

Husleielovutvalget
husleielovutvalget@kdd.dep.no

Oslo, onsdag 25. oktober

Deres ref. Lars Grøndal
Vår ref. 11131-14678/LG

Innspill til Husleielovutvalget – kontraktslengde og oppsigelsesvern

Husleielovutvalget har bedt om innspill vedrørende kontraktslengde og oppsigelsesvern i husleieavtaler.

NBBL er interesseorganisasjonen for 41 boligbyggelag. Boligbyggelagene har 1.230.600 medlemmer og forvalter om lag 608.000 boliger i 15.800 boligselskap over hele landet. NBBL arbeider med saker som opptar boligbyggelag, borettslag og beboere. Flere av boligbyggelagene driver utleie både midlertidig og mer permanent. Boligbyggelagenes medlemmer inkluderer både utleiery og leietakere.

Leietaker er vanligvis den svake parten, og NBBL mener derfor at leietakere trenger en særskilt beskyttelse. Samtidig mener vi dagens husleielov i det store og det hele gir leietaker god beskyttelse. Problemene i dagens leiemarked skyldes først og fremst manglende etterlevelse av dagens regler, ikke reglene i seg selv.

Formålet med gjeldende lov har vært å gi leietaker en særskilt beskyttelse mot vilkårlighet og urimelig behandling samt sikre botrygghet. Det vises i den forbindelse til forarbeidene til loven.¹ Det er avdekket utfordringer på dette markedet og det kan stilles spørsmål ved om man har oppnådd målsetningen i loven.

Forbrukerrådets rapport om boligleie fra 2021 viser at det er problemer i utleiemarkedet.² Rapporten fra Forbrukerrådet gir imidlertid ikke grunnlag for å hevde at leietakere har liten botrygghet. Snarere tvert imot. Ifølge rapporten sier 95 prosent av de spurte at de har en trygg og forutsigbar leieavtale (side 44), og leietakere som flytter gjør det først og fremst fordi de selv ønsker det (side 23).

Det Forbrukerrådets rapport avdekker og som er særlig problematisk er forhold som allerede i dag utgjør brudd på husleieloven. Utfordringene på dette markedet er derfor mer knyttet til håndhevingen av reglene enn innholdet i reglene.

Om det foreslås å øke kontraktslengden eller styrke oppsigelsesvernet, er det viktig å være oppmerksom på at dette kan ha uheldige konsekvenser.

¹ Se Ot.prp.nr.82 (1997-1998) punkt 4

² Se <https://storage02.forbrukerradet.no/media/2021/03/a-leie-bolig-i-norge-1.pdf>

For det første kan det utvane prinsippet om brukereie i borettslag. Som kjent skal eier av borettslagsandel som hovedregel bo i leiligheten som er tilknyttet andelen. Det er noen unntak fra denne hovedregelen. Blant annet kan for eksempel kommuner og boligbyggelag eie andeler og leie ut disse. Men dette er begrenset til 30 prosent av andelene i borettslaget.

I tillegg har de øvrige andelseiere en begrenset rett til å leie ut leiligheten sin. Andelseier kan blant annet leie ut leiligheten for tre år dersom vedkommende har bodd i leiligheten i minst ett år. Her ble det i utgangspunktet foreslått en ramme på to år, men denne ble utvidet av departementet til tre år fordi man ønsket å harmonisere regelen med husleielovens § 9-3.³ Dersom dagens treårsfrist husleieloven utvides, risikerer man dermed samtidig å svekke brukereieprinsippet i borettslagsloven.

Prinsippet om brukereie i borettslag er viktig av flere grunner. Det sikrer en sentral politisk målsetning, nemlig den sterke norske eierlinjen. Den bidrar til at en betydelig andel av norske boliger ikke kan kjøpes opp av investorer, noe som kunne ført til en enda sterkere økning i boligprisene. Brukereieprinsippet bidrar også til bedre bomiljøer og bedre vedlikehold iom at eiere som også er brukere har en særlig sterk interesse i å holde boligmassen ved like.

For det andre kan en utvidelse av kontraktslengden skape utfordringer for nye modeller for boligsalg. Pga. de økte boligprisene har som kjent flere aktører, inkludert boligbyggelag, begynt å inngå kontrakter der kjøper i første omgang leier boligen, men med en opsjon på å kjøpe boligen etter å ha spart opp nok egenkapital. Dette gjør det lettere, særlig for nyutdannede, å komme inn på boligmarkedet. Dersom man pålegger utleier å tilby langvarige eller tidsbestemte leiekontrakter, vil det gjøre det vanskeligere for boligbyggelagene å tilby denne typen avtaler.⁴

Dersom minstetiden for husleiekontrakter utvides bør en derfor vurdere et unntak for utleie av borettslagsleiligheter og nye boligsalgsmoeller.

For det tredje kan en utvidelse av kontraktslengden også ha negative konsekvenser for leietaker. Utleier kan i utgangspunktet ikke øke leien med annet enn konsumprisindeksen (KPI). Utleier har derfor risikoen for kostnadsøkninger utover KPI i leietiden, for eksempel pga. oppgraderinger av leiligheten, økninger i offentlige avgifter mm. Dersom leietiden er svært lang må utleier enten ta høyere husleie pga. denne usikkerheten, eventuelt investere mindre i vedlikehold av leiligheten. Begge deler vil gå utover leietaker.

Utleier kan oppjustere leien til gjengs pris etter husleieloven § 4-3, og denne muligheten vil muligens benyttes i mye større grad om kontraktslengden utvides vesentlig. Dette kan også være uheldig for leietaker, tatt i betraktning at leietakerne selv sier at en stabil rimelige husleie er det aller viktigste (se Forbrukerrådets undersøkelse side 73).

³ Se Ot.prp.nr.30 (2002-2003) punkt 8.7.2

⁴ For eksempler på ulike leie til eie-kontrakter, se <https://www.nbbl.no/boligpolitikk/boligetablering/leie-til-eie/>

Når det gjelder oppsigelsesvernet, ønsker vi å gjøre utvalget oppmerksom på at vold, sjikane, rus og generelt manglende boevne skaper store utfordringer for bomiljøet i borettslag og sameier. En eventuell tvangsfravikelse tar allerede i dag lang tid og er svært utfordrende for styret å håndtere. Det er god grunn til at det er en høy terskel for å ilegge salgspålegg, men den bør ikke bli høyere. Tvert om, bør det vurderes om det kan gjøres forenklinger/effektiviseringer som ivaretar både leietaker og utleier, men ikke minst naboene som kanskje er de som rammes hardest av beboeres manglende boevne.

Med vennlig hilsen
Norske Boligbyggelags Landsforbund SA

Lars Grøndal
advokat