



Norsk studentorganisasjon

Møllergata 39 / 0179 Oslo

Tlf: 22 04 49 70

E-post: [nso@student.no](mailto:nso@student.no)

[www.student.no](http://www.student.no)

Innspill fra Norsk studentorganisasjon til

## Husleielovutvalgets videre arbeid

Husleielovutvalget, 18.04.2024

### Kontakt Norsk studentorganisasjon

Oline Sæther (leder), 957 92 556, [leder@student.no](mailto:leder@student.no)

Max Henrik Arvidsson (velferds- og likestillingsansvarlig), 982 25 997, [velferd@student.no](mailto:velferd@student.no)

Jonas Ohlgren Østvik (politisk rådgiver), 922 62 962, [jonas@student.no](mailto:jonas@student.no)

**Minimumsstandard og kontroll**  
**Kunnskap om rettigheter og plikter**  
**Inn- og utflyttingsprotokoll**  
**Utleieboligregister**  
**Depositum**



Norsk studentorganisasjon

## **Innspill fra NSO til Husleielovutvalgets videre arbeid**

NSO representerer 270 000 studenter ved 34 forskjellige universiteter og høyskoler.

Rundt 175.000 studenter er leietakere. Det tilsvarer om lag 17,5 prosent av de som leier bolig i Norge. NSO er derfor svært opptatt av det private leiemarkedet og at studentenes perspektiver tas med inn i det videre arbeidet med en ny husleielov.

Det eksisterer en betydelig skjevhet i styrkeforholdet mellom leietaker og utleier. Skjevheten forsterkes når leietakerne er unge, uerfarne og med svak økonomi.

Mange unge får ofte sitt første møte med boligmarkedet når de flytter hjemmefra for å studere. Situasjonen de møter er ofte utfordrende. Hver eneste høst står flere tusen studenter i boligkø, både før og etter studiestart. Skyhøy konkurranse, knapt med tid, begrenset økonomi og kjennskap til både rettigheter og plikter, så vel som leiemarkedet på studiestedet. Det gjør studenter til en gruppe som lett kan utnyttes.

Mange opplever at de må ta til takke med dårlige, og i verste fall helseskadelige, boforhold. Enten fordi de mangler alternativer eller er bekymret for at det ikke skal komme en ny mulighet, slik at de dermed må flytte hjem og utsette utdanningen.

NSOs leiemarkedsundersøkelse fra 2022, utført av Analyse & tal, viser at hele en av fem studenter som leier har opplevd helseskadelige forhold i boligen de leier, som fukt, skadedyr og råte. Det som verre er, er at om lag halvparten av disse har informert utleier om kritikkverdige forhold uten at forholdene er rettet opp i.

Hvordan vi bor, henger nøye sammen med hvordan vi har det. En god og trygg bolig har betydning for studenters læring og helse. Det å bo dårlig eller utrygt påvirker studenters livskvalitet og læring negativt. Å sikre studenter tilgang på gode, trygge og rimelige boliger er viktig for både den enkeltes velferd og fremtid, og samfunnet generelt.

Dette må det gjøres noe med. Det er behov for å styrke leietakernes rettigheter. Overordnet er NSO positive til alle tiltak som bidrar til flere gode og trygge leieboliger, som er prismessig overkommelige.

Samtidig mener NSO at det er viktig at tiltakene totalt sett også bidrar til å øke, og i alle fall ikke redusere, tilbudet på leieboliger. Det er viktig å finne den rette balansen som sikrer både leietakers rettigheter og at det er tilstrekkelig tilgang på trygge og gode leieboliger til å dekke behovet. Det viktigste tiltaket for å løse de nevnte problemene er å sikre nok boliger, men det må også gjøres mer.

#### **NSO mener:**

- At husleieloven skal inkludere minimumsstandard for utleieboliger, og periodisk standardisert kontroll av alle utleieboliger.
- At leietaker gjennom husleieloven skal ha mulighet til å varsle om avvik i boligen til en uavhengig tredjepart, uten å bli utsatt for sanksjoner.
- At husleieloven skal begrense utleiers mulighet for å kontraktsfeste oppsigelsestid på mer enn tre måneder for leietaker, og at loven gir leietaker mulighet for å inngå kontrakt med kortere oppsigelsestid.
- At husleieloven skal forplikte utleiere til å oppgi informasjon om leilighetens energimerking og strømforbruk, og andre avgifter som tilfaller utleier, før inngåelse av leiekontrakten.
- Utleier må ved kontraktingåelse kunne dokumentere at boligen er godkjent for utleie til det formål den leies ut til.
- At det innføres et krav om å dokumentere leilighetens tilstand med bilder/video ved både inn- og utflytting og utleier må ha bevisbyrden i saker om erstatningsansvar.
- Dersom leietaker har meldt om forhold ved boligen som utgjør en risiko for helseskade eller på annen måte virker hemmende på leietakers helse eller livsførsel, uten at det bedres innen rimelig tid, bør leietaker ha adgang til å si opp kontrakten med umiddelbar virkning.
- Det må opprettes et register over leieboliger for å sikre god kunnskap om leiemarkedet, samt som grunnlag for periodisk kontroll og varsling om avvik og kritikkverdige forhold.

### **Minimumsstandard, avviksmelding og periodisk kontroll**

Utvalget bør se på mulighetsrommet for å etablere en standard for utleieboliger i loven. På samme måte som samfunnet ikke godtar at biler med farlige mangler kjører på veiene eller at restauranter lager mat i urene omgivelser, bør vi ikke godta at helseskadelige boliger leies ut.



Norsk studentorganisasjon

NSO mener en slik standard må inneholde noen krav til innemiljø, elektrisk anlegg, rømningsveier og brannsikring. Målet må være at alle kan være trygge på at boligen de flytter inn i er i en forsvarlig og sikker tilstand, også om den leies usett. Videre bør det vurderes å ta inn et krav til areal, for å redusere hyblifiseringen. Regelverket bør være enkelt, forståelig og tilgjengelig, slik at det er til hjelp for både leietakere og utleiere.

Selv om det allerede finnes en del krav, hindrer det ikke at utleieboliger som ingen burde bo i havner på markedet. Uansett om det skyldes utleiers manglende kunnskap eller vilje til å utnytte andre for egen vinning, må det gjøre mer for å sikre at alle har tilgang på noe så grunnleggende som et trygt boforhold.

Det er derfor nødvendig at et slikt regelverk følges opp med en kontrollfunksjon, som sikrer at boligene holder den nødvendige standarden. På samme måte som biler jevnlig skal sjekkes for at holder en tilfredsstillende stand, bør det være en jevnlig sjekk av at utleieboliger holder en forsvarlig stand.

Det må være en nøytral tredjepart som er ansvarlig for kontrollen, som må kunne ta selvstendig initiativ for å kontrollere at regler følges. Leietaker må også kunne melde fra om avvik og kritikkverdige forhold til tredjepart, uten risiko for represalier. I dag er det altfor mange studenter som sier ifra om uverdige leieforhold som opplever at utleier ikke gjør noe med saken, eller svarer med å kaste ut leietakerne fordi boligen må pusses opp. For to uker senere å finne den samme boligen på markedet. Uten at den er pusset opp.

Boliger som ikke holder standarden, må utbedres så fort som mulig for utleiers regning. Om det påfører leietaker meravgifter, må utleier dekke disse. Videre må det være slik at boligen heller ikke kan leies ut om den ikke holder minstestandard. Det gir utleier insentiver til kontinuerlig vedlikehold.

Innføring av minstestandarder og periodisk kontroll må ikke nødvendigvis føre til et stort byråkrati. Ved å ta i bruk ny teknologi, samt innføre et utleieregister og krav om dokumentasjon ved inn- og utflytting, kan dette i stor grad løses uten at alle boligene blir fysisk kontrollert av mennesker. Eksempelvis kan det utvikles en digital løsning for inn- og utflyttingsprotokoll som hjelper utleier og leietaker til å foreta en grundig gjennomgang. Denne løsningen kan også innrettes slik at en laster



Norsk studentorganisasjon

opp bilder og video av leiligheten, som så analyseres for mangler. Og, ved utflytting ser etter avvik fra innflytting. Dette kan i så måte også bidra til å redusere konflikt, samt gjøre det tryggere både å leie og å leie ut.

Leietakere må trygt kunne melde om avvik og kritikkverdige forhold, med visshet i at det ikke går ut over leieforholdet.

## Kunnskap om rettigheter og plikter

Som nevnt, kan enkelte dårlige utleieboliger skyldes utleiers mangel på kompetanse. Ettersom nesten syv av ti leier av en privatperson, enten i sokkel- eller sekundærbolig, vil det stadig komme til nye utleiery som ikke gjør dette profesjonelt. Disse har, naturlig nok, begrenset kunnskap om egne og leietakers rettigheter og plikter. Den samme kunnskapsmangelen gjelder også mange leietakere.

NSO mener en løsning vil være å innføre krav til kunnskap før man både leier og leier ut bolig. Dette kan løses med et enkelt nettkurs om rettigheter og plikter i et leieforhold. Hvor man ved bestått kurs får *leielappen/utleielappen* som bevis på at den nødvendige kunnskapen er oppnådd. Det er særlig viktig at leietakere blir gjort klar over at utleier ikke kan skrive hva som helst i kontrakten.

## Inn- og utflyttingsprotokoll

NSO mener det må innføres en lovfestet plikt om å dokumentere leilighetens tilstand både ved inn- og utflytting med bilder/video i form av en «tilstandsprotokoll» som må signeres av begge parter. Det bør være et krav om at både utleier og leietaker skal gjennomgå leiligheten, gjerne sammen, for å fylle ut inn- og utflyttingsprotokoll. Dette kan virke konfliktdepende, men også være veldig nyttig dersom saken f.eks. kommer til HTU.

I tilfeller hvor det er uenighet og det ikke foreligger dokumentasjon på tilstand ved inn- og utflytting, kan ikke utleier kreve å få dekket skader den ellers ville vært berettiget om det var ført protokoll. I alle fall må utleier tillegges bevisbyrden.



Norsk studentorganisasjon

## Opprettelse av register over leieboliger

NSO mener det skal opprettes et register over leieboliger. For det første vil en periodisk kontroll være avhengig av å kjenne til hvor utleieboligene befinner seg. Videre vil det gi viktig kunnskap om leiemarkedet, som hvordan boligpolitikk påvirker alt fra priser og tilgjengelighet. For det tredje vil det kunne gi så god informasjon om leiepriser i alle regioner, at justering av husleie blir mer forutsigbart for både leietaker og utleier og dermed fører til mindre konflikt. Det vil videre gjøre det vanskeligere for utleierye å drive den ugreie praksisen med å kaste noen ut, for så å skru opp prisene og leie ut til andre like etterpå.

Informasjonen om en bolig i registeret bør i alle fall være tilgjengelig for utleier, leietaker og kontrollorgan. Kontrollorganet bør også ha tilgang til historiske data. Slik at ikke utleier kan melde inn en leiepris som er lavere enn den reelle, uten at leietaker enkelt kan sjekke det. Det bør også løses slik at boligformidlingstjenester kan hente ut den nødvendige informasjonen når utleier skal annonsere for boligen.

NSO ber utvalget vurdere å innføre et krav til utleierye om å melde inn sentral informasjon om boligen til et slikt register før boligen kan leies ut og at all endring meldes inn så fort som mulig. Informasjonen bør inneholde: areal, antall rom, antall personer, pris (totalt og per person), tidspunkt for oppføring og eventuelt vedlikehold.

Om utvalget vurderer det slik at det ikke innføres et slikt register, ber vi om at andre virkemidler som kan bidra til å redusere utleieres mulighet til å justere leieprisen urimelig høyt.

## Depositum

Det er dessverre for mange som ikke følger loven når det kommer til depositum. Og som flere nevner i sine innspill, erfares det at utleierye bruker innkrevd depositum på annet enn det det faktisk skal gå til.

Depositum er også en stor engangsutgift som leietaker må ut med, ofte i en presset økonomisk situasjon. Det har ført til alternative ordninger som depositumsgarantier, hvor leietaker må ut med et mindre beløp, men som den ikke får refundert etter avsluttet leieforhold.



Norsk studentorganisasjon

NSO ber derfor utvalget vurdere ordningen med og regelverket rundt depositum. Dersom utvalget kommer til at depositum-ordningen bør videreføres, støtter vi Samskipnadsrådets innspill om å vurdere om det kan etableres en alternativ depositumsordning som er praktisk mulig og ressurseffektivt for studentsamskipnadene som samtidig sikrer at studentene mottar renteavkastningen.

## Støtte til andres innspill

I tillegg til de nevnte punktene, ønsker NSO å uttrykke sin støtte til følgende innspill fra andre:

- Fjerne anledningen til å inngå kontrakter med solidaransvar (Kontoret for Fri rettshjelp)
- Lovfeste utleiers tapsbegrensningsplikt (Jussformidlingen og Gatejuristen)
- Innta rettslige minstestandarder (Jussformidlingen)
- Fjerne «som den er»-forbehold (Jussformidlingen)
- Innføre en kompensasjonsordning etter urettmessig oppsigelse (Rettspolitisk forening)

## Avslutning

NSO mener det er essensielt å ansvarliggjøre både private og profesjonelle utleiery i en ny husleielov. I NSOs leiemarkedsundersøkelse ser vi tydelig at de utfordringene beskrevet over forekommer like ofte hos de profesjonelle utleieaktører som hos private utleiery, om ikke hyppigere.

Avslutningsvis ønsker NSO å være tydelig på at selv om vi mener det er behov for å styrke leietakernes rettigheter, er det viktig å ikke flytte balansen så langt at det fører til færre utleieobjekter. Å sikre at tilbudet av utleieboliger overgår etterspørselen er det viktigste tiltaket for å oppnå gode og trygge leieboliger som er prismessig overkommelig.