



Kommunal- og distriktsdepartementet
Postboks 8008 Dep
0030 Oslo

30. oktober 2023

Husleielovutvalget -Innspill til

Vi viser til invitasjon til å gi skriftlig innspill til Husleielovutvalget og sender med dette over våre synspunkter.

Eiendom Norge er prinsipielt positive til tiltak som øker forbrukertryggheten.

Eiendom Norge mener at dagens lovverk fungerer godt. Problemet i leiemarkedet i dag er at enkelte utleiery ikke etterlever regelverket når det gjelder avtalevilkår eller avtalt standard på den enkelte bolig. Dersom det hadde vært ett bedre fungerende system for å motivere til etterlevelse, ville dette gjort betydelig forbedring i forbrukertryggheten.

Ett velfungerende leiemarked er avgjørende for at den norske eierlinjen skal fungere.

En utfordring er å få til et leiemarked der tilbudet av utleieboliger blir bedre. Der leietakerne har mer å velge mellom motiveres også utleierne til å bli bedre, for å konkurrere om leietakerne.

OECD har foreslått at det skal gis adgang til å inngå kortere kontrakter enn 3 år for å øke tilbudet av leieboliger. Det er neppe rett vei å gå, samtidig som det er et eksempel på et tiltak som ville ført til flere leieboliger.

Ett hvert forslag som Husleielovutvalget vurderer må imidlertid sees opp imot markedet og om tiltaket vil gi færre boliger til leie. Flere rettigheter for leietaker hjelper lite dersom man ikke finner noen bolig å leie.

Leiemarkedet i Norge består av cirka 72 % utleie fra privatpersoner. Mellom 25-30 % av alle boligene som leies ut tilbys i utleiers primærbolig. Tiltak som gjør det vanskeligere og dyrere å leie ut for denne gruppen, vil raskt få den konsekvens av at andre muligheter enn utleie vil vurderes.

Enten om man tar i bruk de deler av boligen selv eller om man selger. Det er også sannsynlig at flere private vil vurdere kortidsutleie (Airbnb o.l.) konsekvensen av det vil kunne bli at flere leietagere i pressområder faktisk må ty til slike leieforhold. Det er lite sannsynlig at større profesjonelle utleiere vil kunne kompensere for ett slikt mulig bortfall av utleiere.

Eiendom Norge er klar på at Husleielovutvalget må se på den store gruppen leietagere. De leietagere med ekstra omsorgsbehov må hjelpes i kommunene og ikke gjennom husleieloven.

Eiendom Norge mener at dagens regler om varighet på tidsbestemte leieavtaler er gode.

EIENDOM NORGE

Org.Nr. 984 756 925
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo
+47 22 42 15 75
post@eiendommnorge.no
eiendommnorge.no



De fleste får forlenget en tidsbestemt leieavtale dersom de ønsker dette.

De aller fleste leietagere er leietagere innenfor en begrenset tid og blant de fleste leietagere våre medlemmer er i kontakt med er det heller ikke et ønske om lengre leietid. Gjennomsnittlig leietid hos våre medlemmer er cirka 22 måneder.

Oppsigelsesreglene, inklusive reglene om oppsigelsesvern, fungerer også godt.

Hovedårsaken til at kontraktene vanligvis ikke har lengre tidsbestemte leieavtaler enn 3 år er bestemmelsene om gjengs leie. Dersom loven hadde åpnet for annen leieprisregulering som sikret at partene markedsleie gjennom hele leieperioden ville dette antagelig føre til at utleiery hadde tilbudt lengre avtaler.

Ettersom gjennomsnittsleietid er kortere enn dagens tidsfrister i leiekontraktene så kan det stilles spørsmål om denne ville gå opp allikevel. De utleiery som har langsiktige utleieplaner ønsker stabile langsiktige leietagere, men må kunne regulere leie etter markedet. I dag hvor renter, strømkostnader og generelt prisnivå øker, er det svært mange utleiery som går i minus ettersom det er så store begrensninger i reguleringsmulighetene.

Eiendom Norge mener at hovedproblemet er manglende tilbud av utleieboliger kombinert med at dagens regelverk ikke følges. Det bør stilles krav til standard, HMS og lovlighet. Medlemmene våre ser dessverre mange kommuner som leier ulovlige og helseskadelige boliger til sine innbyggere, dette må gjøres noe med.

Med vennlig hilsen

Eiendom Norge

Henning Lauridsen

Administrerende direktør

Hanne Nordskog-Inger

Fagsjef

EIENDOM NORGE

Org.Nr. 984 756 925
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo
+47 22 42 15 75
post@eiendommnorge.no
eiendommnorge.no