsk fenomen. Vi finner lignende erfaringer i internasjonale studier (se f.eks. Crook og Kemp 2014; Whitehead, Markkanen, Monk, Scanlon og Tang 2012). Reformen med formål om å øke antallet og endre sammensetningen av utleietilbudet har vist seg vanskelig å gjennomføre. I denne artikkelen argumenterer vi for at slike utfordringer kan forstås som en form for institusjonell treghet. Nærmere bestemt betyr dette at vi er opptatt av å belyse hvordan relativt varige trekk ved den norske boligsektoren, som regler, normer og prosedyrer, påvirker leiemarkedspolitikken (Mahoney og Thelen 2010). En underliggende antagelse er at når sosiale institusjoner først er etablert så endres de sakte, og det oppstår en institusjonell treghet; tidligere vedtak og praksis fremmer videre steg i samme retning.

Et begrep det ofte refereres til i sammenheng med institusjonell treghet er stiavhengighet (Pierson 2004). Begrepet brukes forskjellig i ulike sammenhenger, men viser i denne artikkelen til en mekanisme som over tid gjør det vanskeligere å endre institusjoner. Folk flest stoler på egne vaner. Skal de endre atferd må de overbevises om at dette er hensiktsmessig. Når de stilles overfor nye ideer eller løsninger der kostnadene knyttet til å endre atferd anses for store eller for usikre, så foretrekker folk flest å fortsette med eksisterende og utprøvde løsninger. Dette innebærer i denne sammenheng at forsøk på å innføre ny politikk og nye arbeidsmetoder vil møte motstand og kreve overbevisende argumentasjon. Historisk betingede regler, normer og prosedyrer i den etablerte boligpolitikken kan for eksempel bidra til å strukturere oppfatningene av hva som er mulig med hensyn til politisk endring og delvis begrense viljen til endring (jf. Bengtson 2006). Etersom mange aktører har etablerte interesser i boligsektoren, vil noen aktører kunne motsette seg omfattende endringer eller finne det minst risikofyllt å fortsette å forfølge de strategiene de har lyktes med tidligere.

Politiske beslutninger fattet på et tidspunkt kan altså føre til selvforsterkende prosesser, som gir makt til bestemte grupper og påvirker hva som regnes som prisverdige og legitime institusjoner. Dette betyr ikke at den historiske utviklingen er forutbestemt, men at visse institusjoner, ideer og aktører har større mulighet for å spille en dominerende rolle i fremtiden gitt beslutninger tatt i fortiden (Bengtsson og Ruonavaara 2010, 2011). Det kan for eksempel hevdes at de boligpolitiske veivalgene i Norge etter 2. verdenskrig ga opphav til selvforsterkende prosesser som førte til en politisk og kulturell marginalisering av leiemarkedets aktører, som Leieboerforeningen og Gårdeierforeningen (Sørvoll 2014).

For å komme nærmere en forståelse av strukturene og prosessene på leiemarkedet, har vi også sett på virkemidlene myndighetene bruker for å oppnå sine mål i boligpolitikken. Strukturen på leiemarkedet er i stor grad et resultat av de politiske rammebetingelsene for boligsektoren, og her kan det se ut til at de politiske målene ikke nødvendigvis er fulgt opp av effektive virkemidler. I diskusjonen av de politiske virkemidlene har vi benyttet oss av en typologisering utarbeidet av den svenske statsviteren Evert Vedung (2007). Han skiller mellom tre ulike statlige virkemidler i velferdspolitikken: *'gulrøtter'* (carrots), *'pisk'* (sticks) og *'prekener'* (sermons). Gulrøtter kan være frivillige økonomiske insentiver som oppfordrer til bestemte handlinger, mens pisk er en regel eller lov som pålegger eller forbyr aktører å handle på en bestemt måte. Prekener er kommunikasjon og ikke-bindende rådgivning eller retningslinjer som oppfordrer aktører til bestemte valg og handlinger.

Boligforskere har pekt på at svensk boligpolitikk tidvis preges av målsettinger uten effektive virkemidler (Sørvoll 2015) – eller mest preken og få pisker og gulerøtter. Vi mener en lignende beskrivelse er dekkende for den norske leiemarkedspolitikken. Dette kommer vi tilbake til. Først gir vi en kort presentasjon av hva som kjennetegner det norske leiemarkedet, samt ser nærmere på begrepet profesjonell utleie og denne utleieformens potensielle bidrag til et mer velfungerende leiemarked.

DET NORSKE LEIEMARKEDET: FRAGMENTERT OG FLYKTIG

Til grunn for ønsket om et mer velfungerende og profesjonelt leiemarked ligger en bekymring for at dagens boligmarked er for dårlig tilpasset behovene blant boligsøkerne. Bekymringene dreier seg både om utleietilbudets volum og organisering. Sammenlignet med mange andre land har Norge et lite leiemarked. En generell samfunnsutvikling mot økt mobilitet i befolkningen og en stadig høyere terskel for etablering på eiermarkedet reiser derfor spørsmål om leiemarkedet er stort nok til å møte økt etterspørsel etter leiebøliger. Videre er dagens utleietilbud sammensatt. Norge har få institusjonelle og langsiktige utleieryttere i form av stat, kommune eller private utleieryttere som driver utleievirksomhet i stor skala. Den offentlige utleiesektoren utgjør i overkant én tiendedel av utleietilbudet (Sandlie 2013). Disse utleiebøliene er imidlertid ikke tilgjengelige for folk flest, men tildeles ut fra ulike sosiale og medisinske kriterier. Private bedrifter, organisasjoner eller stiftelser står også for omkring én tiendedel av utleietilbudet (ibid.).

Tabell 1: Leiebøliger etter eierforhold til bolig i levekårsundersøkelsen 2012. Prosent.

	Prosent	Beregnet antall
Kommunen	11	Ca. 55 000
Stat	2	Ca. 10 000
Organisasjon eller stiftelse	6	Ca. 30 000
Bedrift	8	Ca. 40 000
Slektninger eller venner	33	Ca. 165 000
Annen privat person	41	Ca. 200 000
Andre	1	Ca. 5 000
N=	768	502 683

Det som først og fremst preger det norske leiemarkedet er det store innslaget av småskala-utleieryttere som leier ut en sokkelbolig eller ekstrabolig (Jf. tabell 1). Dette er utleieryttere med andre motiv og tidsperspektiv på sitt engasjement i leiesektoren enn institusjonelle utleieryttere. Ifølge Gulbrandsen og Nordvik (2007), utgjorde personer som leide ut sin egen bolig, del av egen bolig eller én ekstrabolig 65 prosent av leiemarkedet i 2001. Lite tyder på at dette har endret seg dramatisk siden den gang.

Sokkelbøliger er bøliger der utleierytteren leier ut en del av egen bolig, som oftest i kjelleren eller på loftet. Hvorvidt denne utleieenheten leies ut eller ikke, avhenger i stor grad av eierens økonomi og livssituasjon. En nyetablert husholdning med høye boutgifter antas

for eksempel å ha høy utleietilbøyelighet. Denne tilbøyeligheten forventes imidlertid å avta etter hvert som inntekten stiger og husholdningen får større barn (Belsby, Holmøy, Johannessen, Larsen, Sandberg, Solheim og Sommervoll 2005). Ekstraboliger er boliger utleier eier i tillegg til egen bolig. Disse boligene betraktes ofte som formuesplasseringer, og dersom det er hensiktsmessig kan eieren når som helst legge de ut for salg. Det som kjennetegner tilbudet av sokkelboliger og ekstraboliger er med andre ord at de forholdsvis enkelt kan trekkes inn eller ut av leiemarkedet på kort sikt. Det norske utleietilbudet beskrives derfor som både fleksibelt og ustabil (se f.eks. Nordvik 1996; Gulbrandsen og Nordvik 2007). Dette medfører utfordringer med hensyn til langsiktighet og forutsigbarhet på tilbudssiden. Blant annet kan det være krevende å finne egnede boliger for boligsøkere med behov for en stabil boligsituasjon. Et representativt eksempel kan være en lavinntektsfamilie som ønsker langvarig tilknytning til et nærmiljø og en skolekrets (Grødem og Sandbæk 2013). Sammenlignet med andre familier flytter barnefamilier kjennetegnet av vedvarende lav inntekt langt hyppigere mellom ulike botilbud på leiemarkedet (Turner og Stefansen 2012).

Det store innslaget av private småskalautleiere gjør at de ulike utleietilbudene bare løselig er knyttet til hverandre. Utleietilbudet fremstår fragmentert og lite transparent. Dette gjør det vanskelig for myndighetene å håndheve lover og regler samt informere utleiere og leieboere om deres rettigheter og plikter. Fra tidligere studier vet vi at kunnskapen om spillereglene på leiemarkedet er mangelfull både blant utleiere og leietakere. Det gjelder ikke bare kunnskap om husleieloven, men også andre lover og forskrifter som regulerer kvaliteten på utleieboliger, f.eks. plan- og bygningsloven, den byggetekniske forskriften og brann- og eksplosjonsloven). (Langsether og Sandlie 2006). Svak kunnskap og bevissthet omkring brudd på regelverket øker risikoen for manglende rapportering og oppfølging av lovstridige leieforhold. Etter en gjennomgang av regelverket som regulerer ulike sider av utleievirksomheten i Norge, konkluderte Leieboerforeningen (2011) med at dersom det eksisterende regelverket ble fulgt ville det være få graverende leieforhold.

De private småskalautleierne vil også ofte ha en fysisk nærhet til utleieboligen og et personlig og uformelt forhold til leietaker. Dette kan føre til at mange utleiere er selektive med hensyn til hvem de leier ut til, og de kan være villige til å gi avslag i husleien dersom leietakeren er en bekjent eller kan vise til referanser fra bekjente. Mange av leieforholdene formidles derfor gjennom uformelle kanaler, og mange leieforhold inngås mellom slekt og venner (Sandlie 2013). Dette uformelle aspektet kan være en styrke ved slike leieforhold; leieboeren leier av sine «likemenn» og maktforholdet kan slik sett være balansert. Ulempen er imidlertid at store deler av utleietilbudet i liten grad er tilgjengelig for boligsøkere som mangler referanser fra et slikt sosialt nettverk. Det finnes flere studier som indikerer seleksjon av leietakere. Kommunene har for eksempel store problemer med å fremskaffe og formidle boliger til bestemte grupper av vanskeligstilte i det private utleiemarkedet (Langsether 2005). Dette gjelder spesielt boligsøkere med institusjonsbakgrunn og rusproblematikk. Andre studier peker på at innvandrere og etniske minoriteter opplever diskriminering og forskjellsbehandling når de søker bolig på leiemarkedet (Andersson, Jakobsson og Kotsadam 2012; Larsen og Sommervoll 2011; Søholt og Astrup 2009).

PROFESJONELL UMLEIE OG VELFUNGERENDE LEIEMARKED

Kort fortalt fører dominansen av private småskalautleiere til et kortsiktig og fragmentert utleietilbud, som er lite tilgjengelig for noen grupper av boligsøkere. Dette gjør det vanskelig for myndighetene å forfølge sosiale målsettinger og sikre trygge og gode boforhold for alle i leiesektoren. På denne bakgrunn peker både det siste boligutvalget (NOU 2011:15) og den siste boligmeldingen (Meld. St. 17, 2012–2013) på behovet for et mer velfungerende leiemarked, og det argumenteres for at dette kan oppnås gjennom å legge til rette for et større og mer profesjonalisert utleietilbud.

Verken i boligutvalgets rapport eller i boligmeldingen defineres profesjonell utleie på en presis og grundig måte. Dette gjør det vanskelig å tolke hva som ligger til grunn for det politiske ønsket om økt profesjonalisering av utleiesektoren, og hvordan dette kan bidra til et mer velfungerende leiemarked. Begge dokumenter legger imidlertid til grunn at denne kategorien utleie er ensbetydende med langsiktig kapitalplassering og næringsvirksomhet (Meld. St. 17, 2012–2013; NOU 2011:15). I motsetning til private småskalautleiere som driver utleie som en bigeskjeft, forventes det altså at profesjonelle utleiere driver med utleie i næringsøyemed. Dette betyr ikke nødvendigvis at utleieren driver ut fra profittmaksimering, men at utleieren har en langsiktighet i sitt engasjement på leiemarkedet og at virksomheten drives ut fra lønnsomhetskrav. Det vil som et minimum si at leieinntektene må dekke kostnadene knyttet til investering og drift. Videre knyttes profesjonalitet i utleievirksomheten også til kompetanse om de økonomiske og politiske rammebetingelsene som gjelder for leiemarkedet. Kompetanse og langsiktighet vil ofte være knyttet til omfanget av utleievirksomheten. Boligutvalget skiller derfor mellom utleiere som driver i stor eller i liten skala (ibid.). Profesjonelle utleiere vil som oftest være en organisasjon eller selskap som leier ut boligeiendom, men det kan også være privatpersoner som har investert i et lite antall utleieboliger (Nordvik 1996). I skattereglene er for eksempel utleieinntekter av fem eller flere boliger definert som næringsinntekt.

Boligutvalget mener at leiemarkedet vil bli lettere å regulere med økt innslag av profesjonell utleie (NOU 2011:15). Denne antagelsen bygger på en forventning om at småskalautleiere som ikke lever av utleievirksomheten i større grad vil trekke boliger inn og ut av markedet avhengig av de politiske rammebetingelsene (jf. Nordvik 2002). Det har derfor vært et standardargument i norsk boligdebatt at strengere reguleringer i favør av leietaker kan føre til et redusert utleietilbud, noe som i sin tur vil ramme lavinntektsgrupper hardest (Sørvoll 2011). Profesjonell utleie antas med andre ord å være mer forenlig med offentlig regulering og utvidede rettigheter for leietakerne, og boligutvalget mener at profesjonelle utleiere vil være mindre tilbøyelige enn andre utleiere til å diskriminere og forskjellsbehandle boligsøkere.

Selv om økt profesjonell utleie generelt sett forventes å kunne gi et bedre regulert og mer stabilt utleietilbud på leiemarkedet, er det særlig overfor vanskeligstilte boligsøkere dette utleietilbudet kan bidra til et større og mer velfungerende boligtilbud. I den siste boligmeldingen blir kommunene oppmuntret til å inngå offentlig–private samarbeidsavtaler med profesjonelle aktører som bygger og drifter utleieboliger. Slike samarbeid kan «avlasta kommunane og gje føreseielege rammer for utleigarar» (Meld. St. 17, 2012–2013:91). Profesjonell utleie blir betraktet som et viktig supplement til den kommunale boligmassen

rettet mot vanskeligstilte. Offentlig–privat samarbeid kan spare kommunene for drifts- og investeringsmidler, samtidig som det bidrar til å løse kommunenes lovpålagte oppgaver i det boligsosiale arbeidet.

EN TVETYDIG OG KRAFTLØS POLITIKK

Hva kjennetegner så statens leiemarkedspolitik? På hvilken måte har de fulgt opp djerpe målsettinger om økt innslag av profesjonelle utleiere? De siste par tiårene har boligforsyningen gått fra å være styrt gjennom planer og subsidier til i større grad å være markedsstyrt. Statlige måltall for boligbygging, generelle husbanksubsidier og kommunal tomteforsyning har dermed blitt erstattet av en mer utbyggerstyrt boligproduksjon. Overgangen til en mer markedsstyrt boligsektor har endret boligpolitikkenes muligheter til å påvirke boligbyggingen. Der myndighetene tidligere kunne påvirke gjennom direkte intervensjon, kan de i dag kun påvirke indirekte gjennom å legge til rette for ønskede målsettinger (Sørvoll 2011; Nordahl 2012). Myndighetene er med andre ord blitt mer avhengige av å overbevise markedsaktørene med gode argumenter og insentiver når de ønsker endringer i boligsektoren. En sentral utfordring vil være at leiemarkedet består av ulike segmenter som er løselig knyttet til hverandre. Ulike typer av utleiere har ulike motiver for å drive med utleie, og de har ulike alternative måter å disponere boligene eller eiendommene som leies ut. Dette gjør det generelt sett vanskelig å etablere en overgripende boligpolitikk for leiemarkedet, siden de ulike utleiesektorene kan reagere forskjellig på ulike tiltak og strategier.

I boligmeldingen (Meld. St. nr. 17, 2012–2013) blir det pekt på at både kommunen og staten kan stimulere til et større og mer profesjonalisert utleietilbud gjennom at dagens virkemidler utnyttes bedre og i større grad tilpasses dette formålet. Det pekes i denne sammenheng på virkemidler som informasjon, juridiske rammevilkår (bl.a. plan- og bygningsloven, den byggetekniske forskriften, brann- og eksplosjonsloven og husleieloven) og økonomiske støtteordninger (bl.a. grunnlån og tilskudd). Med utgangspunkt i klassifiseringen til Vedung (2007), kan disse virkemidlene beskrives som «prekener», «pisker» og «gulrøtter».

De juridiske rammevilkårene er lover og regler som befaler eller forbyr markedsaktørene å handle på bestemte måter. Med disse vilkårene følger også sanksjoner som fungerer som pisk dersom retningslinjene ikke følges. Økonomiske støtteordninger er frivillige insentiver eller gulrøtter som oppfordrer aktørene til bestemte handlinger. Informasjon er tiltak som gjør markedsaktørene klar over gjeldende juridiske rammebetingelser og mulighetene i de eksisterende økonomiske støtteordningene, og kan forstås som ikke-bindende rådgivning eller prekener som skal overtale aktørene til å ta riktige valg sett fra myndighetenes synspunkt.

Frem til nå har en stor del av myndighetenes forsøk på å få et mer velfungerende leiemarked primært handlet om å informere markedsaktørene om gjeldende lover og regler, samt bevisstgjøre kommunene om mulighetene som finnes i en mer effektiv bruk av dagens virkemidler (jf. Husbanken 2012). Om vi benytter begrepene til Vedung, kan med andre ord den norske boligpolitikkenes forsøk på å fremme et mer velfungerende leiemarked beskrives som rik på «prekener», men fattig på «pisk» og «gulrot». I noen offentlige dokumenter er

det brukt plass på argumenter for fordelene med et større og mer profesjonelt utleiemarked. Dette har imidlertid ikke blitt ledsaget av store politikkendringer. Satt på spissen, er dagens leiemarkedspolitikk preget av djerpe målsettinger uten hensiktsmessige virkemidler.

De såkalte Bergens-, Oslo- og Hamarøymodellene er riktignok et delvis unntak fra dette bildet. Dette er modeller for offentlig–privat samarbeid om fremskaffelse av leieboliger hvor profesjonelle aktører bygger og administrer, og Husbanken bidrar med gunstig grunnlansfinansiering. Kommunene understøtter på sin side prosjektene ved å vise representanter for sine målgrupper til de nye prosjektene (Sørvoll og Sandlie 2014). I Oslo har Selvaag Realkapital snart oppført omkring 600 boliger innenfor Oslo-modellens rammer (Dagsavisen 2.8. 2106). Dette illustrerer at slike modeller kan være en gulrot for profesjonelle aktører. Likevel må det presiseres at er det totale antallet utleieboliger fremskaffet på bakgrunn av offentlig privat samarbeid er beskjedent i den store sammenheng. Bortsett fra Selvaag har store profesjonelle aktører – som OBOS og USBL – vist liten interesse for Oslo-modellen (Sørvoll 2015). Det offentlig–private samarbeidet som fremmes av Husbanken på leiemarkedet er heller ikke basert på nye gulrøtter – det er eksisterende virkemidler og løsninger som brukes og informeres om.

På denne bakgrunn synes det rimelig å spørre hva det offentlige kan gjøre for å realisere målsettingen om flere profesjonelle utleiere. For å utskrive riktig medisin er det imidlertid nødvendig å begynne med diagnosen: Etter vår oppfatning er vesentlige trekk ved skattesystemet og boligpolitikken den største barrieren for etableringen av et større profesjonelt leiemarked. Kort fortalt må utleiesektoren gjøres mer attraktiv for både kommersielle aktører og leieboere.

Dagens leiemarkedspolitikk er ikke bare fattig på «pisk» og «gulrot», men også inkonsistent og ambivalent. På samme tid som det snakkes varmt om profesjonell utleie opprettholdes en eiervennlig skatte- og boligpolitikk. Den norske eierlinja har ikke minst kommet til uttrykk i et eiervennlig og nærmest leieboerfiendtlig skatteregime (Torgersen 1996). Boligeiere nyter godt av avskaffelsen av fordelsbeskatningen i 2005, fradragsretten for gjeldsrenter, lav formuesskatt og svært beskjeden kommunal eiendomsskatt. Boligeiere kan også leie ut inntil halvparten av egen bolig skattefritt (Nordvik 2013). Formuesskatten er videre mindre belastende for sokkelutleiere enn andre aktører på leiemarkedet. Mens andre utleieboliger kan beskattes med utgangspunkt i 60 til 72 prosent av markedsverdien, slipper sokkelutleierne unna med 30 prosent. Skattesystemet favoriserer endelig utleie av nærings-eiendom fremfor boligutleie. I motsetning til næringsutleiere kan ikke profesjonelle boligselskaper avskrive verditap som følge av slitasje og elde på ligningen (Sørvoll 2015). Det gis videre momsfradrag for nye nærings-eiendommer, men ikke for utleieboliger (Barlindhaug mfl. 2014).

Boligsektorens skatteregime er et uttrykk for myndighetenes ambivalente holdning til leiemarkedet etter 1945. På den ene siden har man vært negativ til kommersiell utleie i stor skala, på den annen side har man oppmuntret til privat småskalautleie gjennom skattepolitikken og gunstig Husbankfinansiering for boliger med sokkel (jf. Lappegård og Nordvik 1998).

Boligeiernes skattefordeler påvirker seleksjonen av hushold som velger eller presses inn i en langvarig karriere som leieboere. Mens store deler av befolkningen er innom leiemarkedet i en eller flere av livets faser, er grupper med lave inntekter – eventuelt i kombinasjon

med sosiale og medisinske problemer – overrepresentert som langtidsleietakere (Medby og Astrup 2011). I sin tur reduserer dette størrelsen på markedet for profesjonelle utleiere med et langsiktig perspektiv. Komparative studier indikerer at leiemarkedet er et reelt alternativ for større deler av befolkningen i land hvor skattesystemet gir færre fordeler til boligeierne. Dette gjelder for eksempel Sveits og Tyskland, land hvor profesjonelle investorer er godt representert på leiemarkedet (Scanlon og Whitehead 2011; Kofner 2013; de Boer og Bitetti 2014). I Norge er imidlertid mange profesjonelle utbyggere og boligforvaltere bevisst på den skatteskapte «skeivseleksjonen» på leiemarkedet. De er gjerne bekymret for beboersammensetningen i store utleieprosjekter; mange beboere vil ha behov for omfattende oppfølging, og et stort innslag av krevende leieboere kan være til skade for bomiljøet samt føre til lavere boligprisnivå i et område (Sørvoll 2015). I 2014 solgte for eksempel Norges største boligbyggelag, OBOS, brorparten av sine utleieboliger til Oslo kommune. Dette var et ledd i realiseringen av selskapets strategiske mål om å avvikle sin virksomhet som utleier. Ifølge OBOS-sjef Martin Mæland var selskapets utleieboliger et «bitte lite boligtilbud som binder opp veldig mye penger, og vi opplever at det ikke er kjernemedlemmene våre som etterspør dette. Mange av beboerne er det nok kommunens område å ta seg av. De krever ofte mye mer oppfølging enn det vi er villige til å gi» (*Klassekampen* 10.6.2014). Mælands synspunkter illustrerer således velkjente holdninger blant utbyggere i et marked preget av et boligeiervennlig skattesystem.

Profesjonelle aktører på leiemarkedet har også reagert negativt på den skattemesige forskjellsbehandlingen av næringsbygg og boligeiendommer. Ifølge Selvaag Realkapital bidrar skattesystemets avskrivningsregler til å flytte investeringer fra boligutleie til næringsbygg (Sørvoll 2015). Boligbyggelagene i de tre største byene er videre samstemte om at en innføring av merverdifradrag for boligutleiere er nødvendig for at de skal være villig til å investere mer på leiemarkedet (Medby, Holm og Astrup 2012).

I likhet med skattesystemet er også sentrale trekk ved norsk boligpolitikk en barriere for et større profesjonelt leiemarked. Det som har blitt betegnet som den «boligsosiale vendingen» (Sørvoll 2011), innebar en overgang fra generell støtte til boligbygging til selektive subsidier rettet mot enkelthushold. Sammen med kraftige nedskjæringer i det offentlige ressursbruk i boligsektoren, har en stadig sterkere målretting av Husbankens virkemidler rettet mot vanskeligstilte på boligmarkedet vært et generelt utviklingstrekk de siste to tiårene (Stamsø 2009). Dette reflekteres i retningslinjene for Husbankens tilskudd til leieboliger. I dag er det kun kommunale boliger rettet mot vanskeligstilte og boliger med evigvarende kommunal disposisjonsrett som kan delfinansieres med slike tilskudd (Knudtzon, Barlindhaug og Holm 2011). Det synes åpenbart at flere profesjonelle aktører kunne blitt lokket inn på leiemarkedet hvis disse retningslinjene hadde vært romsligere.

Mer generelt fremstår manglende tomte- og boligbyggingssubsidier som en barriere for etableringen av et større profesjonelt leiemarked. I den «markedsbaserte boligbyggingens» tidsalder (Nordahl 2012) kan boligprodusentene bare stole på sine egne lønnsomhetsvurderinger. I en verden hvor boligprodusentene bærer det meste av risikoen er det vanskelig å satse på utleieboliger: salg og produksjon av eierboliger gir simpelthen større avkastning på kort sikt (Referat, Husbankens fagdag 4.11.2014). Dermed er det ikke overraskende at alle leieboliger produsert av boligkooperasjonen siden midten av 1980-tallet har vært understøttet av offentlige subsidier (Medby, Holm og Astrup 2012).

PÅ OPPTRÅKKEDE STIER

Til tross for målsettinger om et mer velfungerende leiemarked gjennom større innslag av profesjonelle utleiery, ser det altså ikke ut til at myndighetene tar i bruk de virkemidlene som er nødvendige for å oppnå målet. Et markant større tilbud av profesjonelle utleiery vil sannsynligvis kreve en ny kurs i boligpolitikken, blant annet gjennom en omlegging av skattepolitikken. Boligutvalget konkluderer for eksempel med at det er «begrensede muligheter til å endre grunnleggende trekk ved leiemarkedet innenfor gjeldende skattesystem» (NOU 2011:15, s. 71). En skattereform i tråd med idealet om «nøytralitet mellom disposisjonsformene» (Lundqvist 1987) kan gjøre leiemarkedet mer attraktivt for både leieboere og profesjonelle investorer. Økonomisk nøytralitet innebærer at skattesystemet ikke gir konsumentene insentiver til å velge en boligtype fremfor en annen. I norsk sammenheng kunne dette skjedd gjennom en reversering av boligeiernes fordeler, eller ved at leieboernes skattemessige stilling ble styrket. Kristelig Folkeparti og Senterpartiet foreslo for eksempel på midten av 1990-tallet å kompensere leieboerne for boligeiernes fradragsrett (Dagens Næringsliv 17.9.1996).

Skattepolitikkenes betydning for boligsektoren er understreket av en rekke offentlige utvalg. Fra og med begynnelsen 1970-tallet har en lang rekke offentlige utvalg tatt til orde for høyere eiendomsbeskatning (Sørvoll 2011), og Scheel-utvalgets rapport fra 2014 er det siste av mange forslag om økt boligbeskatning (NOU 2014:13). Forslagene har imidlertid blitt avvist av det politiske flertallet, og det siste boligutvalget ble eksplisitt bedt om å ikke se på skattesystemet i sitt mandat (NOU 2011:15). Dette kan forstås i lys av begrepene om institusjonell treghet og stivhengighet. En omlegging av skattepolitikken vil innebære et delvis brudd med eierlinjen i dagens boligpolitikk. Foreløpig synes kostnadene for høye og usikre til at det finnes politiske vilje til å gjennomføre et slikt brudd. Fremfor ny kurs, velger derfor myndighetene å gå på opptråkkede stier og gjennomføre mindre justeringer av dagens boligpolitikk. Boligeierinteressene står sterkt i norsk boligpolitikk (Bay 1985; Sørvoll 2010). Folk flest er boligeiere, og politikeren ønsker i liten grad å utfordre denne velgergruppen ved å frata eller redusere eierfordelene som ligger i dagens politikk. Det må sannsynligvis et større sjokk eller krise til for å endre på dette.

Beslutningen om å satse på eier- og borettslagsboliger etter andre verdenskrig bidro til en kulturell, politisk og økonomisk marginalisering av leiemarkedets aktører (Bengtsson 2006). I dag fungerer disse institusjonelle rammebetingelsene som en barriere for kraftfulle reformer i boligsektoren generelt, og utleiesektoren spesielt. Dette viser seg ikke bare i forholdet mellom boligeiere og leietakere, men også i behandlingen av næringseiendom og boligeiendom. Det har eksempelvis vist seg vanskelig for profesjonelle boligutleiery å vinne gjennomslag i skatte- og boligpolitikken. På begynnelsen av 1970-tallet forsøkte representanter for denne gruppen forgjeves å argumentere for skattemessig likestilling mellom nærings- og boligeiendom (NOU 1973:3). Det finnes ikke empiriske analyser av gårdeierens manglende suksess i skattepolitikken, men en plausibel forklaring på den manglende vilje til å likestille boligeiendom med næringseiendom kan finnes i etterkrigstidens antipati for profesjonelle gårdeiere. Folks hjem skulle i utgangspunktet ikke være en kilde til profit.

Selv om stivhengigheten i dagens boligpolitikk virker tvetydig og lite kraftfull med hensyn til målsettingen om et større og mer profesjonalisert utleietilbud, er det mindre risi-

kofylt og mer realistisk å satse på en strategi basert på mindre justeringer av dagens politikk. Det er større vilje for en endret bruk av dagens virkemidler enn for å introdusere nye. For eksempel kan en utvidelse av Husbankens tilskudd til bygging av utleieboliger til flere aktører være en mulig reform. Ikke minst fordi profesjonelle aktører som medlemslagene i Norsk Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) har signalisert at de ønsker en slik endring velkommen. I en intern NBBL survey fra 2011 svarte 70 prosent av boligbyggelagene positivt på et spørsmål om det ville være aktuelt for boligbyggelaget å bygge utleieboliger for ungdom, dersom det offentlig bidro med tilskudd (NBBL 2012). Det kan tenkes at boligbyggelagene, som medlemsorganisasjoner uten aksjonærer, kan leve med lavere avkastning enn andre aktører (jf. Medby mfl. 2012), slik at det er lettere for dem å gå helhjertet inn i en virksomhet som gir lavere avkastning enn boligsalg og næringseiendom – spesielt hvis myndighetene stiller opp med bolig- og tomtesubsidier. Her skal det likevel understrekes at en lang rekke forslag om å satse på såkalte ikke-kommersielle utleieboliger fra midten av 1980-tallet, senest i den rødgrønne regjeringens Soria Moria-erklæring fra 2005, har vist seg vanskelig å realisere. I 2011, etter over 20 år med forsøk på å etablere et større kommunalt-kooperativt leiemarked, forvaltet boligbyggelagene kun 1100 boliger (Sørvoll 2014).

MOT EN MER EFFEKTIV LEIEMARKEDSPOLITIKK?

I etterkrigstidens boligpolitikk har utleieboligens overordnede rolle primært vært å fungere som et fleksibelt supplement til det å eie egen bolig. Boligpolitikkenes ansvar har vært å legge til rette for at leiemarkedet skal fylle denne rollen på en sosialt akseptabel måte. Her har de såkalte sokkelboligene spilt og spiller fremdeles en viktig rolle, ikke minst for hushold med midlertidige boligbehov (f.eks. studenter og pendlere). Endringer i boligsøkernes boligbehov, blant annet som følge av økt mobilitet og etableringsutfordringer på eiermarkedet, har imidlertid i de senere årene bidratt til økt press i leiemarkedet. Det ser også ut til at utleieboligens status som midlertidig boligløsning for folk som befinner seg i ulike overgangsfaser av livsløpet er i endring. Istedenfor å betrakte leiemarkedet som et fleksibelt og midlertid botilbud ser det ut til at sektoren er et mer eller mindre permanent alternativ for stadig flere boligsøkere som av ulike grunner ikke klarer eller ønsker å kjøpe egen bolig. Utviklingen har gitt grobunn for en diskusjon om leiemarkedet bør revitaliseres med et større og mer langsiktig og profesjonalisert utleietilbud. I denne artikkelen har vi argumentert for at dette er vanskelig å oppnå innenfor rammene av dagens bolig- og skattepolitikk. Dersom det eksisterer et reelt ønske om større profesjonalisering av leiemarkedet, er dagens politikk tvetydig og kraftløs. På samme tid som offentlige dokumenter taler varmt om profesjonell utleie, føres en bolig- og skattepolitikk som i realiteten favoriserer boligeiere og småskalautleiere. En endring i utleietilbudets omfang og sammensetning vil sannsynligvis kreve en ny kurs for boligpolitikken. I dag finnes det imidlertid liten politisk vilje til en slik kursendring. Vi mener dette kan forstås i lys av begreper om stivhengighet og institusjonell treghet. Tidligere tiders politiske beslutninger har etablert institusjonelle rammebetingelser som gjør at kursendring blir vanskelig. Kostnadene med å rokke ved linjene i dagens politikk blir ansett som for høye eller usikre til at dette er ønskelig.

LITTERATUR

- Andersson, L., N. Jacobsson og A. Kotsadam (2012) A field experiment of discrimination in the Norwegian housing market: Gender, class and ethnicity, *Land Economics*, 88(2):233–240. DOI: 10.3368/le.88.2.233.
- Annaniassen, E. (1996). *Tidene skifter. Boligsamvirkets historie i Norge*, bd. 3, Oslo: Exil forlag.
- Barlindhaug, R., A. Holm, B. Nordahl og H. Renå (2014) *Boligbygging i storbyene – virkemidler og handlingsrom*, Oslo: NIBR-rapport 2014:8.
- Bay, A.H. (1985) *Boligstatus og stemmegivning: eller, boligpolitikens betydning for høyrebølgen*, hovedoppgave i statsvitenskap, Universitetet i Oslo.
- Bengtsson, B. (2006) (red.) *Varför så olika? Nordisk bostadspolitik i jämförande historisk ljus*, Malmö: Égalite.
- Bengtsson, B. og H. Ruonavaara (2010) Introduction to the special issue: Path dependence in housing, *Housing, Theory and Society*, 27(3):193–203. DOI: 10.1080/14036090903326411.
- Bengtsson, B. og H. Ruonavaara (2011) Comparative process tracing in housing studies, *International Journal of Housing Policy*, 11(4):395–414. DOI: 10.1080/14616718.2011.626603.
- Besly, L., A. Holmøy, R. Johannessen, E.R. Larsen, L. Sandberg, L. Solheim og D. Sommervoll (2005) *Leiemarkedsundersøkelsen 2005*, Statistisk sentralbyrå, Rapport 2005/32.
- Crook, T. og P.A. Kemp (2014) *Private rental housing: Comparative perspectives*, Edward Elgar.
- Dagens Næringsliv (17.9.1996) «Lite støtte for skattelette for leieboere».
- Dagsavisen* (2.8.2016) Revolusjonerer leiemarkedet.
- de Boer, R. og Bitetti (2014) *A revival of the private rental sector of the housing market? Lessons from Germany, Finland, the Czech Republic and the Netherlands*, OECD Economics Department Working Papers nr. 1170.
- Gulbrandsen, L. (1980) *Fra marked til administrasjon? Boligmarked og boligpolitikk i Oslo i det tjue århundret*, doktoravhandling i statsvitenskap, Oslo: Universitetet i Oslo.
- Gulbrandsen, L. og V. Nordvik (2007) *Tilbudet av leide boliger*, NOVA-skriftserie 6/07.
- Grødem, A.S. og M.L. Sandbæk (2013) *Helt bakerst i køen. Barnefamilier med ustabile boforhold*, Fafo-rapport 45/2013.
- Johannessen, K., K. Astrup og P. Medby (2013) *Unges etablering på boligmarkedet – er stigen trukket opp?* NIBR-rapport 22/2013.
- Husbanken (2012) *Hamarøymodellen. Et boligpolitisk kinderegg for distriktene?*
- Husbanken (2014) *Årsrapport*.
- Klassekampen* (10.6.2014) «Norges nye boliggiant».
- Knudtson, L., R. Barlindhaug og A. Holm (2011) *Evaluering av Husbankens tilskudd til kommunale utleieboliger*, NIBR-rapport 2011:33.
- Kofner, S. (2013) The German housing system: fundamentally resilient?, *The Journal of Housing and the Built Environments* (2):255–275. DOI: 10.1007/s10901-013-9383-0.
- Langsether, Å. (2005) *Bolig med kommunens bistand*, NOVA-rapport 17/05.
- Langsether, Å., L. Gulbrandsen og E. Annaniassen (2003) *Leiemarkedet og leietakernes rettsvern*, NOVA-Rapport 2/03.
- Langsether, Å. og H.C. Sandlie (2006) *Hva sier loven – hva tror folk?: En kartlegging av befolkningens kjennskap til husleieloven*, NOVA-Rapport 6/06.
- Lappegård, T. og V. Nordvik (1998) *Sokkelboliger i det norske boligmarkedet*, Oslo: Norges Byggforskningsinstitutt.

- Larsen, E.R. og D. Sommervold (2011) Prisdannelsen i det norske leiemarkedet: en teoretisk og empirisk analyse av hovedmekanismer generelt og utsatte grupper spesielt, uttrykt vedlegg til NOU 15:2011 *Rom for alle*. (<http://www.regjeringen.no/pages/16756780/PDFS/Prisdannelsenidetnorskeleiemarkedet.pdf>)
- Leieboerforeningen (2011) *Graverende leieforhol*, En utredning for Husbanken av krav til kvaliteten på leieboliger, og offentlige instansers tilsyns- og sanksjonsmuligheter. Hovedansvarlig for utredningen: Advokat Anne Mette Hårdnes, Leieboerforeningen.
- Lundqvist, L.J. (1987) Sweden's housing policy and the quest for tenure Neutrality, *Scandinavian Housing and Planning Research*, 4(2):119–133. DOI: 10.1080/02815738708730124.
- MacLennan, D. (1998) The future for private rental housing: Surviving niches or flexible markets?, *The Netherlands Journal of Housing and the Built Environment*, 13(3):387–407. DOI:10.1007/BF02496784.
- Mahoney, J. og K. Thelen (2010) *Explaining Institutional Change: Ambiguity, agency and power*, Cambridge, New York: Cambridge University Press.
- Medby, P. og K. Astrup (2011) *Langtidsleietakere i det norske boligmarkedet – En empirisk analyse basert på Levekårsundersøkelsen 2007*, NIBR-rapport 27/2011.
- Medby P., A. Holm og K. Astrup (2012) *Modeller for utleie med sosiale formål*, NIBR-rapport 2012:18.
- Meld. St. nr. 17 (2012–2013) *Byggje – bu – leve: Ein bustadpolitikk for den einskilde, samfunnet og framtidige generasjoner*. Kommunal- og regionaldepartementet.
- NBBL (2012) Medlemsundersøkelse.
- Nordahl, B. (2012) Kommunenes rolle i boligforsyningen, i B. Nordahl (red.) *Boligmarked og boligpolitikk*, Trondheim: Akademika forlag.
- Nordvik, V. (1996) Mot et mer ustabil leiemarked?, *Samfunnspeilet*, nr. 4:15–18.
- Nordvik, V. (2002) *Leiemarkedet i Oslo og Akershus – et problemnotat*, Oslo: Byggforsk.
- Nordvik V. (2013) *Markedet for leide boliger: Beskrivelser og vurderinger*, NOVA, vedlegg til St.meld. nr. 17, 2012–2013.
- NOU (1973:3) *Skattlegging av boliger*, Oslo: Finans- og tolldepartementet.
- NOU (2011:15) *Rom for alle: En sosialpolitikk for framtiden*, Oslo: Kommunal- og regionaldepartementet.
- NOU (2014:13) *Kapitalbeskatning i en internasjonal økonomi*, Oslo: Finansdepartementet.
- Pierson, P. (2004) *Politics in Time: History, Institutions and Social Analysis*. Princeton & Oxford: Princeton University Press.
- Referat fra Husbankens fagdag i Tromsø (4.11.2014).
- Sandlie, H.C. (2010) *Bolig og levekår i Norge 2007*, NOVA-rapport 2/10.
- Sandlie, H.C. og M.L. Seeberg (2013) *Fremtidens leiemarked i et internasjonalt arbeidsmarked*, NOVA-notat 1/13.
- Scanlon, K. og C. Whitehead (2011) Conclusions: Implications for the UK, i K. Scanlon, og B. Kochan (red.), *Towards a sustainable private rented sector. The lessons from other countries*, London: LSE.
- Stamsø, M.A. (2009) Housing and the welfare state in Norway, *Scandinavian Political Studies*, 32(2):195–220. DOI: 10.1111/j.1467-9477.2008.00223.x.
- Søholt, S. og K. Astrup (2009) *Etniske minoriteter og forskjellsbehandling i leiemarkedet*, NIBR-rapport 2/2009.

- Søholt, S., A.M. Ødegård, B. Lynnebakke og L. Eldring (2012) *Møte mellom internasjonalt arbeidsmarked og nasjonalt boligmarked*, Samarbeidsrapport NIBR/Fafo.
- Sørvoll, J. (2008) *Fra totalreguleringsambisjoner til markedsstyring. Arbeiderpartiet og reguleringen av boligomsetningen 1970–1989*, NOVA-rapport 01/2008.
- Sørvoll, J. (2010) Motstand i boligeiernes land. Organisert protest mot omleggingen av boligpolitikken i Norge 1981–2009, *Historier om motstand. Kollektive bevegelser i det 20. århundret*, i I. Helle, K. Kjeldstadli og J. Sørvoll (red.), Oslo: Abstrakt forlag.
- Sørvoll, J. (2011) *Norsk boligpolitikk i forandring 1970–2010*, Oslo: NOVA-rapport 16/11.
- Sørvoll, J. (2014) *The politics of cooperative housing in Norway and Sweden 1960–1990 (1945–2013). The Swedish deregulation of 1968 and the Norwegian liberalization of the 1980s*, Doktoravhandling, Universitetet i Oslo.
- Sørvoll, J. (2015) *Staten, kommunene, private og leiemarkedet: Et større og mer profesjonelt leiemarked i norske byer?*, working paper skrevet i regi av prosjektet «Et velfungerende leiemarked?».
- Sørvoll, J. og H.C. Sandlie (2014). *Et velfungerende leiemarked? Profesjonell utleie og offentlig–privat samarbeid*, Oslo: NOVA-notat 4/14.
- Torgersen, U. (1996) *Omstridt boligskatt. Ut- og avvikling av skatt av inntekt fra å bo i egen bolig 1882–1996*, med særlig vekt på de tre siste tiår. INAS-rapport 5/1996.
- Turner, L.M. og K. Stefansen (2012) *Boforhold blant barnefamilier med lav inntekt*, NOVA-notat 1/12.
- Vassenden, A., T. Lie og K. Skoland, (2012) «*Man må ha en plass å bo*» *En sosiologisk studie av vanskeligstilte i et boligeierland*, IRIS-rapport 29/2012.
- Vedung, E. (2007) *Policy instruments: typologies and theories*, i M.L. Bemelmans-Vidéc, R. Rist og E. Vedung (red.), *Carrots, sticks & sermons. Policy instruments & their evaluation*, New Brunswick: Transaction Publishers.
- Whitehead, C., S. Markkanen, S. Monk, K. Scanlon og C. Tang (2012) *The private rented sector in the new century – a comparative approach*, København: Boligøkonomisk Videncenter.