



Narvik Boligstiftelse



Innspill til husleieloven

Narvik Boligstiftelse ble opprettet i 1997 og kommunestyret begrunnet dette med følgende:

- Sikre optimal utnytting av Narvik kommunes boligmasse
- Sikre sammenheng mellom husleieinntekter og driftsutgifter i boligmassen
- Frigjøre kapital for øvrige investeringsformål i Narvik kommune

Formålet til Narvik Boligstiftelse er:

NaBo er en selveiende institusjon opprettet av Narvik kommune, og har som formål å skaffe boliger til **tidsbegrenset utleie uten eget økonomisk formål**.

NaBo har 420 leiligheter til utleie i Narvik kommune. Leilighetene tildeles av Narvik kommune i henhold til retningslinjer for tildeling av bolig fastsatt i Narvik kommunestyre. NaBo har leiligheter for mange med behov for utleieleiligheter som omsorgsleiligheter for eldre, yngre funksjonshemmede, rus/psykiatri, utviklingshemmede, flyktninger, barnefamilier og andre vanskeligstilte på boligmarkedet.

NaBo skal se til å legge til rette for trygge boforhold og mener det er viktig med en gode boliger ut fra behovene og hvor både beboere og naboer skal føle seg trygg.

Hva er sentralt for å ivareta botryggheten for leietakere, og for å ivareta utleiernes motivasjon for å leie ut?

- Sikre langsiktighet gjennom å ta vare på bygningsmassen og sikre gode utleieboliger som ivaretar brannforebygging, godkjente boliger og ordnede leieforhold. Dette krever langsiktighet og forutsigbart handlingsrom som gir forutsigbare økonomiske rammer
- Leieforhold som gir trygghet for de som trenger det mest herunder barnefamilier, eldre og andre som har behov for bistand
- Informasjon, service og bistand gjennom veiledning til leietakerne
- Kunnskap om husleieloven og leietakers rettigheter slik at disse ivaretas og respekteres
- leiekontrakter som gir en forutsigbarhet og rammer for å ivareta inngåelse samt forhold som også gir utleier mulighet til å ta grep når leieforholdet ikke fungerer i henhold til lov, trygghet for seg og naboer.
- Sikre økonomiske rammer slik at utleier kan ivareta sine forpliktelser

Hvordan slår dagens regler i husleieloven om kontraktslengde og oppsigelse ut for dere eller for deres medlemmer eller målgruppe? Hva fungerer godt, og hva er problematisk?

- Narvik kommune tildeler leiekontrakter på 3 eller 5 år i henhold til deres retningslinjer. NaBo inngår leiekontrakter med den enkelte ut fra vedtak fattet i Narvik kommune
- Det er viktig at det gis mulighet for tidsbestemte leiekontrakter som følge av kommunens behov ut fra særskilte behov og krav gitt i lov om helsetjenester i et bredt perspektiv
- Kommunen har behov for å vurdere behovet for leieperiode samt gi mulighet for å drøfte videre leie eller motivere for kjøp av bolig. Det er viktig for kommunen å fatte vedtak om tidsbestemte avtaler for sine aktuelle beboergrupper for å kunne gi best mulig boligtilbud i tråd med behovet for helsetjenester. Dette sikrer at beboerne gis det beste boligtilbudet til enhver tid. Imidlertid så er det viktig at det legges opp til forutsigbare kontrakter og en ro rundt boforholdet slik at den enkelte gis mulighet for å få en trygg ramme i en forutsigbar kontrakt
- Det er svært problematisk med oppsigelse av kontrakt som følge av beboers adferd. I noen få tilfeller så har en beboer slik adferd at det skaper utrygghet for naboer. På tross av informasjon til beboer, skriftlige advarsler mv – så er det svært krevende med utflytting om beboer motsetter seg dette. Det blir langvarige prosesser, så selv om beboer får annen bolig, medfører dette angst og utrygghet hos andre leietakere. Om dette videre medfører krav om å gå rettens vei, så medfører dette svært lange prosesser da sakene tar uforholdsmessig tid

Hvilke behov har utleierne og leietakerne, og i hvilken grad blir disse ivaretatt av dagens regelverk? Hvilke endringer hadde vært ideelle, og hvorfor?

- Klare rammebetingelser som sikrer begge parter for å ivareta et trygt leieforhold.
- Mulighet for å justere kontraktsprisen ved særlige tilfeller som krever noe av utleier som følge av endrede betingelser. Dette for å sikre at utleier har likviditet til å ivareta sine forpliktelser ved særskilte situasjoner som f.eks oppgradering av leilighet, fiber/internett/energiltak som gir lavere strømkostnader mv.

Narvik den 31 oktober 2023

Kirstin M. Leiros
Adm.dir

