

INNSPILL TIL ENDRINGER AV HUSLEIELOVEN

Vi ønsker som profesjonell utleier å komme med innspill som fra vårt ståsted er av betydning i arbeidet med endring av Husleieloven. Vi vil først og fremst påpeke viktigheten av å løfte blikket og se det store bildet i denne prosessen.

Som det fremgår av Norsk Eiendom sitt innspill til mandat av 06.01.23 så er incentivet for profesjonelle utleiere at det skal være bærekraftig drift. Vi stiller oss 100 % bak visjonen om å øke andelen profesjonelle utleiere i Norge. Skal man oppnå dette må rammebetingelsene for å drive profesjonelt ligge til rette og da må utvalget påse at nye bestemmelser i Husleieloven ikke medfører at det blir strengere krav og dårligere rettigheter for profesjonelle utleiere enn private utleiere. Husleieloven gir allerede leietaker et meget godt vern og en ytterligere styrking av leietakers rettigheter tror vi til syvende og sist vil kunne føre til dårligere leieboliger, økte leiepriser og/eller færre profesjonelle utleiere. Forklaringen til dette kommer i senere avsnitt.

Altså må utvalget påse at formålet med lovendringen ikke vil virke mot sin hensikt.

Utleiere er en svært differensiert gruppe, og det gir i seg selv utfordringer til å få til et enhetlig lovverk og velfungerende leiemarked. Til og med innenfor segmentet «profesjonell utleier» er gruppen svært lite homogen. Det finnes både private og profesjonelle utleiere som opererer på kant av lovverket og med fokus på kortsiktig økonomisk gevinst. Dessverre gir disse aktørene bransjen et dårlig omdømme og mange leietakere opplever problematiske leieforhold på grunn av dette. Det som er viktig å ha med seg inn i arbeidet med revidering av Husleieloven er at dette dog ikke gjelder alle utleiere! Det finnes mange utleiere der ute som driver ærlig og redelig og som har velfungerende leieforhold.

Det er en gjengs oppfatning i samfunnet at husleieinntektene går rett i lomma til utleier, men for en profesjonell utleier som har et langsiktig tidsperspektiv og en bærekraftig forretningsplan og som ønsker å være konkurransedyktig i markedet må mesteparten av inntektene investeres tilbake i forvaltning, drift, vedlikehold og rehabilitering. Vår familie har drevet utleiefirma med ca. 200 utleieenheter i over 30 år og etter at alle skatter, avgifter og utgifter er betalt er det ikke mye igjen på bunnlinja når man har fokus på bærekraftig drift, kontinuerlig vedlikehold og trygge boliger. Dersom et endret lovverk gir oss dårligere rammebetingelser vil dette gå ut over vår evne til å tilby gode og trygge boliger, og som igjen på sikt vil kunne tvinge frem økte leiepriser!

For de aller fleste profesjonelle utleiere ligger det en egeninteresse i å ha et godt omdømme, og skal man oppnå dette er det avgjørende å tilby trygge og gode boliger og leieforhold slik leietaker har en god opplevelse med leieforholdet.

Fokuset i arbeidet med å endre Husleieloven må være å sikre smutthullene for de utleierne som ikke opptrer iht. lovverket slik at man som leietaker kan være trygg og ivaretatt, fremfor å stramme inn de generelle rettighetene og rammebetingelsene for profesjonelle utleiere.

Etter vårt syn er det ikke manglende eller for dårlige rettigheter i husleieloven som først og fremst fører til et ikke-fungerende leiemarked, det er mer et resultat av at lovreglene ikke blir fulgt og overholdt og at det finnes smutthull som gir rom for dette. Fremfor å stramme inn de generelle reglene for utleiery og gi leietakere bedre rettigheter må man heller se på mulighetene for å justere lovverket slik at det ikke lenger blir mulig å omgå reglene eller ved at det blir større konsekvenser av å IKKE overholde lovbestemmelsene.

Vi synes for øvrig at det absolutt er fornuftig å revidere Husleieloven for å sikre at den tilpasses dagens samfunn og boligmarked, og at det bl.a. skal vurderes om boformen bofelleskap skal reguleres særskilt.

1. Forslag til økte krav til standard i utleieboliger

Det er ikke til å stikke under en stol at mennesker som leier bolig ikke ivaretar boligen i like stor grad som de som eier sin bolig. Utleieboliger har derfor vesentlig større slitasje enn eide boliger. Dette innebærer at utleieboliger må rehabiliteres oftere enn eide boliger for å opprettholde standarden. Dette fører til at utleiery har store rehabiliteringsutgifter (i tillegg til stadig økende faste eierkostnader) og er derfor avhengig av forutsigbare inntekter.

Etter å ha drevet med boligutleie i over 30 år ser vi at mange leietakere ikke har motivasjon til eller kunnskap om å ivareta en bolig. En stor del av slitasje og skader i leieboliger oppstår som følge av «brukerfeil». Eksempelvis ved at leietaker ikke rengjør godt nok eller behandler inventar forsiktig nok, ved at man skyller ned matrester og andre gjenstander i avløpsrør, ved at ventiler og avtrekk tildekkes eller ikke rengjøres godt nok slik at det går tilstrekkelig luft inn og ut av boligen. Til tross for informasjon fra utleiery opplever man at leietakere f.eks. plasserer avfall og andre eiendeler i rømningsveier og i fellesarealer. Som regel er det ingen av byggets leietakere som vedkjenner seg å være synderen og utleiery får arbeidet og kostnaden med å utbedre / rydde.

Eksemplene ovenfor er ikke uttømmende og listen over eksempler på alle opplevde «brukerfeil» av leietakere som fører til skader og slitasje på leieboligene er lang.

Dersom det skal stilles krav til økt standard på utleieboliger må det balanseres ved å samtidig sette strengere krav til leietakere om å ivareta og vedlikeholde leieboligen.

Når det er sagt så er dette enklere i teori enn i praksis, for hvor går grensen for hva som er akseptabel slitasje og ikke? Og hvordan skal man dokumentere hvordan og hva som er årsaken til at en skade har oppstått? Det er ikke alltid like enkelt. Det blir ofte ord mot ord. De fleste utleiery har nok erfart at diskusjoner rundt tilstand ved utflytting er et gjentakende problem og en hyppig kilde til tvist. Selv om man innfører krav til protokoll ved inn- og utflytting vil det fortsatt oppstå diskusjoner rundt hva som er årsak til at noe går i stykker. Det er viktig at lovendringene ikke legger opp til økt forekomst av tvister.

2. Kontraktslengde (tidsbestemt og tidsubestemt)

Dersom profesjonelle utleiery tvinges til å benytte tidsubestemte kontrakter vil dette kunne føre til dårligere standard i utleieboligene og i verste fall færre profesjonelle utleiery.

Hvorfor?

I Trondheim, hvor vi er lokalisert, er det vesentlig flere mennesker som er på boligjakt på sommerhalvåret enn på vinterhalvåret. Dette gjelder spesielt for boligtyper som er attraktive for studenter. Vi vil anta at dette også er tilfelle i de øvrige store byene i Norge.

Tidsubestemte (og evt. tidsbestemte) leiekontrakter som kan sies opp når som helst på året vil kunne føre til mer tomgang hos utleier på vinterhalvåret, noe som da fører til redusert inntekt og som igjen fører til mindre midler å vedlikeholde/rehabiliterer boligene for.

Dette må sees i sammenheng med standard på utleieboligene og behovet for forutsigbare inntekter jfr. punkt 1.

Redusert inntekt og dårligere rettigheter for utleiery vil på sikt kunne føre til at færre aktører velger å drive med profesjonell utleie, så skal man få flere profesjonelle utleiery i markedet kan ikke de ha dårligere betingelser enn private utleiery.

Fremfor å stramme inn reglene om kontraktslengde bør profesjonelle utleiery fortsatt stå fritt til å kunne velge tidsbestemte kontrakter, men man kan heller definere i loven at leietaker har rett til å si opp en tidsbestemt leiekontrakt 1 gang pr. år, på et tidspunkt på året som avtales mellom partene. Kontraktens minimumslengde kan da gjerne økes til f. eks. 5 år slik at både leietaker og utleier har en lengere tidshorisont og forutsigbarhet.

Det er ingenting som er bedre for oss som profesjonell utleier enn at våre leietakere bor lengst mulig forutsatt at de oppfyller sine plikter og at leieforholdet er velfungerende.

Hyppig utflytting skaper merarbeid og økt slitasje på boligene, så en profesjonell utleier har en felles interesse med leietaker i å sikre langvarige og stabile boforhold. Dersom leietaker ikke oppfyller sine plikter derimot, må utleiers interesser ivaretas gjennom oppsigelsesadgang som ikke er mer langdryg og kompleks enn dagens ordning.

3. Oppsigelsesvern

Leietakere har i dag allerede et sterkt oppsigelsesvern. Det stilles strenge krav for at utleier skal kunne si opp en leietaker, og som følge av leietakers klagemuligheter kan oppsigelsesprosesser ta lang tid før en utflytting faktisk finner sted. Prosessen går gjerne over så lang tid at depositumet ikke rekker til å dekke evt. utestående husleie.

Leietakere som er kjent med lovverket kan med dagens lovbestemmelser bevisst trenere både oppsigelses- og tvangsfravikelsesprosesser slik at de drar ut i tid. Dersom en leietaker f.eks. unnlater å betale husleie kan leietaker ved å vente helt til siste dag for gjennomføring av tvangsfravikelse betale sin husleie og således unngå å bli kastet ut. Slik kan leietaker opptre gjentatte ganger uten at det får konsekvenser. Vi har opplevd at leietakere bevisst utnytter denne muligheten.

Slike prosesser er ressurskrevende både for utleier, Husleietvistutvalget og Namsmannen.

Vi mener at de allerede strenge vilkårene som må ligge til grunn for å si opp en leietaker som misligholder leiekontrakten ikke kan strammes ytterligere inn. Skal det gjøres endringer i oppsigelsesvernet bør man heller se på utleiers rettigheter og muligheter for å forenkle

prosessen for å unngå unødig tids- og ressursforbruk. I mange tilfeller opplever utleier oppsigelsesprosesser som håpløse og ubalanserte, og man føler seg maktesløs overfor systemet.

4. Resultater og funn i masteroppgave om husleietvister, og mulige løsninger

I 2016 skrev jeg en masteroppgave om husleietvister i studiet Eiendomsutvikling og -forvaltning ved NTNU. Formålet var å undersøke om det er årsakssammenhenger og spesielle risikofaktorer som gjør at tvister i leieforhold oppstår og havner hos Husleietvistutvalget.

Oppgaven kan leses her:

<https://ntnuopen.ntnu.no/ntnu-xmlui/handle/11250/2422749>

Undersøkelsen viser at utleiere i mye større grad får medhold i sine krav enn leietakere gjør. Det fremgår at leietakere i stor grad ikke har rettslig grunnlag for sine påstander og krav. Konklusjonen på min problemstilling var at manglende kunnskap er det største problemet, og da spesielt blant private utleiere og leietakere.

Manglende kunnskap i kombinasjon med fravær av konsekvenser ved å ikke overholde Husleielovens bestemmelser anser vi som hovedkildene til utfordringene i leiemarkedet. Etter vår oppfatning vil derfor ikke innstramminger for utleiere og økte rettigheter for leietakere i Husleieloven nødvendigvis være løsningen på de utfordringer man står overfor i leiemarkedet.

Vi mener løsningen heller ligger i å øke kunnskapen om utleiers og leietakers plikter og rettigheter, og at unnlattelse av å følge lovverket må få konsekvenser. Når man vet at en stor andel av de som leier bolig er unge mennesker vil innføring av Husleieloven som pensum i videregående skole kunne øke kunnskapen blant leietakere. Dette vil også komme godt med den dagen de evt. selv blir utleier. Utenlandske statsborgere som kommer til Norge bør få opplæring i loven gjennom evt. introduksjonsprogram eller i kontakt med NAV slik at denne gruppen også er bedre rustet til å kjenne til sine rettigheter og plikter som evt. leietaker.

Vi tror også at Norsk Eiendom sitt innspill om krav til utforming og innhold i boligannonser kan være et viktig og riktig ledd i å sikre at leietaker får korrekt og tilstrekkelig informasjon om boliger til leie. Dette må da gjelde både for private og profesjonelle utleiere.

Som profesjonell utleier frykter vi at dårligere rammebetingelser for profesjonelle utleiere vil virke mot sin hensikt og vi er av den oppfatning av at det ikke er løsningen for å få et mer velfungerende leiemarked!