

Husleielovutvalget
Kommunal- og distriktsdepartementet

Oslo, 26.03.2024

Innspill til husleielovutvalget

Innledning

Vi viser til møtet med Husleielovutvalget torsdag 21. Mars 2024. Som lovet kommer her en litt mer utdypet versjon av våre svar på deres forhåndsutsendte spørsmål. Vi har også lagt inn våre svar på de spørsmål som ble stilt i møtet helt til slutt i notatet.

Rammebetingelser og konkurransesituasjonen for næringsdrivende utleiery

Et velfungerende leiemarked ser til både leietakers botrygghet, og på utleiers motivasjon til å leie ut. Skal investorer finne det fornuftig og lønnsomt å tilby gode boliger og bomiljø, må man gi dem verktøyene de trenger for å gjøre det lønnsomt.

Timing for å ha et husleielovutvalg er både bra og dårlig. Aldri før har det vært så stort behov for nok utleieboliger. Aldri før har det vært så ulønnsomt å drive med boligutleie. Utvalget sitter ikke med direkte økonomiske virkemidler som kan gjøre noe med dette, men en del av bestemmelsene dere legger inn i loven vil påvirke den økonomiske bærekraften i det å drive boligutleie. Dette må utvalget være oppmerksomme på. Forslagene til utvalget må også utredes for å belyse også den økonomiske effekten. At utvalget ikke har gjort det med forslagene knyttet til kontraktslengde og forlengelsesretten er en betydelig svakhet, og svekker troverdigheten til en NOU noe, ettersom U-en står for utredning.

Når man snakker om boligmarkedet er det viktig å snakke om det som en helhet der både eid, deleid og leid bolig er like naturlig. Utleieboliger er i dag en av grunnpilarene i boligmarkedet, og behovet øker.

Som utvalget vet så er profesjonelle utleiery underrepresentert i utleiemarkedet, og målet om flere profesjonelle aktøry som er stadfestet i nasjonal strategi for sosial boligbygging, er ikke i nærheten av å kunne nås, slik det er i dag. Dette skyldes ikke tøff konkurranse, for behovet er enormt, så alle som vil leie ut vil finne leietakery. Det skyldes dårlige rammebetingelser. Det er veldig få som kan regne hjem profesjonell drift slik disse er nå.

Et tiltak som ikke hører hjemme i husleieloven, men som utvalget gjerne må skrive noe om, er forskjellsbehandlingen næringsdrivende innen boligutleie er utsatt for i skattelovgivningen. Profesjonell boligutleie er i dag det eneste aktivum som ikke avskrives i Norge. Alle bygg trenger rehabilitering og oppgradering for å sikre økt levetid, og for at utleier skal få bedre likviditet så er denne retten helt sentral.

Et bygg blir slitt når det er i bruk, og det taper seg i verdi over tid. Dette verdifallet kan man spre utover byggets levetid ved å føre saldoavskrivninger. Alle som driver med næringsseiendom gjør dette, mens de som har utleieboliger som næringsvei har ikke den samme muligheten. Hadde profesjonell boligutleie blitt likestilt med annen utleie ville dette stimulere til investeringsvilje i utleiesektoren. Poenget med saldoavskrivninger er at man får likviditet, og dermed økonomi til å utføre vedlikehold, holde en god drift og ikke minst gjøre reinvesteringer i annen eiendom – som for de aller fleste da ville vært å kjøpe flere utleieboliger.

Dagens forskjellsbehandling gjør det derfor mer attraktivt og lønnsomt å investere i kontor og lager, enn i gode hjem for dem av oss som leier. Denne forskjellsbehandlingen i skattesystemet, må ta slutt.

En betydelig skjerpet formueskatt de senere årene, i kombinasjon med høye renter, har ført til at flere private utleiere selger sine sekundærboliger som har vært benyttet i utleie. Dette er resultat av en villet skattepolitikk. Å investere egen bolig har i årtier vært lønnsomt. I dag er det kun lønnsomt å investere i egen bolig. Å investere i utleieboliger har blitt et pengesluk for mange. Også flere profesjonelle utleiere selger ned sine porteføljer med utleieboliger da summen av negative rammebetingelser ikke gjør det forsvarlig å drive fremover.

Utleieboligene som selges, forsvinner fra utleiemarkedet en etter en. Mange av dem havner for salg. Antall boliger som flytter fra leie- til eiemarkedet er ikke stort nok til at det påvirker boligprisene. Dermed kan man ikke glede seg for mye over at eiemarkedet får flere objekter. Det er dessverre ikke leietakerne som kjøper dem. Det er de få prosentene som har råd til å kjøpe bolig i dagens boligmarked.

Hvor stor rollespiller husleieloven i denne sammenheng?

En viktig forutsetning for økonomisk bærekraft for næringsdrivende er forutsigbarhet og fleksibilitet. Dagens husleielov gir oss dette. Loven gjør at behov for utføring av nødvendig vedlikehold og rehabilitering av eiendomsmassen kan planlegges i god tid. Det er rimelig tidshorisont for justering av leie til riktig kostnadsnivå. Konsekvensen av manglende kontroll og planlegging er at slikt arbeid uteblir, med de bokvalitetskonsekvenser det får. Ved leieforhold som fungerer godt, men som pga rehabiliteringsarbeid ikke ønskes fornyet, er også profesjonelle utleiere i en bedre posisjon til å finne erstatningsboliger for perioden.

Husleieloven gjør at vi kan avslutte et ikke-fungerende leieforhold på en ikke-konfliktbasert måte. Dette er fordi leieforholdet avsluttes uten diskusjon ved utløpet av leieperioden hvis leietaker ikke gis tilbud om forlengelse, og dette er særlig aktuelt i tilfeller der man har leietakere med negativ innvirkning på bomiljøet. Vi frykter at innføring av leieforhold uten egentlig en sluttdato vil føre til økt konfliktnivå, og en økning i sakstilgangen til Husleietvistutvalget. Av samme grunner tvinges også utleier til å gjøre en sterkere selektering før man inngår et leieforhold, fordi terskelen for å i det hele tatt tilby leiekontrakt blir høyere.

Boliger ment for langtidsleie kan i realiteten bli korttidsleie med hyppig rotasjon, og dette er både kostnadsdrivende og ødeleggende for bomiljøet. Det fører til høyere leiepriser og færre utleieboliger.

En god leiekontrakt regulerer partenes rettigheter og plikter på en ryddig måte, og sørger for at det er god balanse. Dagens lov sørger for at dette er ivaretatt. Utleier eier eiendommen, stiller denne til disposisjon og tilrettelegger boligen for leietaker. Utleier har ansvar for og bærer kostnadene til sikkerhet, større vedlikehold og forvaltning. Leietaker får disponere boligen og kan innenfor avtalte rammer benytte den som sitt hjem, og er forpliktet til å ta vare på boligen og behandle den med respekt. Det blir feil å tro at selve kontraktslengden og innføring av forlengelsesrett som verktøy vil bedre leietakers rettigheter. For konsekvensene er det leietakeren som taper på, fordi vi vil stå igjen med færre profesjonelle aktører.

Kort oppsummert: Lovens bestemmelser påvirker i høyeste grad tilgang til utleieboliger i markedet. Effektene av forslagene må utvalget påse blir utredet.

Bør vi ha forskjellige regler for private og næringsdrivende?

Både forskere og myndigheter peker på at profesjonelle boligutleiere har en sentral rolle i arbeidet med å skape et mer velfungerende leiemarked. Som bransje er vi opptatt av at boliger i utleiemarkedet har god kvalitet, at de forvaltes på en god måte, og at det er både systemer og rutiner for beboermedvirkning. Dette er viktige elementer som ligger i bunn når vi skal skape trygge og gode hjem. Her har det store flertallet av utleiere mye å lære av de næringsdrivende.

Profesjonelle utleiere har bedre forutsetninger for å kunne gi leietakerne et godt bomiljø med trygge rammer, og gjennom sine kanaler imøtekomme leietakers behov for god kommunikasjon og involvering. Vi må påse at utleiemarkedet i sin helhet blir mer profesjonalisert med økt kunnskap og seriøsitet, og at det blir stilt krav også til småskala utleiere når det gjelder standard, lovlighet og involvering.

Vi er bekymret for at et skille av næringsdrivende og småskala utleiere vil virke mot sin hensikt, og at det vil føre til at avstanden mellom dem bare vil bli større. Målet må være at småskala utleierne skal strekke seg mot de profesjonelle – se til alt det bra som skjer og prøv å kopiere måten de gjør det på. Vi mener økt profesjonalisering vil føre til et sunnere utleiemarked der leietakerne blir bedre ivaretatt. Per i dag er det

ikke mange saker som går hele veien til rettsapparatet. I 2022 fikk HTU inn omtrent 3000 saker, og klagesakene som var rettet mot utleier var i hovedsak rette mot private utleiere.

Å stramme til regelverket bare for profesjonelle, mens private får fritak, bidrar heller til det motsatte - nemlig færre profesjonelle aktører og manglende profesjonalisering av det store flertallet av utleiere.

Hvor viktig er det å kunne fastsette markedsleie ved utløpet av en leieavtale?

Et leieforhold som fungerer godt, vil i de aller fleste tilfeller bli fornyet. I dag har utleier trygghet i at kontantstrømmen reguleres til markedsleie enten ved fornyelse etter 3 år, eller ved inngåelse av et nytt leieforhold. Intensjonen er ikke at leie skal være så høy som mulig, men den skal være fornuftig slik at leietaker trives. En fornøyd leietaker vil gjerne bli boende lenger, og vil ta bedre vare på boligen.

Årlig KPI-justering er ikke det samme som å regulere til markedsleie. KPI er den offisielle konsumprisindeksen beregnet av Statistisk sentralbyrå, og beskriver den generelle prisutviklingen i markedet, slik at leie til enhver tid er tilsvarende det leienivået som lå til grunn ved inngåelse av leiekontrakten. KPI er altså prisstigningen, og den gjenspeiler ikke utleiers direkte kostnader.

Leieprisen påvirkes åpenbart av forholdet mellom tilbud og etterspørsel. Nå opplever vi ubalanse i markedet fordi det er befolkningsvekst og vi lever lenger, men vi har ikke nok boliger og det bygges for lite. Dette gir økt etterspørsel som fører til at leieprisene går opp.

Utleier har direkte kostnader som ligger innbakt i leie. Dette er:

- Renter på lån
- Kommunale avgifter og gebyrer
- Skatt
- Forsikring på bygget
- Strøm og fjernvarme i fellesarealer
- Fellesfunksjoner og felleskostnader i sameier og flermannsboliger

Disse kostnadene lever sitt eget liv, og kan ikke styres av utleier. Endringer her fanges ikke opp av KPI-justering, og når vi opplever dyrtid, slik som nå så, resulterer det i at boligutleie ikke er lønnsomt fordi kostnadene overstiger inntjeningen. Drift og forvaltning er hele apparatet som sørger for kvalitet på boligen og en god kontakt med leietaker. Disse driftskostnadene kommer i tillegg til utleiers direkte kostnader.

Den totale kostnaden av å drive boligutleie med seriøsitet og kvalitet, har man bare muligheten til å kunne justere inn i (markeds)leie når man enten står ovenfor et leietakerskifte, eller når man gjør en fornyelse. Jo lenger minstetiden på en kontrakt er, jo større blir avviket mellom faktiske kostnader og husleieinntektene mot slutten av perioden. Med mindre man driver utleie i et segment som i snitt har lav gjennomsnittlig botid, så vil profesjonell utleie bli mindre økonomisk bærekraftig hvis

utleier ikke kan justere til markedspris annet enn ved fornyelse eller inngåelse av ny kontrakt.

Oppfatter bransjen det som utfordrende å fastsette markedsleie og gjengsleie?

Markedsleie er den leie leietaker er villig til å betale for en lignende leiebolig på like vilkår, over tid.

Å justere til gjengs leie er ikke en bærekraftig løsning for noen. Gjengs leie er stort sett lavere enn markedsleie, og fører til færre midler å bruke på løpende forvaltningen av utleieboligene. Mange kommuner bruker gjengs leie i sine utleieboliger. Ulempene med gjengsleie er godt kjent. Husleien dekker ikke kostnadene til nødvendig løpende vedlikehold. Det fører til dårligere kvalitet på boligene over tid. Kommuner tar med større mellomrom kraftige investeringer i deler av boligmassen i et forsøk på å løfte standarden opp til et "null-nivå" før ny utleie til gjengs leie på ny bidrar til vedlikeholdsetterslep. Å tro at gjengs leie er til det beste for leietaker er å undervurdere viktigheten av hva kvaliteten på boligen har å si. Hvis loven bidrar til at man raskt ender opp med gjengs leie får da betydning ved aktørenes vurdering av om de skal opprettholde, utvide eller trappe ned sin virksomhet.

Gjengs leie refererer til et leienivå som er vanskelig å finne, ut over at det er bred enighet om at dette referer til et leienivå under markedsleie. Man har per i dag intet godt verktøy for å fastslå dette på en effektiv måte. Det er ikke gjort noen utredning av hvordan gjengs leie skal fastsettes. Det er heller ikke utredet hvorvidt omfattende bruk av gjengs leie i seg selv vil påvirke leienivået for gjengs leie på sikt.

Med omfattende bruk av gjengs leie over tid, så vil ny gjengs leie i større og større grad måtte fastsettes med henvisning til leienivåer som tidligere er fastsatt ved gjengs leie (gjengs leie basert på gjengs leie). I prinsippet skulle dette tilsi en fare for at differansen mellom gjengs leie og markedsleie vil øke over tid. Det blir dermed mer og mer vanskelig å dekke de kostnadene som øker mer enn det man får justert med KPI.

En regulering til gjengs leie har stort sett ikke vært aktuelt for bransjen. Dette er fordi regulering til gjengs leie først kan kreves etter at leieforholdet har vart i tre år - samtidig som det store flertallet av leiekontrakter nettopp har begrenset seg til tre års varighet.

Hvis løpende avkastning ikke forsvarer den kapital som bindes opp ved å eie utleieboligene, er det hverken rasjonelt å investere i nye utleieboliger eller fortsette å leie ut eksisterende utleieboliger. Når boligutleie allerede er en bransje med marginal løpende avkastning, kan en lovendring som krever praktisering av gjengs leie få uante konsekvenser for tilgangen til utleieboliger på markedet.

Avslutning

Norsk Eiendom er oppriktig bekymret for langtidsvirkningene husleielovutvalgets forslag til endringer vil medføre. Hvis leietakers rettigheter skal styrkes, må utleiers rettigheter styrkes tilsvarende. En god balanse mellom partene er grunnleggende for å ha en avtale mellom to parter. Det er viktig å beholde en viss form for avtalefrihet, og at muligheten for å gjøre gode tilpasninger lokalt beholdes. Å forsterke krav til den delen av markedet som allerede i dag sliter med lønnsomhet bidrar ikke til en mer seriøs bransje, hvis utvalget samtidig foreslår fritak på mye til det store flertall av utleiere.

Med gode rammebetingelser for profesjonelle og seriøse utleiere og innføring av skattemessige saldoavskrivninger vil man i det minste tilrettelegge for at boligutleie blir en attraktiv næring å gå inn i. Videre kan loven brukes til å styrke profesjonaliteten til de private ved å legge inn bestemmelser knyttet til medvirkning mv som profesjonelle allerede i dag ivaretar gjennom sin drift. Loven trenger også å gi forutsigbarhet knyttet til kontantstrømvurderinger.

Det må være økonomisk bærekraftig å være profesjonell boligutleier for at markedet kan vokse seg stort nok til å dekke etterspørselen og å kunne innfri målet om flere profesjonelle aktører.

Spørsmål stilt i møtet av utvalget

Representanten fra Forbrukerrådet stilte to spørsmål knyttet til lovhjemler og tiltak som brukes i Sverige. Det er alltid bra å la seg inspirere av hva andre land gjør, men før man kopierer tiltak og lovgivning må man påse at rammebetingelsene er like. Hvis ikke blir effekten ulik.

Det er tre sentrale rammebetingelser knyttet til næringsvirksomhet som er annerledes i Sverige enn i Norge, og som gjør det vanskelig å kopiere svenske hjemler inn i norsk lovgivning:

- Sverige har ikke formueskatt. Norge har det.
- Sverige har saldoavskrivning på eiendom. Norge har ikke det.
- Sverige subsidierer ikke eierlinjen i samme store omfang som det Norge gjør.

1. Tidsutbestemte leieavtaler og tilfang av boliger

Utvalgsmedlemmet henviste til Fastighetsägarna, vår søsteroorganisasjon, og at de hadde gitt uttrykk for at deres regler med tidsutbestemte kontrakter ikke hadde særlig effekt på tilfanget av utleieboliger på markedet.

Til dette skal det for det første sies at de svenske rammebetingelsene er annerledes enn hva som gjelder i Norge, slik vi har redegjort for over.

Videre så er Fastighetsägarna overfor oss, tydelige på at deres regler med tidsbestemte leieavtaler og leieregulering har negativ effekt på tilfanget av

utleieboliger på det svenske markedet. Det stiller seg undrende til at deres tilbakemeldinger tolkes slik representanten la det frem for oss.

Det bygges så og si ikke nye utleiebygg i Sverige for tiden. Fastighetsägarna og de profesjonelle utleierne jobber derfor aktivt for å få slippe leieregulering på nye utleieboliger, for på den måten å fjerne den viktigste hindringen for igangsettelse av bygging av nye utleieboliger i Sverige

2. Prisregulering og dens dempende effekt på leieprisene
Utvalgsmedlemmet tok opp at prisregulering til gjengs leie kan ha en positiv effekt i form av å dempe virkningene av prisfall i leiemarkedet. Det ble henvist til at vår Fastighetsägarna, og at de hadde nevnt at leieregulering kan ha en positiv effekt for utleier i tider med fallende leiepriser.

Isolert sett så vil gjengs leie ha en dempende effekt ved fallende leiepriser. Samtidig må man se hen til de totale virkningene av gjengs leie når effektene skal vurderes, ikke bare den delen som samsvarer med ønsket effekt. Generelt sett stiger prisene i samfunnet, herunder leieprisene. At leieprisene synker, hører til unntakene.

Som nevnt tidligere så synes det ikke å være uenighet om at gjengs leie er en leie som under alle normale omstendigheter innebærer lavere leie enn markedsleie. Dermed får lovendringer som i større grad legger opp til gjengs leie en negativ effekt både på lønnsomhet og leieboligenes markedsverdi. Det Fastighetsägarna melder til oss, er at man nå ser en urovekkende dårlig verdiutvikling på utleieboliger i Sverige på grunn av de gjeldene rammebetingelsene. Sverige er et av svært få land i Europa der utleieboliger har hatt en svakere verdiutvikling enn næringseiendom den siste tiden. Det vil være svært uheldig om vi kopierer både lovhjemler og de negative effektene vi nå ser i Sverige til Norge.

Med vennlig hilsen
Norsk Eiendom



Tone Tellevik Dahl
Administrerende direktør