

INNSPILL TIL HUSLEIELOVUTVALGET

Juridisk rådgivning for kvinner - JURK er et uavhengig rettshjelptiltak som gir gratis rettshjelp til alle som identifiserer seg som kvinner. JURK jobber for at likestilling praktiseres, og at alle kvinner er bevisst sin rettsstilling. JURK drives av jusstudenter i samarbeid med daglig leder og fagrådgiver. Vårt arbeid består av rettsinformasjon, rettspåvirkning og bistand i konkrete saker.

Vårt tilbud gjelder for kvinner over hele landet og all hjelp er gratis. Vi bistår i saker innenfor en rekke rettsområder av velferdsmessig betydning for kvinner, deriblant husleierett, og uttaler oss på bakgrunn av de erfaringer vi har gjort oss gjennom dette arbeidet.

Økt minstetid for tidsbestemte husleiekontrakter

På lik linje med alle andre grupper i samfunnet har også leietakere et grunnleggende behov for en stabil bosituasjon. Dagens husleielov går ikke langt nok i å sikre at dette behovet ivaretas for leietakere. Dette skyldes blant annet husleieloven (husll.) § 9-3 om tidsbestemte husleieavtaler, som gjør at mange leietakere er nødt til å flytte hvert tredje år eller oftere.

Det er i seg selv belastende å flytte fra et sted og et nærmiljø mot sin vilje. Spesielt belastende er det for økonomisk og sosialt vanskeligstilte personer og deres familiemedlemmer. En flytteprosess kan dessuten være dyrt for den enkelte leietaker. Det kan være vanskelig å finne en ny bolig der leietiden begynner å løpe samme måned som det gamle leieforholdet opphører, og i slike situasjoner må leietaker ofte betale to husleier i en viss tid for å være sikret et nytt sted å bo. I vår saksbehandling erfarer vi at mange ikke har råd til å betale to husleier en måned. Av leietakerne som henvendte seg til JURK i 2022, oppga over 70 prosent av dem at de tjente under 350 000 kr i året, og bare 33 prosent av JURK sine klienter i husleiesaker oppga at de var i arbeid. I 2022 hadde hver femte av JURK sine klienter, som tjener under 100 000 kroner, oppgitt at de også var eneforsørgere.

JURK mener at det å øke minstetiden for tidsbestemte husleiekontrakter er et viktig virkemiddel for å sikre mer forutsigbarhet, stabilitet og botrygghet for leietakere. JURK mener på denne bakgrunn at husleielovens klare utgangspunkt bør være at det ikke er adgang til å inngå tidsbestemt husleieavtale for kortere tid enn 7 år.

Minstetiden for tidsbestemte husleieavtaler som gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, der utleieren bor i samme hus, burde økes fra 1 til 3 år. Som en del av husleielovens formål om å skape et velfungerende leiemarked, går husleieloven langt i å beskytte interessene til private utleiere for å unngå redusert utleietilbud. Særlig gjelder dette for privatpersoner som leier ut en del av sitt eget hjem. Vi mener imidlertid at hensynet til denne utleiergruppen fremdeles kan ivaretas med en økt minstetid. Vi viser blant annet til at utleier har hevingsrett ved alvorlig kontraktsbrudd fra leietakers side, jf. husll. § 9-9.

Forbud mot tidsbestemt kontrakt der utleier er en profesjonell aktør

Husleielovens regler sonderer ikke uttrykkelig mellom profesjonelle og private utleiere. Styrkeforholdet mellom en utleier og en leietaker er skjevt uavhengig av om utleier er en privat eller profesjonell part. JURK erfarer at det skjeve styrkeforholdet blir enda mer skjevt når utleier tilhører sistnevnte gruppe.

Leietakere tør ofte ikke å hevde sin rett, i frykt for å for eksempel ikke få tilbud om ny leiekontrakt ved endt leieperiode.

Gjennom vår saksbehandling ser vi at mange profesjonelle utleiere bruker tidsbestemte husleiekontrakter.¹ Dette til tross for at profesjonelle aktører som driver utleie, har langt mindre behov for den type beskyttelse en tidsbestemt leieavtale er ment å gi til privatpersoner som driver utleie. Leietakers grunnleggende behov for å ha en stabil bosituasjon er derimot fremtredende også i denne type leieforhold, og bør tillegges stor vekt. JURK mener på denne bakgrunn at profesjonelle utleiere kun bør kunne tilby tidsubestemte husleiekontrakter. JURK mener dette også burde være utgangspunktet for kommunal utleie.

Et argument mot et forbud mot tidsbestemte husleieavtaler kan være økt selektering på leiemarkedet. JURK mener at dette motargumentet ikke er nok til å nekte et forbud mot tidsbestemte husleieavtaler. Det er fordi JURK opplever at det allerede skjer selektering på leiemarkedet og at dette kan og bør bekjempes med andre virkemidler.

Leietakers oppsigelsesadgang må styrkes

Samtidig som at husleieloven må sikre forutsigbarhet for leietakere, må leietakere også ha nok fleksibilitet til at de selv kan komme seg ut av leieforholdet på sine premisser. Livssituasjonen til en leietaker kan naturligvis forandre seg og skape et behov for å flytte.

En stor andel våre klienter i saker om husleierett har avtalt bindingstid med sin utleier, slik at de ikke kan si opp leieforholdet før det har gått en viss tid. Dette gjør det i praksis umulig for leietakeren å komme seg ut av leieforholdet og de forpliktelsene leieavtalen innebærer. For mange er dette en belastning som reduserer livskvaliteten. De som velger å flytte løper en betydelig økonomisk risiko fordi de kan ende opp med å bli erstatningspliktige for mange måneders husleie.

Den utbredte bruken av bindingstid i husleieavtaler er for det første en konsekvens av at dagens husleielov tilrettelegger for stor avtalefrihet. På et stabilt leiemarked er ikke avtalefrihet nødvendigvis problematisk, men på et presset leiemarked har det svært uheldige konsekvenser for leietakers del. JURK erfarer at det økte presset på leiemarkedet medfører at leietakere ser seg nødt til å inngå leieavtaler som er ugunstige for dem, deriblant leieavtaler med bindingstid eller andre former for begrensninger i oppsigelsesadgangen.

For det andre har dagens husleielov en bestemmelse om fremleie i § 7-5 som er ment å hensynta leietakers behov for å flytte når leietaker har en tidsbestemt og uoppsigelig husleieavtale. Bestemmelsen beskytter derimot ikke de leietakerne som har bindingstid og snever oppsigelsesadgang i en tidsubestemt leieavtale, selv om situasjonen er lik og behovet for vern er det samme i disse tilfellene.

¹ | [Rapport nr. 05-2021](#) fra Samfunnsøkonomisk analyse AS, levert på oppdrag av Kommunal- og moderniseringsdepartementet, kommer det frem at blant profesjonelle private utleiere er det absolutt vanligste å benytte tidsbestemte leieavtaler.

juridisk rådgivning for kvinner **JURK**

JURK mener på denne bakgrunn at utleiers mulighet til å kontraktsfeste bindingstid i husleieavtalen burde begrenses vesentlig, eller sløyfes. JURK mener at en gjensidig oppsigelsesfrist må være tilstrekkelig for utleieren til å områ seg og å finne en ny leietaker dersom leietakeren ønsker å flytte.

Leietakers vern mot oppsigelse fra utleier

Husll. § 9-5 andre ledd om saklig grunn for oppsigelse: JURK får ofte henvendelser knyttet til at utleieren har sendt oppsigelse og begrunnet oppsigelsen i at utleieren skal bruke boligen som sin egen. Selv om leietakere i teorien skal være beskyttet mot fiktive oppsigelsesgrunner, opplever JURK at det vanskelig å etterprøve om utleiers oppgitte saklige grunn er reell. Vi mener at det må stilles strengere krav til at utleier må sannsynliggjøre at oppsigelsesgrunnen er reell.

Husll. § 9-8 andre ledd om rettens vurdering av oppsigelsens rimelighet: I de tilfellene det er grunn til å tro at oppsigelsen vil føre til at leietakeren blir husvill, bør oppsigelsen normalt settes til side som urimelig.² Selv om forarbeider, rettspraksis og HTU-praksis legger opp til at botid, hensynet til familiemedlemmer i husstanden, tilknytning til nærmiljøet og personlige og økonomiske belastninger skal hensyntas i rimelighetsvurderingen, mener JURK at slike hensyn bør veie enda tyngre i vurderingen av om oppsigelsen er urimelig enn det gjør i dag. Terskelen for at en oppsigelse skal anses som urimelig fremstår for høy.

For Juridisk rådgivning for kvinner (JURK)

Henriette Kjærvik Nordal
Saksbehandler

Emilie Sørmo Svendsen
Saksbehandler

Ingeborg Olsen Sundsbø
Saksbehandler

Petrine Iversen
Daglig leder

² Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) s. 102 og NOU 1993: 4 s. 168.