

Advokat Line C. B. Bjerkek  
Advokat Bjørn Robert Lofterød  
Advokat Kirsti Bakke Aga

Oslo, 5. juni 2024

## Innspill til husleielovutvalgets videre arbeid

Vi viser til vår høringsuttalelse av 24.04.24:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/kontraktslengde-og-oppsigelsesvern-i-boligleieforhold/id3022719/?uid=8d75e51a-762f-464c-9e9b-77b6dcf0dd5d>

Norske Boligbyggelags Landsforbund SA (NBBL) er en partipolitisk uavhengig interesseorganisasjon som har til formål å samle boligbyggelag i Norge og arbeide for deres felles interesser. Vi jobber med å påvirke myndighetene til å føre en aktiv og bærekraftig bolig- og bygningspolitikk som sikrer alle medlemmer rett til en god bolig og et godt bomiljø.

Sammen med våre 39 medlemslag utgjør vi Norske Boligbyggelag. Boligbyggelagene har 1.275.000 medlemmer og forvalter om lag 635.000 boliger i 16.600 boligselskap over hele landet. NBBL arbeider med saker som opptar både boligbyggelag, boligselskaper og beboere. Vi bistår boligbyggelag med rådgivning, opplæring og utvikling, og har som ambisjon å være Norges ledende kompetansesenter på boligrelaterte spørsmål.

I større sameier og borettslag leies det ut en del privateide boliger. Dette påvirker bosituasjonen til mange av våre medlemmer. Det er derfor av stor betydning for alle våre medlemmers bokvalitet at vi har et velfungerende husleieloverk.

### Våre medlemmers tilknytning til og bruk av husleieloven – dagens situasjon

Boligbyggelagene både eier og forvalter et større antall utleieboliger for andre, for eksempel boligstiftelser. I tillegg til eie og forvaltning, yter også boligbyggelagene forretningsførsel for et stort antall borettslag og sameier. Per i dag forvaltes ca. 16.600 boligselskaper av et boligbyggelag. I forvaltningsvirksomheten yter boligbyggelagene forretningsførsel og rådgivning til styrene i boligselskapene, som blant annet er problemstillinger knyttet til utleie av bolig.

## NBBLs innspill til utvalgets videre arbeid

### Generelt

NBBL slutter seg til det uttalte formålet med å styrke leietakers rettigheter og ved det sikre økt botrygghet. I Stortingets anmodningsvedtak framgår også at loven bedre skal samsvare med dagens situasjon på leiemarkedet. Det er derfor vesentlig at utvalget tar hensyn til de praktiske erfaringer som spilles inn fra både leier- og utleiersiden.

For at leieboligmarkedet skal fungere på en sunn måte er det en forutsetning at tilbudet av leieboliger er tilstrekkelig. For at tilbudet ikke skal svekkes, må lovverket legge til rette for at utleie skal oppleves som en attraktiv virksomhet. I den grad styrking av leietakers rettigheter går for langt, vil dette kunne påvirke utleieaktørens risikovurderinger for videre drift. Et scenario vi allerede ser konturene av, er at noen tilbydere trekker/selger seg ut av leiemarkedet. Dersom regelendringene i tillegg fører til en ytterligere opplevd ubalanse for utleiersiden, vil dette kunne være sterkt prisdrivende for den gjenstående beholdningen.

På vegne av våre medlemmer som både eier utleieboliger og/eller forvalter utleieboliger for andre, er det viktig at utvalgets videre arbeid vektlegger utleiers interesser. Våre medlemmer med virksomhet knyttet til utleie, rapporterer i noen grad at de opplever dagens lovverk som velfungerende. Det kan derfor reises spørsmål om det er etterlevelsen, og ikke selve lovverket, som er den største utfordringen.

### Andre delutredning

Første delrapport omhandler mandatets punkter for å styrke botrygghet for leietakere. Slik vi leser mandatet skal utvalget i neste delrapport vurdere lovendringer som kan forebygge og dempe konflikter i leieforhold, lovens krav til boligens tilstand, hvorvidt bofellesskap som boform bør reguleres særskilt, reglene for foreldelse av irregulært depositum, tiltak for å sikre at loven følges og hvorvidt loven skal skille mellom småskala private utleiere og profesjonelle utleiere. Mandatet utelukker en vurdering av leiemarkedets innretning, herunder innføring av offentlig regulering av husleie eller egne prissegmenter i leiemarkedet, men det understekes at utvalget kan vurdere reglene om alminnelig leieprisvern, indeksregulering og tilpasning til gjengs leie.

Basert på de tilbakemeldingene våre medlemmer har gitt knyttet til erfaringer som utleiere i dagens marked, trekker vi i det følgende fram noen hensyn som vi ber om at utvalget vektlegger i sitt videre arbeid.

### **Varer leiekontraktene lengre enn før?**

Tradisjonelt har den norske eiermodellen ansett leiebolig som en overgangsboform før man kommer seg videre på boligstigen. Slik sett kan det på den ene siden tas til orde for at husleieregelverket bør hensynta en motivasjon til å komme seg videre. Noen boligbyggelag opplyser imidlertid at de registrerer en endring blant dagens leietakere. I dag er en større andel henvist til leiemarkedet over lengre tid, i motsetning til tidligere. Vi legger til grunn at dette skyldes at det stadig er blitt vanskeligere å komme inn i boligmarkedet, og særlig vanskelig å spare opp tilstrekkelig egenkapital.

På den andre siden rapporterer ett av våre medlemmer med en større utleieportefølje at gjennomsnittlig botid i deres boliger er 2 år. For noen boligbyggelag har dette ført til at de vurderer en overgang fra tidsbestemte til tidsubestemte kontrakter. Andre har uttrykt at de vil fastholde praksis om 3 års kontrakter, fordi det gir bedre fleksibilitet både mht. prisregulering og for å få avsluttet leieforhold med mislighold. Våre medlemmer rapporterer at de heller ønsker å starte leieforholdet med en 3-års kontrakt, og deretter gå over på en tidubestemt kontrakt, dersom leieforholdet fungerer godt. Våre medlemmer poengterer også at en forlengelse av leieforholdet er naturlig i velfungerende leieforhold, med mindre leietaker selv ønsker å flytte. Dette harmonerer med funnene fra 2021 som utvalget viser til i sin delutredning på side 104, nemlig at om lag 80 % av leietakerne opplyser om at de selv sa opp avtalen. Om lag halvparten av disse hadde sagt opp leieavtalen før den opphørte.

### **Boligkjøpsmodeller må reguleres bedre**

Vi kan ikke se at utvalget i sin første rapport har beskrevet effekten for boligkjøpsmodeller. Modellene finnes i ulike versjoner, med det formål at man skal kunne bli eier av egen bolig over tid. En variant er «deleie», der man kjøper en andel på 50 % eller mer av boligen og inngår en leieavtale til markedspris for den resterende del, som typisk eies av et boligbyggelag. En annen modell er «leie til eie», som betyr inngåelse av en leieavtale med en rett til å kjøpe boligen på et senere tidspunkt. Det er særlig den sistnevnte modellen som trenger en avklaring i loven. KDD har tidligere uttalt at husleieloven ikke regulerer forholdet mellom tilbyder og boligkjøper i deleie-tilfellene. Vi legger til grunn at det faktisk at leietaker blir i stand til å kjøpe boligen, er en saklig grunn til tidsavgrensningen, og at det kan inngås kontrakter med kortere varighet. Noe annet ville også komme i strid med skattereglene for disse modellene. Dette er imidlertid ikke beskrevet av utvalget, og vi mener det er nødvendig å regulere dette i et evt. lovforslag, slik at det skapes sikkerhet for at ordningene kan fortsette som før.

### **Unntak for borettslagsboliger må reguleres bedre**

NBBL er glad for at borettslagsboliger er unntatt fra kravet om minstetid i forslaget og fortsatt kan leier ut på 3 årskontrakter. Dersom departementet velger å øke minstetiden fra 3 til 5 år, mener vi at unntaket for borettslagsboliger bør formuleres klart i loven. Slik det er formulert nå, fremkommer

det kun av husleielovutvalgets rapport at flertallet i utvalget mener dette skal tolkes inn i unntaket i forslaget til § 9 a-3 (3) «annen saklig grunn til tidsavgrensningen». Dette er for utydlig til å gi en forbrukervennlig praktisering av bestemmelsene.

### **Balansen mellom utleiers og leietakers interesser må sikres og opprettholdes over tid**

Våre medlemmer opplever at dagens regelverk er relativt balansert mellom leier og utleiers interesser. Det er imidlertid slik at leiemarkedet består av aktører med svært ulike behov. Noen innspill peker på at de forslagene som hittil er presentert synes å være myntet på en nokså begrenset gruppe leietakere, som ved vedtakelse altså vil måtte gjelde alle. I denne sammenheng ble det uttalt at man ideelt sett burde hatt ulike regler for ulike typer leietakere. Vi har forstått det slik at hensynet til sårbare barnefamiliers botrygghet har veid tungt i utvalgets arbeid, og da særlig knyttet til reglene om økt minstetid og rett til forlengelse. Dersom de foreslåtte reglene innføres, vil disse ikke bare bli gjeldende for den nevnte gruppa, men også for grupper med lav boevne. Ved at utleier gis en enda tyngre prosess for å avslutte leieforhold med slike grupper, vil dette også gå utover barnefamilie, som reglene altså i særlig grad er ment å beskytte. NBBL mener at det kan være hensiktsmessig å vurdere en eventuell differensiering i regelverket, for eksempel ved at barnefamilier og studenter i særlig grad hensyntas.

### **Bomiljø er viktig – også for de andre som bor der**

Våre medlemmer trekker fram at det er svært viktig at lovverket tjener til å fremme det gode bomiljøet som kan skape trygghet for alle beboere. Dette forsterkes ved at utvalget tydelig har vektlagt hensynet til barnefamilier. Det største praktiske problemet som oppleves i dag er at utleiere ikke får ryddet opp i uheldige leieforhold. Som vi har redegjort for i vår høringsuttalelse, rapporterer boligbyggelagene som at de i sin forvaltningsvirksomhet ser en økende tendens til mislighold fra leietakere som ikke i tilstrekkelig grad følges opp. Årsakene til dette kan være mange; blant annet kommuneøkonomi og en politisk ambisjon om at man i størst mulig grad skal bo hjemme så lenge som mulig. Dette gjelder både eldre, psykisk syke og beboere med rusproblematikk. Det rapporteres om stadig større problemer knyttet til akkurat dette. Der leietakere på tross av mislighold blir værende i boligselskapet, går dette utover bomiljøet i boligselskapet. Et for ensidig fokus på den enkelte leietakers rettigheter, kan gå ut over øvrige beboere i boligselskapet, særlig der det foreligger mislighold i ulike former. Det er derfor viktig at hensynet til det store flertallet av beboere sin rett til et godt og trygt bomiljø ikke uteglemmes i vurderingene etter husleiloven og det videre arbeidet til husleielovutvalget.

### **Mulighet til å regulere til markedsleie er viktig**

En utfordring som er påpekt fra våre medlemmer, er utleiers mulighet til å regulere leieprisen. Per i dag gir loven mulighet til årlig KPI-regulering og gjengs leie hvert tredje år i tidsbestemte kontrakter og løpende tidsbegrensede kontrakter. Innretningen av reglene om gjengs leie gjør at denne ikke vil nå opp til markedspris. Lengre kontrakter vil derfor kunne medføre et tap for utleier. Dette vil igjen lede til dårligere vedlikehold av boligene, færre boliger tilgjengelig for utleie, og et generelt ønske om tidsbestemte kontrakter for å sikre en markedsmessig pristilpasning.

Dersom utvalget ønsker lengre varighet på leiekontraktene, må lovgivningen legge til rette for at dette oppleves attraktivt for utleiersiden. Det er vanskelig å se for seg at utleierye ønsker å inngå langvarige kontrakter uten tilstrekkelig sikkerhet for inntjening i hele leieperioden. NBBL mener derfor at det er en grunnleggende forutsetning at utleier gis mulighet til adekvat prisregulering. Slik forslagene står nå, risikerer utleier økt uforutsigbarhet både knyttet til kontraktslengde og oppsigelse, kombinert med usikkerhet knyttet til inntjening i kontraktsperioden. En sannsynlig konsekvens av en slik usikkerhet, er at prisen settes høyere forut for kontraktsinngåelse.

I tillegg kommer at dagens regler om prisregulering oppleves som lite hensiktsmessig og tungvint. Det rapporteres at gjengs leie oppleves tidvis som en problematisk faktor. I praksis oppstår det lett tvist om hva som er gjengs leie i et konkret leieforhold som er gjenstand for regulering. Det er særlig utenfor storbyene at dette er en utfordring, fordi man gjerne har svakt statistikkgrunnlag å basere seg på ved fastsettelse av gjengs leie. Men også i Oslo, som burde ha det beste statistiske grunnlaget, leder regulering til gjengsleie til tvister.

Pris er en grunnleggende forutsetning for å opprettholde et velfungerende leiemarked. En utleier kan ikke sponse utleien, dette vil naturlig nok føre til at utleieboligen forsvinner fra markedet. Dette er problematisk for profesjonelle utleierye, og vi ser allerede at flere trekker seg ut av utleiemarkedet. Det er grunn til å anta at prisregulering er enda vanskeligere for private utleierye, som ikke har samme grad av kunnskap og kompetanse. I det private markedet benytter noen profesjonelle rådgivere, som Utleiemegleren. Sistnevnte viser i sitt høringsvar av 26.04.24 til en undersøkelse blant sine utleierye knyttet til utvalgets forslag. Av 2.200 svar, oppga 72% at de foreslåtte endringene medfører at de vurderer å slutte med utleie.

Beholdningen av utleieboliger vil påvirkes av lønnsomheten ved å leie ut. De senere årene har vært preget av unormalt sterk prisvekst generelt. Dette gjelder også utgiftsposter knyttet til eiendom, eksempelvis kommunale avgifter, rente, forsikring, vedlikehold etc. Utleierye er i større grad presset på marginene i sin virksomhet og en fryktet konsekvens er at et ytterligere antall utleieboliger tas av markedet. NBBL mener derfor at en mulighet til jevnlig regulering til markedspris er nødvendig for å sikre en god balanse i markedet og ivaretagelse av partenes interesser over tid.

### **Begrensning av utleietilbudet**

Med utgangspunkt i at dagens regelverk i all hovedsak fungerer godt (for eksempel minstetid på tre år) frykter vi at å legge større risiko over på utleier vil føre til at flere vegrer seg for å leie ut og at utleietilbudet skrumper inn. Det er også en risiko for at kvaliteten på utleieobjektene forringes dersom utleiersiden opplever en stadig større uforutsigbarhet. For at flertallet av leietakere skal sikres et godt og trygt bomiljø, er det viktig at utleierye gis nødvendig handlingsrom for å kunne opprettholde en bærekraftig utleievirksomhet. NBBL ber derfor utvalget om å i større grad hensynta utleiersidens behov for forutsigbarhet og lønnsomhet i det videre arbeidet.

Med vennlig hilsen

Bård Folke Fredriksen  
Administrerende direktør

Kirsti Bakke Aga  
Advokat