



Kommunal- og distriktsdepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 OSLO

Bergen, 31.10.2023

INNSPILL TIL HUSLEIELOVUTVALGET FRA KOMMUNALE BOLIGADMINISTRASJONERS LANDSRÅD (KBL)

Det vises til mail datert 20.09.23 fra Husleielovutvalget der KBL inviteres til å komme med innspill tilknyttet temaene botrygghet, kontraktslengde og oppsigelsesregler. KBL takker for invitasjon til å komme med innspill på vegne av våre 100 medlemskommuner.

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

- Botrygghet: Sikre stabile og trygge leieforhold. En god og egnet bolig med nok plass, i et trygt nabolag, med en husleie som står i forhold til husstandens inntekt.
- Utleiers motivasjon: inntekter. For kommuner; samfunnsansvar samt samfunnsøkonomisk motivasjon; forhindre/ redusere utfordringer ved tidlig forebygging (bostedsløse, økende utfordringer innen kriminalitet, rus- og psykiske helseutfordringer, fattigdom etc). Kommunene som utleier har på den andre siden behov for inntekter til FDVU kostnader for å kunne leie ut. Reduksjons i statlig bostøtte fører til at kommunen må kompensere enten ved egne bostøtteordninger, sosialhjelp, lavere husleie osv. Kommunene velger ulike strategier og må selv betale for egen FDVU.

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?

- De fleste kommuner leier ut på tidsbegrenset kontrakt, 3 års kontrakter til vanskeligstilte. Dette fordi det ikke er ønskelig at kommunal bolig skal være en varig løsning. Det må aktivt jobbes med å få beboere ut i egen egnet leid eller eid bolig. Det er viktig å vurdere søkers situasjon jevnlig, slik at det f.eks. kan vurderes tilvisingsbolig, privat leiebolig eller startlån som et alternativ. Dette er også viktig for å sikre at det er de med størst behov for kommunal bolig som gis tilbud om dette. Dette taler mot å forlenge botiden i kommunal bolig.

- På den andre side ser vi at de fleste leietakere i kommunal bolig får forlenget kontrakt etter 3 år grunnet at de fremdeles har samme utfordringer. Kommunen har ikke ressurser eller kapasitet til å jobbe tilstrekkelig målrettet for å følge opp de som bor i kommunal bolig i leieperioden. Det blir gjerne gitt råd og veiledning i søknadsprosessen, mens det er få kommuner som har tjenester rettet inn mot disse i løpet av leietiden.
- Husstander med barn som går på barneskole og ungdomsskole bør sikres mer stabilitet i leieforholdet. Dette av hensyn til at barn ikke skal oppleve mange oppbrudd og endringer i en sårbar periode i livet. Her bør det vurderes at den lovregulerte minstetid i tidsbestemte kontrakter bør forlenges til 5 år. Evt. lengre. Må tas etter individuelle vurderinger. Dette må likevel ikke medføre at de mister mulighet for veiledning/råd for å komme i egen eid eller leid bolig. (Henger sammen med punkt under om mulighet for pålagt bytte ved endring husstandsstørrelse).
- Erfaring viser at barnefamilier sjelden blir sagt opp uten at det tilbys en alternativ bolig. Det er derimot for få familieboliger i kommunens portefølje. Vi ser at særlig flyktningfamilier har mange barn og det er få store familieboliger i kommunens boligmasse. Slitasjen på boligene blir gjerne stor. Her skulle vi gjerne sett at tilskudd til utleieboliger ble gjeninnført slik at kommunene får et økonomisk handlingsrom til å fremskaffe flere store familieboliger både i kommunal og privat regi. Dette ville også være med på å redusere utfordringer knyttet til trangboddhet.
- Med bakgrunn i at det er få familieboliger tilgjengelig hos kommunene, bør det være anledning til å si opp med saklig grunn dersom husstandens størrelse reduseres. Dersom husstanden fremdeles er i målgruppen for kommunal bolig bør det da tilbys annen egnet bolig som erstatning. Altså loven må åpne for at kommunen kan pålegge bytte til en bolig passende husstandsstørrelse.
- Dagens oppsigelsesvern i husleieloven gir leietaker en trygghet for at utleier ikke kan kaste leietaker ut, uten en god grunn. Noen av hensynene bak de strenge reglene for å si opp en leieavtale, er ønsket om trygghet og stabile boforhold, også for de som ikke ønsker eller kan leie sin egen bolig. For vanskeligstilte på boligmarkedet vil en oppsigelse medføre økonomiske, følelsesmessige og sosiale omkostninger, og det er derfor behov for et strengt vern. To punkt som merker er:
 - Økt husleierestanse i oppsigelsestiden der oppsigelsesgrunnen er manglende betaling av husleie.
 - Utfordringer med å bosette, spesielt personer med utfordringer innen rus- og/eller psykiske helseutfordringer.
 - Muligheten for å flytte personer når boforholdet ikke fungerer, vil ofte skåne både leietaker og nabolag.

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

- Tilgang: Utleier har behov for å foreta løpende vedlikehold. Det er gjerne større slitasje/skadeverk i kommunale boliger med store barnefamilier, eller beboere med utfordringer knyttet til rus, somatikk og psykiske helseutfordringer. I tillegg er det flere beboere med sammensatte utfordringer bosatt i kommunenes boliger enn tidligere. Det kan være utfordrende med tilgang for å få tatt vedlikehold og rette opp skadeverk. For å sikre tilgang må kommunen enkelte ganger si opp leietakerne. Dette er ikke heldig. Regler for å sikre enklere tilgang. Ønsker å kunne ha tilgang årlig eller ved behov for å forhindre større skadeverk.
- Viktig å sikre at leietakere har innboforsikring, i tilfellet de må ut av boligen grunnet renovering, skader etc.
- Det er mye skadeverk særlig i boliger der beboer har utfordringen innen rus og/eller psykiske helseutfordringer. Det er sjelden beboere har økonomisk evne til å dekke erstatning for utbedring. Dette medfører at utleier har et direkte økonomisk tap som ikke dekkes inn via husleie.
- Husleielovens regler ifh til indeks/gjengs leie gir en god beskyttelse for leietakere.
- Ny boligsosial lov bør kobles til i husll § 11-1.
- Skille mellom private utleiere som leier ut en eller to boenheter (gjærne i egen bolig) og de profesjonelle utleiere i forhold til regelverket. I tillegg bør det tas tilstrekkelig hensyn til utleieboliger etter § 11-1 til vanskeligstilte.

På vegne av styret i KBL

Ingerd Lene Nyheim
styreleder