

## Innspill til husleielovutvalget

[Norsk Eiendom](#) er eiendomsbransjens talerør og pådriver, som bransjeforening for alle eiendomsaktører over hele landet. Vi er opptatt av at loven legger til rette for at flere profesjonelle aktører finner det formålstjenlig å investere i utleiemarkedet, og at det er en god balanse mellom utleiers og leietagers rettigheter og plikter.

### Botrygghet for leietakere

Vi mener at dagens husleielov har reguleringer som stort sett er tilfredsstillende og fungerer godt, og at den største utfordringen slik vi ser det ligger i håndhevelsen av regelverket.

Det er stilt spørsmål om man skal skille profesjonelle og ikke-profesjonelle boligutleiery i et to-sporssystem i loven, og om et slikt skille vil føre til bedre bomiljø, forutsigbarhet og trygghet for leietakerne. **Vi støtter ikke et to-sporssystem, da vi er bekymret for at et skille av aktørene på denne måten vil virke mot sin hensikt.** Det må ikke bli en større avstand mellom de profesjonelle og ikke-profesjonelle aktørene enn det allerede er. Man må heller benytte muligheten lovarbeidet nå gir, til å få privat sektor til å strekke seg mot det profesjonelle nivået. Lovverket må sørge for at både de profesjonelle og de private blir ivaretatt, da utleiemarkedet trenger hele spekteret. Profesjonelle utleiery har større forutsetninger for å kunne gi leietakerne et godt bomiljø med trygge rammer. Vi må påse at utleiemarkedet i sin helhet blir mer profesjonalisert med økt kunnskap og seriøsitet, og at det blir stilt krav også til de ikke-profesjonelle aktørene når det gjelder standard, lovlighet og beboerinvolvering.

Vi ser i dag en økende tendens til mislighold hos de ikke-profesjonelle aktørene. Utleiery som justerer opp husleie i pågående leieforhold pga svingninger i markedet, og trusler om utkastelser skaper mye usikkerhet og frykt. I utfordrende tider slik vi opplever nå, blir det enda tydeligere at vi trenger en profesjonalisering av utleiesektoren. Profesjonelle aktører er opptatt av å skape gode hjem for leietakerne sine, og har bedre forutsetninger for å imøtekomme leietakers behov gjennom god kommunikasjon og involvering, for å sammen kunne finne løsninger.

### Utleiers motivasjon for å leie ut

For å få et velfungerende leiemarked må det i tillegg til leietakers botrygghet, også ses på utleiers motivasjon til å leie ut. Det må være attraktivt å tilby utleieboliger, for at profesjonelle aktører skal velge å investere i denne næringen. Utleier motiveres av forutsigbarhet og stabile bomiljø, og ser fordeler ved langvarige leieforhold ved at man unngår tid- og kostnadskrevende leietakerbytter samtidig som utleiegraden i byggene sikres.

Utleier ser på fleksibiliteten i husleieloven som sin sikkerhetsnøkkel til å kunne drive med god forvaltning og drift i byggene sine. **Tidsbestemte leieavtaler gjør at utleier bedre kan planlegge at nødvendig vedlikehold og utbedringer gjennomføres mellom leieforhold. Vi må styrke leietakers rettigheter uten at det går på bekostning av utleier.**

Utleier må også sikres rammebetingelser som gir økonomisk bærekraft i næringsvirksomheten. Skal vi klare å stoppe nedbyggingen av den profesjonelle boligutleieporteføljen, må **saldoavskrivninger innføres også for boligbygg på lik linje med næringsbygg.** Profesjonell boligutleie er i dag det eneste aktivum som ikke avskrives i Norge. Dette er et viktig enkelttiltak som ikke løses i husleieloven, men utvalget bør peke på dette som en forutsetning for en fremtidsrettet bolig- og skattepolitikk hvor det å leie er et fullverdig alternativ til å eie.

### Kontraktslengde og oppsigelse – hva fungerer godt, og hva er problematisk?

**Norsk Eiendom vil fraråde lovfestet bruk av tidsbestemte leieavtaler for profesjonelle aktører.**

Vi er avhengig av fleksibiliteten og muligheten til å kunne tilpasse leieavtaler slik husleieloven gjør i dag. Eventuelle innstramminger kan gjøre det mindre attraktivt for aktører å investere i denne næringen. Enkelte av våre medlemmer har tatt i bruk tidsbestemte avtaler, men de benytter likevel

tidsbestemte avtaler i de tilfeller de mener det er den beste løsningen, som for eksempel når det er usikkerhet knyttet til leietakers betalingsevne, og for studenter. De profesjonelle aktørene må kunne beholde muligheten til å kunne tilby begge deler til sine leietakere. Tilbudet av boliger møter ikke dagens etterspørsel. Dersom alle leieforhold skulle gjøres tidsbestemte, vil det også være en risiko for enda færre utleieboliger i markedet.

Kommunesektoren har behov for tidsbestemte leieavtaler, og vi støtter dette.

**Når et leieforhold skal avsluttes, har tidsbestemte leieavtaler en uslåelig fordel i at leieforholdet avsluttes på en ikke-konfliktfylt måte.** Det at kontrakten løper ut av seg selv er en fin måte å avslutte et leieforhold som ikke fungerer godt, men som likevel ikke er dårlig nok til at det faller inn under gyldig oppsigelsesgrunn. En leietaker med svekket boevne som skaper dårlig bomiljø er en utfordring å løse. I en boligblokk med 50 boliger er det kanskje to leieforhold som skaper misnøye. Vi må ta innover oss at vernet kan ikke være sterkere for de to leieforholdene som utfordrer de øvrige 48. Botryggheten skal tas vare på, men det er ingen enkel øvelse når man ikke får fjernet årsaken. Ved tidsbestemte leieavtaler er i det minste det å ikke fornye ved kontraktens utløp, en måte å avslutte leieforholdet på som hverken skaper konflikt eller er ressurskrevende.

Andre mislighold enn betalingsevne er krevende oppsigelsesgrunner, og svært utfordrende å stå i for flere parter. Dette er en kompleks situasjon som ofte krever at en nabo står frem, for at utleier skal ha dokumentasjon og bevis for at et mislighold har skjedd. Naboer vegrer seg for slike opplevelser, i frykt for hvilke konsekvenser det kan få. Det er ikke gitt at klagen når frem, og da frykter en for at naboskapet antagelig vil bli verre. Utleier har gjennom denne avtalen mulighet til å avslutte et leieforhold under gitte forutsetninger uten langvarige og kostbare rettslige prosesser, samtidig som leietager sikres rimelige oppsigelsesforhold.

Utleiers behov for utføring av vedlikehold, rehabilitering eller ombygging av eiendomsmassen kan bedre planlegges der leieforholdene er inngått med tidsbestemte avtaler. Slike arbeider er ikke gyldig oppsigelsesgrunn dersom leietaker strengt tatt kan være boende i perioden, alternativt er utleier pliktig å skaffe annen bolig i perioden. Dette kompliserer og fordyrer større oppgraderingsbehov, og fører i mange tilfeller til at slikt arbeid heller uteblir.

## Avslutning

Norsk Eiendom stiller spørsmålet om det er lovverket eller praktiseringen av den som er problemet? Vi mener det er behov for å forenkle språket i loven slik at det blir lettere å forstå og enklere å bruke. Vi må tilgjengeliggjøre informasjon og avmystifisere loven, slik at kunnskapen og kompetansen heves. Forutsigbare og gode rammebetingelser for profesjonelle og seriøse utleiere vil bidra til at markedet blir tilført gode boliger der stabile leieforhold med beboerinvolvering vektlegges.

Vi mener at to-sporssystem og tidsbestemte leiekontrakter ikke er beste veien å gå, og utfordrer utvalget til blant annet å drøfte utfordringen med at det bor flere i en leilighet enn den er beregnet for. Videre om det bør være anledning for utleier i slike tilfeller å gripe inn ettersom det betyr ytterligere slitasje i boligen, samt forstyrrelser i nabolaget som kan forringe bokvaliteten til øvrige beboere og boligen som sådan.

Vi bidrar gjerne med ytterligere redegjørelser for hvordan våre bransjemedlemmer opplever de aktuelle temaene.

Med vennlig hilsen

Tone Tellevik Dahl  
Administrerende direktør  
Norsk Eiendom