

Kommunal- og Distriktsdepartementet

Sendt via høringsportal

Frost Eiendom AS
Teglgården
Hornebergvegen 7A
7038 Trondheim

(+47) 73 96 97 00
eiendom@frost.no
www.frost.no

Trondheim, 24.04.2024

Høring av husleieutvalgets delutredning om kontraktslengde og oppsigelsesvern i boligleieforhold

1. Innledning

Frost Eiendom er et familieeid eiendomsselskap som eier eiendommer i Trondheim. Vi har pr i dag 735 boliger til utleie og bygger i tillegg 116 nye utleieboliger som ferdigstilles i august i år. Totalt med disse så har vi 850 utleieboliger, alle beliggende sentralt i Trondheim. Vi er en langsiktig aktør som har et ønske om å drive med boligutleie i uoverskuelig framtid.

Selskapet ble stiftet i 1943 og vi har drevet med profesjonell boligutleie siden 1960-tallet. Vi har et driftsselskap med ansatte eiendomsforvaltere, driftspersonell og annet støttepersonell og driver vår utleievirksomhet basert på følgende tre kundeløfter:

- Ordnete forhold og ting på stell
- Bekymringsløst og leie
- Dine behov i fokus

2. Frost Eiendoms synspunkter

Frost Eiendom viser til Norsk Eiendom sitt høringssvar, som vi støtter. I tillegg ønsker vi å legge til egne eksempler og erfaringer som underbygger høringssvaret. Vi viser også til innspill sendt inn på vegne av Trondheim Boligutleierforening, hvor vi er med som medlemsbedrift.

Forslag til endringer for å gjøre det enklere å forstå regelverket om leieavtalers varighet og avslutning:

Vi erfarer at mange ikke helt skjønner innholdet i loven, så en oppdatering av språket i lovteksten støtter vi fullt ut. Vi har i dag inntatt deler fra loven i våre leieavtaler og opplever at mange ikke bryr seg om å lese igjennom leieavtalen en gang, nettopp av den grunn at språket er vanskelig å forstå. Det er også krevende å gjøre en god og forståelig oversettelse til engelsk.

Øke minstetiden for tidsbestemte leieavtaler fra tre til fem år:

Vi benytter allerede i dag stort sett tidsubestemte leieavtaler og opplever at det er fint at vi som en stor, profesjonell aktør kan tilby dette. Men dette er det allerede anledning til å gjøre i dagens husleielov, så vi ser ikke behovet for en slik omfattende endring for at dette skal kunne velges. Vi har også tilfeller hvor vi leier ut på tidsbestemte leieavtaler, dette gjelder for de som velger leiegaranti og NAV-garanti. Her vil en økning av minstetiden slå negativt ut for de som velger leiegaranti, da prisen på denne nødvendigvis må øke for å gjelde for 5 år. De som velger



leiegaranti har i utgangspunktet en anstrengt økonomi, og vi kan risikere at flere ikke har mulighet til å velge dette alternativet når prisen øker.

Økning i minstetid vil få en stor økonomisk risiko for mange av de små og mellomstore profesjonelle utleierne, og vi er derfor redd for at mange av dagens utleieboliger forsvinner fra markedet. Dette vil gi et større press i markedet og kan dermed være med på å drive opp prisen på utleieboliger.

Gi leieren rett til å kreve forlengelse av en tidsbestemt avtale:

Dette forslaget er altfor dårlig utredet og vi tror at også dette vil medføre en nedgang i antall utleieboliger dersom det blir vedtatt.

Gi leieren en ufravikelig rett til å si opp avtalen når som helst:

Selv om vi praktiserer 3 mnd oppsigelsestid på alle våre avtaler, så skjønner jeg at spesielt de små og mellomstore frykter dette forslaget. Det er dyrt å drive med profesjonell utleie, og en praksis med 3 mnd løpende oppsigelse krever at man har nok folk ansatt til enhver tid. Man må investere i gode systemer og rutiner for å håndtere løpende oppsigelser, og dersom man har så mange enheter som oss så er det mulig å få til økonomisk lønnsom drift med denne praksisen. For en mindre utleier så innebærer det blant annet økte lønnskostnader, og disse kostnadene vil igjen gjøre utslag på høyere leiepriser. Det er også en fare for at nødvendige oppgraderinger og vedlikehold settes på vent pga at man må betale mer for selve administrasjonen. I Trondheim har vi også et spesielt stort marked for utleie til studenter, og det vil bli mange måneder med tomgang hver sommer dersom alle kan si opp med 3 mnd når man vil. Om denne praksisen innføres må man samtidig se på andre virkemidler for å stimulere til at boligutleie blir økonomisk lønnsomt, for eksempel muligheter for skattemessig avskrivning på boligutleie.

3. Oppsummering

Vi mener at dagens husleielov i det store og hele ivaretar leietakers rettigheter og vern på en meget god måte. utfordringene i dagens leiemarked skyldes først og fremst at mange ikke etterlever dagens regler, ikke reglene i seg selv. Fremfor å endre på lovregler som fungerer tilfredsstillende så lenge de blir etterlevd mener vi at utvalget heller på se på mulighetene for å endre /innføre sanksjoner for de som ikke etterlever loven.

Med vennlig hilsen
Frost Eiendom AS

Rigmor Frost
Daglig leder