

Husleielovutvalget

Oslo 11.10.23

Innspill Husleielovutvalget

Utleiemegleren har drevet med utleie og forvaltning av leieavtaler for boliger siden 1995. P.t. har vi 18 meglerforetak, som forvalter ca. 17.300 leieforhold og formidler i overkant av 10.000 nye leieavtaler årlig. Siden oppstarten i 1995 har vi formidlet og forvaltet godt over 100.000 leieavtaler til bolig.

Den norske boligmodellen står sterkt, og det er et tverrpolitisk ønske om å videreføre denne modellen, som har vært en grunnpilar for det norske velferdssamfunnet. Leiemarkedet i Norge, har vært redningsplanken for flere boligeiere under krisetider. Dette skjedde på tidlig 90 tall, under bankkrisen og senest nå. Leiemarkedet, med dets fleksibilitet har også blitt redningen for mange boligeiere, for å forhindre tvangssalg eller konkurs. En mindre fleksibel husleielov, der utleierens behov for fleksibilitet rundt leieforholdets varighet og oppsigelsesadgang blir redusert, vil true den norske boligmodellen. En annen konsekvens er at det vil gi en ytterligere flukt av utleiere fra leiemarkedet, som igjen vil skade leietakersiden og spesielt de svakeste av disse.

Utleiemegleren er av den oppfatning at dagens husleielov fungerer bra, og at det er tilstrekkelig med små justeringer for å imøtekomme dagens utfordringer i leiemarkedet. Vi er også av den oppfatning at det ikke bør være forskjellige vilkår i loven for profesjonelle og private utleiere, men at begge partene må etterleve et likt regelverk. At profesjonelle aktører kan tilby et bredere servicetilbud, blir mer kommersielle fordeler leietakerne kan velge blant.

Kontraktslengde

Utleiemegleren har de siste 20 årene ført statistikk på gjennomsnittlig leietid i vår portefølje, og den har med små variasjoner vist at for vår totale portefølje, er gjennomsnittlig leietid 18 måneder (inkluderer 1 års kontrakter og kortere, der utleier har en særskilt grunn til kortere tidsavgrensning). For vår portefølje på tre års tidsbestemte kontrakter (ca. 70% av porteføljen), er gjennomsnittlig botid 22 måneder.

Vår erfaring er at dagens husleielov treffer godt på den store majoriteten av leiemarkedet, der leietakerne har et midlertidig boligbehov som dekkes gjennom leie. Dette gjelder bl.a. studenter, behov grunnet midlertidig arbeid, samlivsbrudd og unge voksne.

Det kan tenkes at det bør gjøres tiltak for den gruppen som har et varig boligbehov som skal dekkes gjennom leie, men p.t. utgjør denne gruppen en svært liten del av det totale leiemarkedet. Det er derfor en fare ved å endre et velfungerende leiemarked, for å tilpasse seg et betydelig mindretall. I overkant av 80% av utleierne er privatpersoner, så store innstramminger i husleieloven i leietakers favør, vil medføre at mange av de private utleierne vil bli borte fra leiemarkedet. Derfor bør det settes inn tiltak på siden av husleieloven som sikrer de med et varig leiebehov på en bedre måte.

Vår oppfatning er at dagens modell, med adgang til å inngå tidsbestemte leieavtaler, tidsbestemte leieavtaler på 3 år eller mer for annen bolig, 1 år eller mer for loft- sokkel bolig eller bolig i 2 mannsbolig og utleieren bor i samme hus eller ytterligere redusert leietid dersom utleier har annen saklig grunn, er en velfungerende bestemmelse.

Årsaken til hvorfor man stort sett ikke har lengre tidsbestemte leieavtaler enn 3 år etter dagens husleielov, er bestemmelsen om gjengs leie. Med en annen leieprisregulering, som sikret partene at man gjennom leieperioden fikk tilnærmet markedsleie, ville ført til at det ble enklere for utleierne å tilby lengre tidsbestemte kontrakter. De profesjonelle utleierne ønsker jo langsiktige problemfrie utleieforhold, der man er sikret den prisutviklingen som skjer i markedet. Leietakerne på sin side vil si opp en leieavtale, dersom leienivået faller og man betaler mer enn markedspris, mens de vil fastholde en leieavtale som er under markedspris. Denne fleksibiliteten har ikke utleierne etter dagens lov.

Oppsigelsesvern

Også oppsigelsesvernet etter dagens husleielov, mener Utleiemegleren fungerer godt. Det er i utgangspunktet store begrensninger for utleiers oppsigelsesadgang. For det første må det spesifikk grunner til, for at utleier i det hele tatt skal kunne si opp. Samtidig som det skal gjøres en rimelighetsvurdering av oppsigelsen.

I Utleiemeglerens portefølje på over 17 000 saker, er det svært få oppsigelser fra utleiersiden, nettopp på grunn av det gode oppsigelsesvernet i dagens husleielov har, sammenholdt med god veiledning om kravene for en gyldig oppsigelse, fra oss til utleiersiden.

Loven har gitt utleier flere rettigheter ved utleie av enkelt beboelsesrom eller ved utleie av egen bolig ved midlertidig fravær, som igjen skal tas i bruk til egen bolig. Dette er gode og avgjørende lempinger på et ellers strengt oppsigelsesvern for leietakerne. Avgjørende, fordi denne gruppen sikrer tilbudssiden på det norske leiemarkedet. Mellom 25-30% av våre boliger som tilbys leietakere i dag, er utleiers primærbolig, som leies ut på grunn av midlertidig fravær. Det er avgjørende for denne gruppen, at de er prioritert med lempinger fra et ellers strengt regelverk, hvis ikke vil tilbudssiden bli ytterligere svekket.

Et annet dilemma rundt midlertidig utleie av primærboligen, er at denne da blir beskattet som en sekundærbolig da eier melder flytting. Dvs. at en bolig i Oslo til NOK 10 mill. får en økt formuesskattebelastning på kr. 75.000, -. Sammen med skatt på leieinntekten og slitasje på boligen, er det derfor flere mulige utleiere som velger å la boligen sin stå tom i fraværperioden, fremfor å leie den ut. Denne politikken, sikrer ikke tilbudet av utleieboliger.

Dette er avgjørende grunner for at det må være lempinger i oppsigelsesvernet for utleiere som leier ut egen bolig.

Med vennlig hilsen
Utleiemegleren



Tor Q. Aaserød
Juridisk Direktør