

# FORSLAG TIL NY HUSLEIELOV

## GENERELLE FORSLAG

- **§ 1-4.Avtaleform:** Avtaleform burde kun være skriftlig. Muntlig avtale kan misbrukes av begge parter.
  - **§ 2-6.Forundersøkelse m.v. og § 2-8.Reklamasjon:** Det burde endres mer til fordel for leietaker. Det er ikke alt man kan se på en visning. Utleiere kan også bli svært ufine hvis du klager og dermed så er det mange som ikke tørr å si ifra av frykt for utleier. Utleier har for mye makt når det kommer til dette punktet, og det finnes så mange drittleiligheter der ute hvor utleier bruker hersketeknikker, benekter, skylder på leietaker, nekter å fikse mangelen, bruker lang tid på å fikse det, at leietaker ikke får annullert kontrakten, trusler om eller bli bedt om at de bare kan flytte dersom man ikke er fornøyd.
  - **§ 3-1.Leien:** Denne bestemmelsen er nesten ikkeeksisterende i praksis. Om ikke leietaker godtar leien, så leier bare utleier til noen andre som er villig til å leie til den prisen de setter. Leietaker har ikke noe makt i å bestemme hva leien skal ligge på, samt at leien er allerede annonsert før du går på visning i de fleste tilfeller. I henhold til regulering til gjengs leie så stiller det seg litt annerledes.
  - **§ 3-4.Betaling for elektrisitet og brensel mv.:** Det burde være som standard at varme, varmtvann osv. måles etter hvert enkeltes bruk, ikke at det skal måtte trenge to tredjedeler. De fleste leietakere snakker ikke med hverandre. Det fører til at noen leietakere betaler for andres forbruk.
  - **§ 3-5.Depositum og § 3-6.Garanti:** Kan ikke ta mer enn 3 mnd. 6 mnd. er altfor mye med tanke på hva husleier ligger på i dag. Utleier burde heller ikke kunne nekte NAV garanti for de som ikke har depositum. Å nekte NAV garanti er å diskriminere økonomisk vanskeligstilte. Det skjer altfor ofte. Eventuelt burde det kunne betales inn en engangssum (som en vanlig garanti) som en erstatning for depositum som NAV dekker og gir til utleier før leieforholdet starter.
  - **§ 4-3.Tilpassing til gjengs leie:** Loven er uklar når det kommer til gjengs leie og når den skal gjelde. Gjelder det tidsbestemte kontrakter eller tidsubestemte kontrakter, eller begge deler? Det står ingenting om justering til markedsleie når for eksempel tidsbestemte kontrakter løper ut.
    - Et utleiefirma kalt Heimstaden skriver dette på sine sider, men jeg finner ingenting om dette i loven:  
*”De første tre årene av leieforholdet er det ingen forskjell i pris på de to kontraktstypene. Ved en tidsubestemt kontrakt kan utleier etter tre år regulere prisen ved bruk av gjengs leie, i motsetning til ved en tidsbestemt kontrakt, der en ny leiekontrakt inngås til markedsleie. Gjengs leie ligger normalt under markedsleie”<sup>1</sup>*
- Jeg har en standard tidsbestemt kontrakt i et annet utleiefirma og der er det en henvisning til lovteksten § 4-3. om Tilpassing til gjengs leie og lovteksten i tredje ledd § 9-2.Tidsbestemte leieavtaler. Jeg har kontaktet forbrukerrådet og de kunne ikke svare meg

---

<sup>1</sup> <https://heimstaden.com/no/sporsmal-og-svar-om-tidsubestemte-kontrakter/>

utover det som står i loven, så jeg fikk noen svar på det. Jeg synes dette burde være presisert i loven.

- **§ 4-6.Forskrifter:** Denne bestemmelsen blir aldri tatt i bruk. I tider med høy inflasjon som nå. Denne bestemmelsen burde styrkes.
- **§ 5-2.Ro og orden ang. dyrehold:** Styrke leietakers rettigheter til dyrehold da de som har dyr blir diskriminert på leiemarkedet og har vanskeligheter med å finne en bolig som tillater dyrehold. Det er mange som har dyr av ulike årsaker og det er mange som har dyr av helsemessige og velferdsmessige årsaker. Dette må styrkes. Se nærmere om mine forslag for private og profesjonelle utleiere.
- **§ 5-3.Vedlikehold:** Det burde komme inn et punkt hvor, hvis det ikke er utført helt elementære kontroller/utbedringer for blant annet vann, elektrisitet, ventilasjon osv. på lang tid, så kan leietaker kreve at dette blir sjekket uten kostnad for leietaker, også når noe virker til å kanskje ikke fungere som det skal, men allikevel ikke er konstatert at det er noe feil. Denne kostanden skal ikke pålegges leietaker siden det er en fast del av eiendommen.
  - **Innvendig vedlikehold:** Huseiernes standard leiekontrakt har lagt til at *"leietaker skal stå for det indre vedlikeholdet om man har bodd der i mer enn 6 år. Da skal leier med normale intervaller forestå det indre vedlikeholdet. Til indre vedlikehold hører blant annet vedlikehold og fornying av gulvbelegg, maling og tapet på innenfor de vegger som omgir boligen. Det samme gjelder innvendige dører samt dør til og den innvendige del av balkong, terrasse og veranda."*  Dette burde de ikke ha lov til. Jeg nekter å pusse opp en allerede slitt leilighet om jeg bor et sted over 6 år. Dette er noe utleier for stå for både økonomisk og selve oppussingen, om ikke leietaker selv vil eller ønsker å gjøre dette. Leietaker skal ikke måtte betale og jobbe for å øke verdien og standarden på leiligheten, med mindre leietaker har forsømt / ødelagt leiligheten utover vanlig bruk/slitasje.
- **§ 9-2.Tidsbestemte leieavtaler** " Fortsetter leieforholdet i mer enn tre måneder etter utløpet av den avtalte leietid uten at utleieren skriftlig har oppfordret leieren til å flytte, er leieavtalen gått over til å være tidsbestemt. " 3 måneder er veldig lenge å vente på om du må flytte eller ikke. Det er også her jeg lurer på reglene angående gjengs leie, fordi det skal varsles 6 mnd. før det har gått 3 år, og gjøres ikke det kan de da komme med markedsleie 3-1 mnd. før kontrakten løper ut? Dette sier loven ingenting om. men som nevnt i min kontrakt som er tidsbestemt på 3 år, så er det henvist til reglene om gjengs leie og varsel innen 3 mnd. om utkastelse når kontrakten løper ut, og jeg vet ikke hva som egentlig gjelder. Jeg har heller aldri opplevd å ha hatt en tidsbestemt kontrakt, og de fleste utleiere driver med tidsbestemte kontrakter. Dette må presiseres om man skal operere med tidsbestemte kontrakter.
  - **Hvis man skal bruke tidsbestemte kontrakter** burde det være et vern mot at utleier kan nekte å fornye kontrakten etter utløp om det ikke er noe konkret som gjør at leietaker ikke skal kunne få en fornyelse. Leietakers rett til å bli værende må styrkes.
- **Nekte adgang for bruk av bindingstid:** Veldig mange utleiere bruker 12 mnd. bindingstid. Dette synes jeg ikke de skal få lov til å gjøre. Det er mye som kan skje i livet og da må man kunne få sagt opp leiekontrakten uansett grunn. Dette burde være selvsagt.

Det er også slik at husrommet ikke alltid viser tilstanden på husrommet med en gang og da skal ikke leietaker måtte betale leie i 12 mnd. Det er en makt jeg mener de ikke skal ha.

- **Oppsigelse:**
  - Minimum 3 mnd. oppsigelse, men kan avtale kortere om begge er enig.
  - Utleier må fremlegge konkrete bevis i henhold til nåværende lov for å kunne si opp / heve kontakten.

## SPESIELLE FORSLAG FOR PROFESJONELLE UTLEIERE

### LEIETID:

- **§ 9-1.Tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler:** Profesjonelle utleiery trenger ikke å operere med noe annet enn tidsubestemte kontrakter da de selv ikke er tilknyttet boligen/husrommet.

### HUSLEIEREGULERING:

- **§ 4-3.Tilpassing til gjengs leie: Gjengs leie hvert 6 år:** Regulering til gjengs leie på 3 år er altfor kort tid. Ofte så hender det at folk ikke har råd til økningen og må flytte. Jeg har selv opplevd dette og har flyttet hvert 2-4 år pga. husleieøkninger. Det fører til en utrygg bosituasjon for leietaker og det blir en nomade situasjon for leietakere med en konstant utrygg bosituasjon. Jeg personlig er drit lei av å flytte, og ønsker egentlig bare et trygt sted å bo over lang tid og kun flytte av helt andre årsaker enn husleieøkninger. Det skaper også mye gjennomtrekk av leietakere for utleier. Det er mye bedre for utleier også å ha en trygg og stabil leietaker enn masse gjennomtrekk.
- **§ 4-2.Indeksregulering:** KPI reguleres hvert år med en maksgrnse på 3-4% i tider med høy inflasjon. Profesjonelle utleiery har mer i kapital og buffer enn private. De burde i vanskelige tider moderere seg med en laver KPI regulering.
- **§ 5-2.Ro og orden ang. dyrehold:** Profesjonelle utleiery skal ikke kunne nekte dyrehold da de selv ikke er tilknyttet boligen.

## SPESIELLE FORSLAG FOR PRIVATE UTLEIERE

- **§ 9-1.Tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler § 9-3.Adgangen til å inngå tidsbestemt leieavtale for bolig:** For private burde leietiden ha et minimum på 6 år eller tidsubestemt, med unntak i gjeldene bestemmelse ” *Minstetiden kan likevel settes til ett år hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus.* ”.

### HUSLEIEREGULERING:

- **§ 4-3.Tilpassing til gjengs leie: Gjengs leie hvert 6 år:** samme begrunnelse som for profesjonelle utleiery se over.
- **§ 4-2.Indeksregulering:** KPI reguleres hvert år etter nåværende lov.
- **§ 5-2.Ro og orden ang. dyrehold:** Kan ikke nekte dyrehold i en bolig / husrom utenfor sin egen bolig / eiendom som utleier selv bor på. Kan som hovedregel ikke nekte dyrehold tilknyttet egen bolig med mindre det foreligger gode grunner som for eksempel: Allergi, barn, frykt / redsel, eller har dyr selv osv.