

Jeg ønsker å gi følgene kommentar til del-rapporten som utvalget har publisert:

Jeg ønsker ikke at minsteleietiden på utleiebolig skal være 5+5 år, dvs 10 år til sammen. Som utleier vil det begrense kraftig råderetten over boligen, samt mulighetene til å regulere leien i tråd med pris – og kostnadsutviklingen for boligutleiere. Man står fritt i dag til å inngå leietid som er lengre enn 3 år, eller gi leietaker tidsbestemte kontrakter. Flertallet av leiere med tidsbestemte avtaler får fornyet leieavtalen sin

Det er svært uheldig at man går tilbake til et system der husleien blir underlagt husleieregulering. Siden minstetiden er foreslått til å bli 5 + 5 år vil man måtte bruke § 4-3 Tilpasning til gjengs leie for å regulere husleieprisene utover KPI. Her vil leiefastsettelsen bli fastsatt av en nemnd dersom utleier og leietaker ikke blir enige. Historisk sett har det vært få insentiver for utleier å påkoste eller oppgradere utleieboligen dersom man samtidig ikke kan øke husleien rent utover den kostnaden man har hatt ved oppgradering / oppussing. Resultatet vil bli utleieboliger med dårligere standard. Det vil også gjøre utleie av boliger mindre attraktivt, fordi risikoen for økte kostnader fullt og helt bæres av utleier. Som eksempel kan det nevnes økningen i skatter og kommunale avgifter som har skjedd de senere årene.

Man kan ikke ha andre forventninger til en privat utleier enn at utleier tilbyr husvære til en pris som ligger omkring markedspris, dvs hva tilsvarende leiligheter blir leid ut til i samme geografiske område. Det virker som om deler av utvalget mener at det er private utleiere som skal stå for en sosial utleiepolitikk på lik linje med kommunale utleieboliger.

Det er myndighetene som skal sørge for at det legges til rette for boligbygging i sentrale strøk. Det har ikke skjedd de siste årene, samtidig som innvandring og bosetning i byene har økt.

Eiere av sekundærboliger har siden regjeringen Støre trådte til fått en kraftig skatteskjerpelse både i form av økt formueskatt, økt eiendomsskatt og økte kommunale avgifter.

Det sier seg selv at resultatet blir færre boliger til leie og deretter økt husleie, som konsekvens av dette. Tilbud og etterspørsel følger hverandre, selv om «flertallet» i utvalget later som om dette ikke er tilfellet. Gjennom sine forslag legger utvalget nå enda flere byrder på de private utleierne, som skal for ta konsekvensen av økte kostnader forbundet med utleie, og manglende kommunal og nasjonal boligutbyggingspolitikk.

Utvalgsmedlem Dalin Malek skriver den 18.4.2023 i Avisa Oslo at :

«Leieprisene rundt omkring i Norge har aldri steget mer i løpet av ett år, som det de gjorde i 2022. Samtidig er det nærmere en million leietakere her til lands.»

Det stemmer nok, men her uttrykker Malek en manglende forståelse av hva som er grunnen til prisøkningen. Hva sier SSB om prisøkningen?

*Husleiene har tikkert jevnt oppover gjennom året, og var 3,8 prosent høyere i 2023 enn de var i 2022 - en uvanlig sterk vekst til husleier å være(...)*

*Det er flere grunner til at vi måler høy vekst i husleiene. Husleieloven sier at utleiere kan sette opp husleien på løpende leiekontrakter med den løpende tolv månedersveksten i KPI. Dermed vil høy prisvekst etter hvert forplante seg i økte husleier på løpende kontrakter.*

*(...) Huseiere har fått økte kostnader det siste året i form av økte renter og kommunale boliggebyrer, så trolig blir en del av disse kostnadsøkningene veltet over på leietakerne i form av økte husleier. Dette er en mer indirekte effekt av prisveksten på husleiene, ved at høy prisvekst fører til økt rente, som i neste omgang gir økte husleier.*

<https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/konsumpriser/statistikk/konsumprisindeksen/artikler/kraftig-prisvekst-i-2023>

Har denne husleieøkningen gått rett i lomma på utleierne, som beriker seg på bekostning av de husløse, slik Malek antyder? Det er et faktum at det har aldri vært dyrere å leie ut boliger, og utleie er historisk ulønnsomt. Da kan man heller ikke forvente at det investeres i flere boliger som skal leies ut. Da blir tilbudet av utleieboliger begrenset, og igjen stiger leieprisene.

Professor Are Oust sier til Aftenposten 27 mars 2024 at:

*Det har blitt langt dyrere å leie bolig de siste par årene. I Oslo har leieprisene økt med nær 16 prosent på to år. Men kostnadene ved å eie bolig har økt mye mer.*

*Forklaringen er at lånerentene har steget kraftig, etter 14 rentehopp fra Norges Bank på to år.*

*Men også andre eierkostnader har økt. Forsikring, kommunale avgifter og eiendomsskatt. Ikke minst formuesskatten, som er økt betydelig for sekundærboliger under dagens regjering.*

<https://www.nrk.no/norge/boligutleie-er-historisk-ulonnsomt-1.16820555>

Et annet argument for å beholde tre års minstetid er at det er svært vanskelig å bli kvitt en leietaker som ikke betaler husleie, eller for eksempel ikke følger husordensreglene.

Husleietvistutvalget har en behandlingstid på ca 4 måneder – men tar ofte lengre tid. Ved anke til domstolene vil en utkastelsesprosess bli stanset og leieboer blir boende inntil endelig dom i saken. Jeg har selv tatt en leieboer som ikke betalte husleie til retten, og jeg vant i alle instanser (Husleietvistutvalget, Oslo Tingrett og Borgarting Lagmannsrett). Allikevel tok det ca 12 måneder før leietaker måtte flytte.

Tidsbegrenset avtale på 3 år har derfor, som siste instans, blitt brukt som en sikkerhetsventil ovenfor leietakere som ikke innretter seg etter gjeldende lover og regler. At utvalget vil fjerne denne muligheten er en trussel ovenfor rettssikkerheten til utleier.

Videre går konklusjonene i rapporten imot regjernings arbeide om å få flere til å leie ut boligen sin (<https://www.boligdugnaden.no/>)

Forslagene til utvalget som går på leietid på 10 år og tilhørende husleieregulering vil gjøre mindre lønnsomt å leie ut bolig. Det vil redusere tilbudet av utleieboliger, samtidig som råderetten og rettsvernet over egen bolig blir sterkt svekket.