

Til: Sekretariatet for husleielovutvalget

Innspill til husleielovutvalget

Om NKF

NKF er en ideell organisasjon av, og for, norske kommunalteknikere. Foreningen er delt opp i fagfora for byggesak, bygg og eiendom, digital, plan & miljø og veg & park. NKF skal jobbe for å dele kunnskap og skape relasjoner på tvers av kommunegrensene.

Foreningen har over 400 virksomhetsmedlemmer, og medlemskommunene i NKF dekker 99,5% av den norske befolkningen. Over 1.000 kommunale enheter er aktive i foreningens nettverk.

Vi viser til høringsdokument som gjelder **botrygghet for leietakere og utleieres motivasjon for å leie ut.**

Botrygghet er viktig for å opprettholde et velfungerende boligmarked som tjener både leietakere og utleiere.

1. Sikkerhet og vedlikehold: For å ivareta botryggheten for leietakere, er det avgjørende at eiendommens tilstand blir opprettholdt og vedlikeholdt regelmessig. Dette inkluderer aspekter som sikkerhet, som fungerende låser, røykdetektorer og annet nødvendig sikkerhetsutstyr. Å sørge for at eiendommene er trygge og i god stand bidrar til å skape en trivelig og sikker boopplevelse for leietakere.

Vi viser til høringsdokumentet som gjelder endringer i husleieloven, **spesifikt knyttet til regler om kontrakts lengde og oppsigelse.**

1. Det nåværende systemet med 3-årige leieavtaler i kommunen kan føre til unødig byråkrati og tidkrevende prosesser for både utleiere og leietakere. Dette kan være spesielt problematisk for målgrupper som eldre eller personer med utviklingshemninger som søker langsiktige boforhold. Det bør derfor vurderes å innføre muligheten for lengre leiekontrakter, spesielt for de som har egnet bolig og ønsker lengre stabilitet.
2. Plan for leie til eie: Vi foreslår å vurdere implementeringen av en plan som kan bistå leietakere med en langsiktig målsetning om å eie sin egen bolig. Dette kan bidra til økt økonomisk trygghet og fremtidssikring for leietakere.
3. Skille mellom kommunale og private utleieboliger: Det kan være hensiktsmessig å vurdere å innføre et tydeligere skille mellom kommunale og private utleieboliger, med tilpassede regler for hvert segment for å bedre møte behovene til de ulike leietakergruppene.
4. Endring ved frasigelse av helsehjelp: I tilfeller der leietakere har fått vedtak om helsehjelp og senere frasier seg denne hjelpen, bør det være en klar regel som gir mulighet til å avslutte leiekontrakten i samsvar med dette valget, for å unngå unødvendig opphold i omsorgsboliger.

Vi viser til høringsdokumentet som gjelder **utleiere og leietakere, og hvordan dagens regelverk kan ivareta dem.**

1. Beskyttelse mot dårlige leietakere: Utleiere ønsker beskyttelse mot leietakere som ikke betaler leien i henhold til avtalen eller som forårsaker skader på eiendommen. Det er viktig at utleiere har effektive verktøy og prosesser for å håndtere slike problemer når de oppstår.

Dagens regelverk inkluderer mekanismer som tillater utleiere å si opp leieavtaler ved vesentlig mislighold, inkludert manglende betaling. Dette gir utleiere en viss beskyttelse mot dårlige leietakere.

Ideelle endringer: For å forbedre beskyttelsen mot dårlige leietakere, kan det vurderes å styrke reglene og prosessene knyttet til håndtering av leietakere som misligholder sine forpliktelser. Dette kan inkludere raskere og mer effektive prosedyrer for å håndtere utkastelser i tilfeller der leietakere ikke betaler leie eller forårsaker skader på eiendommen.

2. Tilgang til nødvendig vedlikehold: Utleiere må ha rett til å utføre nødvendig vedlikehold på eiendommene sine for å sikre at de er trygge og fungerende.

Dagens regelverk gir utleiere rett til å utføre nødvendig vedlikehold og reparasjoner på eiendommen. Leietakere har plikt til å gi tilgang til utleiere for dette formålet.

Ideelle endringer: For å ivareta behovet for rask tilgang til vedlikehold, kan det vurderes å tydeliggjøre og forbedre reglene knyttet til utleieres tilgang til eiendommen i tilfeller der det mistenkes alvorlige feil, mangler eller nødsituasjoner, som elektriske feil eller vannlekkasjer. Dette kan bidra til å sikre at nødvendige reparasjoner og vedlikehold kan utføres raskt og uten unødig byråkrati.

Vi takker for muligheten til å delta i denne viktige høringen og ser frem til en grundig vurdering av de foreslåtte endringene for å imøtekomme behovene til både utleiere og leietakere.

09.12.2023



Kirsti Kierulf
Administrerende direktør
Norsk Kommunalteknisk Forening