

## **MERKNADER TIL NY HUSLEIELOV, FRA TRONDHEIM BOLIGUTLEIERFORENING**

### **1. INNLEDNING**

Disse kommentarene er sendt inn på vegne av Trondheim Boligutleierforening. Trondheim Boligutleierforening ble stiftet 19.01.2022 og har i dag 17 medlemsbedrifter med tilsammen ca 6000 utleieforhold i Trondheim. Disse er Krebreal Eiendom, Strinda Eiendom, Utleiemegleren Trondheim, Bybroen Bolig, Northbridge Eiendomsforvaltning, Brevik Boligutleie, Nidelvens Eiendomsselskab, Bo-Coliving, Schei Holding, Karl-Ove Bjørnstad Eiendom, Godhavn Eiendom, Frost Eiendom, AHA Eiendom, EC Dahls Eiendom, Eiendomsmelger 1 Midt-Norge og Campus Living.

Foreningens formål er å ivareta medlemmenes og bransjens interesser, samt fremme samhold og gode relasjoner. Formålet skal oppnås gjennom aktiviteter som faglige oppdateringer, jevnlig medlemsmøter og sosiale aktiviteter. Alle som driver med boligutleie i tråd med gjeldende regelverk (ref. Husleieloven etc), og som har 5 eller flere selvstendige boenheter til utleie i Trondheim Kommune, kan bli medlem. Per i dag er alle medlemmer profesjonelle utleiere.

Vi viser til Norsk Eiendoms høringsinnspill og Trondheim Boligutleierforening støtter dette innspillet 100%.

### **2. LEIEMARKEDET I TRONDHEIM**

Det er viktig at Husleielovutvalget (HLU) legger til grunn at det er store geografiske variasjoner i Norge. Leiemarkedet i Trondheim er mye mer velfungerende og balansert sammenlignet med f.eks. Oslo. Betegnende for leiemarkedet i Trondheim, er at det i vesentlig grad er styrt av mengden studenter og syklusen i studieåret. Dermed er etterspørselen veldig sesongbetont.

I Trondheim opplever utleiere at leieboliger som fraflyttes på annen tid av året enn i juni - august kan bli stående tomme lenge. Det er ikke uvanlig at boliger som blir fraflyttet i f.eks. oktober blir stående tomme helt til skolestart i juli/august.

Hvis husleieloven endres til å forby tidsbestemte kontrakter og samtidig gir leietaker rett til å si opp sin leieavtale når som helst med 3 måneders oppsigelsesfrist risikerer man i Trondheim at det blir en markant økning i tomgang i utleieboligene. Dette innebærer en kritisk risiko for utleier, og vi frykter at konsekvensen blir en flukt av næringsdrivende utleiere og et vesentlig redusert tilbud av utleieboliger.

### **3. RAMMEBETINGELSER**

Avtalefrihet og at avtaler skal være balanserte er alminnelige prinsipper i norsk rett. Husleieloven kan ikke utformes på en slik måte at den blir så ubalansert at motivasjonen for å drive med boligutleie forsvinner. Det er et grunnleggende incentiv at det må være lønnsomt for private boligutleiere å drive med utleie. Norge, som alle andre land i Europa, er fullstendig avhengig av private aktører på utleiemarkedet for å dekke boligbehovet til befolkningen. Dersom rammebetingelsene i loven blir så stramme at private utleiere ikke lenger finner det lønnsomt, vil dette skape en enorm boligmangel og ubalanse i markedet. Dette er et grunnleggende prinsipp som må ligge til grunn og tas hensyn til i hele diskusjonen rundt husleielovens bestemmelser.

Vi som en del av det profesjonelle, private utleiemarkedet i Norge, opplever allerede en merkbar nedgang i antallet utleieboliger her til lands. Dette må man anta skyldes i all vesentlighet, at utleiere ikke finner boligutleie lønnsomt lenger.

### **Skatter og avgifter**

Historisk har investering i fast eiendom hatt gunstige skattebetingelser kontra andre investeringsaktiva.

Gjennom lavere formuesverdier enn virkelig verdi, kan det oppnås besparelse på formuesskatt ved investering i fast eiendom, forutsatt man er i en slik posisjon. I tillegg kan det innfris skattemessige fradrag for oppussingskostnader, hvor oppussingen/renoveringen er å regne som en standardforbedring av bygget/boligen.

De siste 10 årene har formuesverdiene på fast eiendom økt år for år, og det er nå i praksis ingen besparelser på formuesverdien for sekundærboliger, typisk utleieboliger. Dette har medført færre incentiver for å investere i sekundærbolig for utleie.

Det gis i dag ikke skattemessige avskrivninger på boligeiendom for utleie. Ved investering i næringseiendom i dag, har eierne rett til 2-8% skattemessig avskrivning. Vi mener det er urimelig at det ikke gis skattemessige avskrivninger på boligeiendom. Slik avskrivning gis på annen type eiendom, som næringseiendom. Det er minst like stor løpende slitasje på en utleieeiendom for bolig, som næring. I tillegg til dette, har eiendomsskatten økt kraftig i flere av de store byene de siste årene, og dermed øker eierkostnadene betydelig. Som et direkte resultat av nevnte faktum, økt formuesskatt, økt eiendomsskatt og økt rente, har lønnsomheten ved å drive med boligutleie aldri vært lavere enn den er i dag.

#### **4. KOMMENTARER TIL DE ENKELTE FORESLÅTTE ENDRINGER**

Trondheim Boligutleierforening støtter forslaget om å gjøre loven mer tilgjengelig gjennom et språk som er enklere for flere å forstå, uavhengig av kompetanse og kunnskap, samt flere og mer tydelige presiseringer i lovteksten.

Videre støtter vi forslaget om å tydeliggjøre utleiers oppsigelsesbestemmelser, samt utvalgets innstilling om å opprettholde like regler for næringsdrivende utleiere og privatpersoner som leier ut.

##### **A. Øke minstetiden på leieavtaler fra 3-5 år**

Vi er av den oppfatning at flertallets forslag om å øke minstetiden på tidsbestemte kontrakter fra 3 til 5 år er unødvendig og skadelig for bolig utleierne. Dette vil direkte resultere i at en som eier av utleiebolig ikke får utlignet løpende endringer i eierkostnader ved utleieboligen utover KPI justering, gjennom 5 år.

De fleste leietakerne som har bodd i boligen gjennom hele kontraktsperioden på 3 år har mulighet til å fornye avtalen med nye 3 år av gangen. Dette kan gjøres hvert tredje år, hvilket betyr at kontrakten kan forlenges/fornyas til at leieforholdet varer i flere tiår. Der det er et eksisterende, velfungerende samarbeid mellom huseier og leietaker, hvor leietaker ønsker å forlenge/fornye sin kontrakt, gjøres dette. Det er kun der leietaker vedvarende har misligholdt den tidligere leieavtalen, eller at utleier ikke lenger skal leie ut, leietakerne ikke får tilbud om ny kontrakt/forlengelse av kontrakt på 3 nye år. Det er derfor ikke behov for å forlenge minstetiden for tidsbestemte leieforhold. Gjennomfører man dette forslaget, vil det få negativ effekt, for de man ønsker å hjelpe.

Vi er også av den oppfatning at en forlengelse av minstetiden vil føre til flere oppsigelser fra utleierne. Mange utleiere velger i dag å la leieforhold løpe, selv om de har oppsigelsesgrunn. De avventer heller til tidsløpet på kontrakten går ut, før man avslutter leieforholdet, ved å ikke tilby fornyelse/forlengelse av kontrakt. Dette for å unngå en kostnads- og tidkrevende oppsigelsessak mot leietaker. Samme vurdering vil ikke bli gjort, ved lengre tid til tidsutløp av kontrakten. Leietakerne vil derfor få mindre forutberegnelighet, enn etter dagens regler.

Forslaget er skadelig for utleierne, fordi det ikke gir mulighet for tilpasning til økte eierkostnader i kontraktsperioden og gir heller ikke mulighet for utleierne å få markedsleie, gjennom leieperioden. Det betyr at denne risikoen må utleiere ta betalt for gjennom å kreve høyere leie, allerede ved kontraktsinngåelse. Dette vil igjen skade leietakergruppen, og ramme de svakeste av disse mest.

Det vil mest trolig føre til en selektering fra utleierne når leietakerne skal velges, som gjør at den gruppen som i dag sliter mest med å komme seg inn på leiemarkedet, i praksis vil bli utestengt fra den private delen av utleiemarkedet.

Dersom minstetiden blir 5 år, vil produkter som feks. leiegarantier bli dyrere for leietaker. Navgarantiene vil også måtte endres fra 3 til 5 år.

Trondheim Boligutleierforening støtter derfor mindretallets forslag om å videreføre minstetiden for tidsbestemte leieavtaler på 3 år.

I den grad forslaget om å øke minstetiden til 5 år blir stående, ønsker vi en mulighet for tilpasning til markedsleie, midtveis i leieperioden.

### **B. Gi leier rett forlengelse av tidsbestemt leieavtale på samme vilkår**

Dette forslaget er så inngripende i utleiers rettigheter, at det kan medføre et enormt bortfall av utleieboliger fra markedet. Det å inngå en leieavtale, og risikere at boligen er bundet opp med et leieforhold i 10 år (eller lengre), uten mulighet til å få tilpasset leien til markedsleie, vil medføre at privatpersoner som har investert i en ekstra utleiebolig, vil finne andre formuesverdier å sette sparepengene i. Forslaget er heller ikke spiselig for profesjonelle eiendomsinvestorer, som allerede før dette forslaget selger unna eiendomsmassene sine, fordi avkastningen ikke dekker eierkostnadene.

Forslaget vil også føre til selektering, ved at leietakere som har et varig leiebehov, blir bort valgt til fordel for studenter, arbeidsleietakere og andre med kortsiktig leiebehov. Situasjonen for de som har et varig leiebehov, vil derfor bli enda vanskeligere enn den er i dag.

At man har prøvet å avhjelpe dette forslaget, ved å gi utleier under gitte vilkår mulighet til å avslå krav på forlengelse, vil ikke avhjelpe konsekvensene. Utleiere ønsker ikke å ta denne risikoen, og mange vil finne andre investeringsmuligheter, fremfor å ha penger i et uforutsigbart marked, der de ikke får markedsverdi på avkastningen sin, og ikke vet hvor lenge et leieforhold vil vare.

Trondheim Boligutleierforening støtter derfor mindretallets forslag om å ikke gi leietaker rett til å forlenge en tidsbestemt avtale i ytterligere 5 år. I den grad forslaget om rett til forlengelse i ytterligere 5 år blir stående, må leien tilpasses til markedsleie for den nye avtalen.

### **C. Begrense utleiers mulighet til å endre begrunnelsen for en oppsigelse etter at oppsigelsen er gitt.**

Dette forslaget strider mot grunnleggende rettssikkerhetsprinsipper i norsk lov.

Dette forslaget vil medføre betydelig økte kostnader for alle, HTU, leiere, utleiere og domstoler.

Dette forslaget vil utvilsomt bidra til å øke konfliktnivået ved boligutleie.

### **D. Gi leieren ufravikelig rett til å si opp når som helst med 3 måneders oppsigelsesfrist**

Husleielovutvalget foreslår i sin rapport å endre dagens oppsigelsesregler ved å gi leietaker en ufravikelig rett til å si opp leiekontrakten når som helst med 3 måneders oppsigelse, uavhengig av om leiekontrakten er tidsbestemt eller tidsubestemt. Dette innebærer at dagens mulighet til å avtale bindingstid i leiekontrakter ikke lenger vil være mulig.

Trondheim Boligutleierforening er sterkt uenig i utvalgets vurderinger på dette punktet.

Utvalgets foreslåtte lovendring vil i en studentby som Trondheim kunne føre til lange perioder med tomgang i utleieboligene. Etterspørselen i Trondheim preges i vesentlig grad av studieåret og man risikerer i verste fall at en bolig som blir sagt opp i juni med utflytting i september vil kunne stå tom til neste studiestart i juli/august.

Det sier seg selv at dette vil være kritisk for utleiers økonomi og bærekraft. Dette vil påvirke utleiers

evne til å vedlikeholde utleieboligene som igjen vil føre til dårligere standard. I tillegg vil dette redusere tilbudet av utleieboliger da man vil kunne oppleve en flukt av næringsdrivende utleiery.

Slik praksis er i Trondheim pr. i dag vil de aller fleste leieboliger være ledige i sommermånedene når studentene trenger bolig. Dette gir forutsigbarhet og trygghet for at det er mulig å finne ledig bolig til studiestart, og tilbudet vil være størst når behovet er størst. Vi frykter utvalgets foreslåtte endring vil fungere mot sin hensikt, og at det vil være svært skadelig for leiemarkedet. Forslaget må utredes vesentlig bedre.

Trondheim Boligutleierforening mener at dagens avtalefrihet når det gjelder oppsigelsestid og bindingstid må videreføres.

### **E. Tidsbestemte og tidsubestemte leiekontrakter**

Trondheim Boligutleierforening støtter flertallets innstilling om å ikke forby tidsbestemte kontrakter, og ønsker i det følgende å utdype hvorfor.

Å forby (næringsdrivende) utleiery å bestemme utløpsdato på leieavtalene mener vi som nevnt tidligere, er i strid med prinsippet om avtalefrihet og at det vil kunne gi uheldige konsekvenser. Videre viser undersøkelser at en stor andel av de tidsbestemte kontraktene i leiemarkedet er i leieforhold der utleier er næringsdrivende. Samtidig vet vi at næringsdrivende utleiery står for kun 10 % av leiemarkedet.

I rapportens punkt 14.4.5 fremgår følgende:

*“Det var få leiery som ikke fikk fornyet leieavtalen når de ønsket det. En av fem leiery som ikke hadde fornyet leieavtalen, begrunnet dette med at utleier ikke ville fornye avtalen.”* Dette viser at omfanget av tidsbestemte kontrakter ikke er så stort og problematisk som man kan få inntrykk av.

I følge HLUs rapport er de vanligste årsakene til at profesjonelle utleiery benytter tidsbestemte kontrakter, risikoen som er forbundet med oppsigelser, leietakerens oppførsel og muligheten for prisjustering til markedspris ved utløp av leieperiode.

Utviklingen i markedspriser på husleie henger i all vesentlighet sammen med utviklingen i eierkostnader og tilbudet av utleieboliger. At utleier har mulighet til å justere husleien til markedspris er derfor en nødvendighet for at det skal være regningssvarende for en utleier å drive med utleie.

For en utleier i Trondheim, som er en stor studentby og der leiemarkedet i meget stor grad styres av studieåret, er en vel så viktig årsak til bruk av tidsbestemte kontrakter at man kan styre tidspunktet for utløpsdato. Denne årsaken nevnes ikke i rapporten.

Vi mener dette også må legges til grunn i vurderingen av å forby tidsbestemte leiekontrakter.

I rapporten fremheves fordelene med å videreføre tidsbestemte kontrakter i leieforhold med kommunal utleier ved at utleier har en mulighet til å avslutte leieforholdet dersom leietaker ikke er i stand til å ivareta seg selv, boligen, bomiljøet og sine økonomiske forpliktelser. Det argumenteres også for fordelene med at tidsbestemte kontrakter der utleier er kommunale instanser, gir mer omløp av leieboliger i markedet og at det derav vil være bedre muligheter for de som står uten bolig, å få tak i en leiebolig. Dette mener vi også er overførbart i det ordinære leiemarkedet med private utleiery. Dersom lovgiver i tillegg skulle vedta å styrke leietakers oppsigelsesvern ytterligere vil det være urimelig for utleier å miste avtalefriheten til å inngå tidsbestemt leiekontrakt.

Med dagens oppsigelsesregler kan det ta opptil 10-12 måneder fra utleiers oppsigelse er sendt til leietaker faktisk har flyttet ut dersom leietaker protesterer på oppsigelsen og utleier må reise søksmål, og dersom leietaker deretter ikke flytter ut frivillig og det må begjæres tvangsfravikelse. En ytterligere styrking av leietakers oppsigelsesvern vil gi en urimelig byrde og risiko for utleier dersom man i tillegg ikke kan inngå tidsbestemte leiekontrakter som sikrer muligheten til å ikke forlenge et ikke-fungerende leieforhold.

Ser man et eventuelt forbud mot tidsbestemte kontrakter opp mot utvalgets ønske om en styrking av leietakers oppsigelsesvern vil utleiers rettigheter bli vesentlig tilsidesatt.

Når man samtidig vet at de aller fleste leietakere får forlenget sine tidsbestemte leieavtaler og at tidsbestemte leieavtaler i langsiktige leieforhold utgjør kun 10 % av det totale leiemarkedet er konsekvensene av å forby tidsbestemte leiekontrakter hos næringsdrivende utleiere vesentlig større enn ulempene for leietaker, som i det vesentligste er usikkerhet og stress. Det kan rett og slett være kritisk for eksistensen til næringsdrivende utleiere i studentbyen Trondheim.

## **5. OPPSUMMERING**

Det faktum forslagene og utkastet bygger på mener vi er mangelfullt utredet, og i stor grad basert på det vi ikke kan se på som annet enn utvalgets egen synsing. At utvalget legger synsing til grunn, hvilket forstås som en lettferdig behandling av omfattende faktum, finnes urovekkende. Det fremstår som at konsekvensene for utleier bagatelliseres.

Det er bekymringsfullt at det foreslås endringer i en så viktig lov som Husleieloven uten å overhodet utrede følgene de vil ha. De store linjene av faktum forslagene bygger på er ikke tilstrekkelig utredet. Særlig er det utelukkende tatt utgangspunkt i hvordan leiemarkedet er i Oslo, og ikke resten av landet. Det må legges til grunn at det er store geografiske forskjeller. Videre er ikke følgene disse forslagene vil ha for utleiere og betydningen de vil få for antall boliger rundt om i landet utredet overhodet. Dette er avgjørende forhold man må utrede skikkelig og korrekt før man ser på å endre reguleringer i Husleieloven.

Forslagene taler direkte imot det faktiske grunnlaget utvalget selv bygger på i sin innledning. Endring av husleieloven må gjøres på grunnlag av et riktig og omforent faktum og utredning.

En ny husleielov som gir utleier færre rettigheter og dårligere betingelser samtidig som leietaker får styrket sitt vern og sine rettigheter vil i kombinasjon med økte eierkostnader og et galopperende skatte- og avgiftssystem føre til en vesentlig forverring av leiemarkedet og tilbudet av utleieboliger. Den samlede negative effekten av dette vil være enorm. Det er ingen tjent med.

Trondheim Boligutleierforening er av den oppfatning at man må beholde avtalefriheten i dagens husleielov. Dagens husleielov ivaretar leietakers rettigheter og vern på en meget god måte. Fremfor å endre på lovregler som fungerer tilfredsstillende så lenge de blir etterlevd mener vi at lovutvalget heller må se på mulighetene for å endre/innføre sanksjoner for de som ikke etterlever loven.

Vi håper våre betraktninger og innspill bidrar til å belyse viktigheten av å ivareta utleiers interesser for å ha et velfungerende leiemarked.

Med vennlig hilsen

Trondheim Boligutleierforening