

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
(Sendes elektronisk)

Høring om «Kontraktslgede og oppsigelsesvern i boligforhold» - Husleielovutvalgets første delrapport

Huseierne er en forbrukerorganisasjon for alle landets boligeiere. Blant våre 280.000 medlemmer finnes et stort antall huseiere som eier ut bolig fra eget hjem, og huseiere som har investert i en eller flere sekundærboliger som leies ut.

Huseierne mener dagens husleielov fungerer godt, og at behovene for endringer er små.

Flere undersøkelser viser at de fleste leiere er fornøyd med sine leieforhold. Av Forbrukerrådets rapport «Å leie bolig» fremgår det på at så mange som 78 prosent er svært godt fornøyd med utleier når dette er en privatperson. Rapporten viser også at så mange som 76 prosent av respondentene avsluttet leieforholdet frivillig på grunn av egne behov. En undersøkelse fra Samfunnsøkonomisk analyse fant at flertallet av leietagere med tidsbestemte avtaler får fornyet avtalene sine om de ønsker det, og at deres botid er i gjennomsnitt fire år.

Formuesskatten for sekundærboliger har økt de siste årene, rentenivået er høyt, og driftskostnadene øker i takt med prisutviklingen og de generelle bokostnadene. Dette har ført til at sekundærboligene forsvinner ut av leiemarkedet i høyt tempo. Oslo har over 5000 færre sekundærboliger enn for tre år siden, en nedgang på 8 %, i Stavanger er antallet redusert med over 400, en nedgang på 4 %. Dette viser fersk statistikk fra NEF laget i samarbeid med SØA og Ambita¹.

Leiemarkedet preges av generell knapphet på boliger i pressområder, med lav grad av nybygg, økt tilflytting og økt flyktningstrøm.

Ifølge mandatet for husleielovutvalget skal utvalget gå igjennom husleieloven og vurdere, og foreslå, endringer som styrker leietakers rettigheter, sikrer grunnleggende botrygghet og som gjør at loven er tilpasset dagens situasjon i leiemarkedet. Utvalget skal også vurdere endringer som gjør at loven bedre enn i dag ivaretar interessene til de ulike aktørene i leiemarkedet på en samfunnstjenlig måte.

Private som leier ut fra egen bolig, og private småskalautleiere står for 68 % av leieboligene i det norske boligmarkedet.

Huseierne mener at en av de viktigste oppgavene som må løses for å sikre gode trygge leieboliger, er å sørge for at rammebetingelsene for disse utleiere forblir såpass forutsigbare at det fremdeles anses som attraktivt å leie ut.

En husleielov som har for dårlig balanse mellom leiers og utleiers rettigheter kan føre til at mange utleiere trekker sine leieobjekter fra markedet, noe som igjen vil føre til at utbudet av leieboliger reduseres. Det vil ikke være en lov som ivaretar interessene til de ulike aktørene på en samfunnstjenlig måte.

¹ <https://nef.no/boligstatistikk/>

Husleielovutvalgets forslag:

Generelt om forenkling av språk og samling av relevante bestemmelser i kap 9.

Utvalget har på en rekke områder foreslått forenkling av språket i bestemmelsene, og har også flyttet på bestemmelser for å samle alt som har med leietid og oppsigelsesvern i ett kapittel.

Huseierne støtter disse endringene.

Hovedregelen om minstetid

§ 9 A-3 første ledd - Minstetid for tidsbestemte avtaler

Utvalgets flertall foreslår en øking av minstetiden for tidsbestemte leieavtaler fra tre år til fem år. Husleien vil kunne KPI-justeres årlig, og tilpasning til gjengs leie vil kunne skje hvert tredje år. Noen markedstilpasning av leien vil ikke finne sted så lenge leieforholdet varer.

Mindretallet foreslår å beholde dagens minstetid på tre år.

Huseierne mener det ikke foreligger noe sterkt empirisk grunnlag som tilsier at dagens ordning ikke fungerer godt. Snarere tvert om gir utleieaktører uttrykt at dagens ordning fungerer godt. Det samme framgår av kunnskapsgrunnlaget som legges fram i rapporten. Flertallet av leiere med tidsbestemte avtaler får fornyet leieavtalen sin. Gjennomsnittlig botid i tidsbestemte leieforhold er allerede fire år, og det mest vanlige er at tidsbestemte leieavtaler avsluttes ved at leieren sier opp avtalen. En tredjedel av dem som flytter, begrunner riktignok flytting i forhold på utleierens side, men dette inkluderer også forhold som for eksempel at utleieren ville sette opp husleien. Samtidig refererer denne rapporten til undersøkelser der det framgår at en betydelig andel av leierne syntes det har vært vanskelig å finne et egnet sted å leie.

Den nåværende minstetiden i Norge på tre år er lang i forhold til andre OECD-land. En lengre minstetid øker risikoen for utleier, spesielt når det er begrensede muligheter for å reforhandle leieprisen, som i Norge. En økning av minstetiden vil kunne hemme utviklingen av leieboligmarkedet i Norge.

En forlengelse av minstetiden vil føre til økt risiko for utleier. Dette kan igjen føre til at færre utleieboliger blir tilgjengelig på markedet og til at prisene vil gå opp.

En økt minstetid vil også kunne føre til en sterkere seleksjon av hvem som får leie. Utleiere vil måtte gjøre grundigere vurderinger av leiesøkende, og dette kan særlig påvirke de svakeste leierne og forsterke utfordringen for andelen som har problemer med å finne seg leiebolig.

Huseierne deler mindretallets bekymring for at en forlengelse av minstetiden vil gi mindre mobilitet i leiemarkedet, med de negative samfunnsøkonomiske konsekvensene det vil ha. Det er for eksempel krevende å ha høy mobilitet i arbeidsmarkedet hvis det er lav mobilitet i boligmarkedet.

Mindretallets oppfatning er også at en forlengelse av minstetiden mest sannsynlig vil gjøre prisene i leiemarkedet mindre fleksible, avhengig av mulighetene for å justere prisene underveis i leieforholdet. Dette betyr at en vil ha større problemer med for få boliger når etterspørselen øker mer enn normalt.

Huseierne mener en forlenget minstetid vil kunne øke kostnadene ved å avslutte leieforhold som ikke fungerer. Tidsbestemte avtaler gir mulighet for kostnadsfrie og konfliktfrie avslutninger av leieforhold som ikke fungerer. Forlenget minstetid kan i disse tilfellene føre til at det startes en prosess med utkastelse før for eksempel tre år, mens man med dagens lov gjerne vil vente til de tre årene har gått. Dette vil selvsagt avhenge av alvorlighetsgraden på misligholdet. Det synes imidlertid klart at en minstetid på for eksempel fem år er for lenge å vente i mange tilfeller og utleier kan da heller velge å sette i gang en relativt kostbar utkastelsesprosess. For leieforhold som fungerer, på den annen side, vil utleier ønske å inngå en ny kontrakt. Og lengden på minstetiden er da av liten betydning.

Huseierne støtter mindretallets forslag.

Unntakene fra den generelle regelen om minstetid

§ 9 A-3 andre til femte ledd

Flertallet foreslår å videreføre minstetiden på ett år for utleie av del av utleiers egen bolig.

Nærheten mellom utleier og leier i slike leieforhold tilsier at det bør være mulig å avslutte det konfliktfritt etter et forholdsvis kort tidsrom. Kort minstetid for disse leieforholdene kan virke motiverende for å teste ut utleie.

Utleierne setter sitt eget bomiljø på spill dersom leieforholdet fungerer dårlig, og en tidsavgrensning av denne risikoen til ett år har åpenbart en positiv effekt på tilbudet.

Resultatet av en forlenget minstetid på for eksempel tre år vil gjøre at mange utleiere vil kvie seg for å leie ut. Forutberegneligheten blir for dårlig, og risikoen for et ødeleggende bomiljø for både leier og utleier vil bli for stor for mange. Resultatet blir at mange boliger forsvinner fra markedet. Det vil ha svært negative konsekvenser, gitt denne utleieformens helt sentrale betydning for det norske leiemarkedet.

Huseierne støtter forslaget.

Flertallet foreslår også å videreføre og tydeliggjøre utleiers adgang til å inngå kortere avtaler enn minstetiden når saklige grunner foreligger. Denne reglen er helt nødvendig for at også utleiere med egne behov for utleieboligen kan sikre den nødvendige forutberegneligheten som gjør at en bolig likevel kan leies ut, selv om utleier planlegger annen bruk i løpet av den generelle minstetiden.

Huseierne støtter forslaget.

Utvalgets flertall foreslår at unntaket fra minstetid ved planlagt bruk av boligen av utleiers hustandsmedlemmer i stedet skal knytte seg til utleiers nærstående, definert som utleiers ektefeller eller samboer, samt egne og ektefelle/samboers slektninger i rett oppad- og nedstigende linje.

Dette er nødvendig for å sikre at foreldre som har kjøpt sekundærbolig for å hjelpe barn inn på boligmarkedet kan leie ut boligen mens barn studerer utenbys, og da ikke vil tilhøre utleiers husstand.

Huseierne støtter forslaget.

Rett til forlengelse av tidsbestemt leieavtale

§ 9 A-5

Utvalget foreslår en rett for leier til å kreve forlengelse av tidsbestemte leieavtaler. Leiers krav må formidles skriftlig til utleier mellom ni og seks måneder før leieavtalen løper ut, og bestemmelsen lister opp i hvilke tilfeller utleier kan motsette seg en fornyelse. Utleiers avslag må være skriftlig og begrunnet, og må formidles til leier innen en måned etter at utleier mottok kravet. Leier har så en måned på seg for å bringe avslaget inn for retten.

Retten til forlengelse foreslås ikke innført for leieforhold der utleier leier ut bolig i tilknytning til egen bolig. En utleier vil også kunne motsette seg fornyelse i de samme tilfellene som begrunner unntakene fra den generelle minstetiden for utleie. Det vil si at utleier av en sekundærbolig vil kunne motsette seg fornyelse hvis utleiers nærstående skal benytte boligen, eller hvis det foreligger annen saklig grunn, for eksempel at utleieboligen skal selges. For utleiery av sekundærboliger vil dette bedre forutberegneligheten i mange tilfeller der det er behov for det.

Huseierne støtter likevel ikke forslaget om en generell rett til forlengelse av tidsbestemte avtaler.

Konsekvensene av å innføre rett til forlengelse ikke er tilstrekkelig utredet. Forslaget vil medføre en ny rettstilstand og en betydelig innskrenkning av eierrådigheten. Dette må antas å få konsekvenser for tilgang av utleieboliger i det private småskalamarkedet, et segment som utgjør en betydelig andel av boliger som i dag tilbys for utleie. For større næringsdrivende utleiery vil det i praksis kunne medføre nærmest evigvarende leieavtaler når det kun er i de klare misligholdstilfellene utleier vil kunne motsette seg leiers krav om forlengelse. En slik utvikling vil neppe stimulere til vekst i antallet leieobjekter som tilbys av større næringsdrivende utleiery. Videre er det stor sannsynlighet for at sakstilgangen til Husleietvistutvalget vil øke. Konsekvensen vil kunne bli at de fristene som er foreslått for saksgangen, ikke kan overholdes. Dette gir igjen behov for regler for prosessen og hvilke konsekvenser det skal få med tanke på fraflytting, manglende fraflytting og utmåling av erstatning.

Ved en forlengelse av leieforholdet foreslås det at det kun skal skje en tilpasning til gjengs leie. I disse leieforholdene vil det altså ikke skje noen markedstilpasning av leien så lenge leieforholdet varer. I realiteten vil dette innebære en form for husleieregulering. I tillegg til å være et uforholdsmessig inngrep i den generelle avtalefriheten, vil dette også og være direkte uheldig for dem som ønsker å leie seg bolig.

Huseierne mener derfor justering til markedsleie er avgjørende dersom en regel om forlengelse skal innføres. En forlengelsesrett uten mulighet til å oppjustere leieprisen til markedsleie når leieavtalen ellers ville ha løpt ut, vil øke utleiers risiko, og det er grunn til å anta at dette enten vil føre til færre utleieboliger eller at risikoen vil prises inn i inngangsleien slik at prisnivået drives opp.

Justering til gjengs leie vil også skape mindre fleksibilitet i markedet og bidra til større knapphet på utleieboliger i situasjoner med sterkt etterspørselspress i leiemarkedet. Justering til gjengs leie er til gunst for dem som allerede har en leiekontrakt, men til ugunst for dem som ønsker å komme seg inn i leiemarkedet. Dersom leieprisen ved forlengelse settes lavere enn markedsleie, vil dette også kunne gi utslag på beregningen av gjengs leie,

slik at skillet mellom gjengs leie og markedsleie vil bli større og dermed stadig forsterke eventuelle ubalanser i markedet.

Vi vet fra praktiseringen av dagens husleielov at nivået for gjengs leie er vanskelig å fastsette. Det finnes ikke noen oversikt over leiepriser i dag. Selv om det skulle utarbeides en ny nasjonal oversikt over leiepriser i framtiden, vil den neppe kunne fange opp forskjeller i standard, beliggenhet og liknende. En svært sannsynlig konsekvens av forslaget er at Husleietvistutvalget vil måtte behandle spørsmålet om rett til forlengelse og i tillegg fastsette gjengs leie. Husleielovens §12-2 om takstnemnd for fastsettelse av gjengs leie vil ikke være et godt alternativ. I praksis har dette vist seg både tidkrevende og kostbart for den av partene som ikke får medhold i sin påstand.

Dersom en rett til forlengelse blir vedtatt, mener Huseierne også at det er av vesentlig betydning at søksmålsbyrden legges på leier, slik utvalgets flertall foreslår. Det er leieren som er kravstilleren og ønsker en endring i det eksisterende rettsforholdet. Å gi leieren søksmålsbyrden vil gi partene mer rom for dialog og mindre risiko for unødvendige prosesser dersom leieren får vurdere utleiers begrunnelse først, og deretter selv ta stilling til om kravet opprettholdes og saken bringes videre. Huseierne mener også at å pålegge utleierye å ta ut søksmål mot leieren, kan være med å øke terskelen for å leie ut.

Huseierne støtter ikke forslaget.

Reglene for oppsigelse

§ 9 A-6

Partenes adgang til å si opp tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler

Utvalget foreslår flere pedagogiske endringer i lovteksten. Begge parter en ubegrenset adgang til å si opp leieavtalen underveis i leieforholdet. Det presiseres i lovbestemmelsen at salg av boligen alltid vil være en saklig grunn for utleiers oppsigelse. Dette er i tråd med gjeldende rett, men er en pedagogisk viktig presisering.

Det er også en viktig pedagogisk presisering å innta henvisningen til § A 9-9 om leiers adgang til å protestere på oppsigelsen, og rettens adgang til å sette en oppsigelse til side som ulovlig eller urimelig.

Huseierne støtter forslaget.

§ 9 A-7 Oppsigelsesfrist.

Bestemmelsen innebærer at partene skal kunne si opp leieforholdet med tre måneders frist, slik som i dag. Det er adgang til å avtale en kortere frist, men for leier kan det ikke avtales en lengere frist, eller at fristen skal begynne å løpe senere. Dette er altså et forbud mot å binde leier til et leieforhold for lenger tid enn tre måneder.

Huseierne ser flere betenkeligheter med en slik regel om forbud mot bindingstid. Særlig på mindre steder utgjør utleie til studenter en stor del av leieforholdene. Det innebærer at utleiers mulighet for å få leiet ut er til stede ved semesterstart. Blir utleieboligen stående tom

midt i et semester, kan det være vanskelig å få leiet ut på nytt før starten av neste semester. På den annen side er leiers mulighet til å komme seg ut av et leieforhold på grunn av endret livssituasjon en viktig del av botryggheten.

Erfaring viser at fremleieinstituttet fungerer dårlig i disse situasjonene, og mange utleiere vil foretrekke å selv finne frem til egnet leier fremfor å overlate oppgaven til en leier som er på vei ut av leieforholdet.

Huseierne støtter forslaget.

§ 9 A-8 Krav til utforming av utleiers oppsigelse.

Forslaget innebærer en videreføring av dagens regler, men legger til som et formkrav at oppsigelsen fra utleier skal opplyse om at utleier kan bringe saken inn for retten hvis leier protesterer, og at retten skal vurdere om oppsigelsen er lovlig, og om den vil virke urimelig, slik regelen i § 9-A 9 gir anvisning på. Det skal også opplyses om at dette pedagogiske grepet vil være lite byrdefullt for utleier å oppfylle, samtidig som det vil gi leier et bedre bilde av sine faktiske rettigheter i forbindelse med oppsigelsen.

Huseierne støtter forslaget.

§ 9 A-9 Leiers rett til å protestere på oppsigelsen og rettens adgang til å sette den til side

Bestemmelsens annet ledd innfører en ny regel, som innebærer at en utleier, i en oppsigelsessak ikke kan anføre andre oppsigelsesgrunner enn de som er gitt i oppsigelsen, med unntak av mislighold som er oppstått etter at oppsigelsen er gitt.

Huseierne mener at utleier bør stå helt fritt, slik at både nye oppsigelsesgrunner og støtteargumenter til allerede påberopte grunner kan legges til under den rettslige prøvingen, uavhengige av om forholdene var kjent på oppsigelsestidspunktet og om de gjelder forhold på leierens eller utleierens side. Konsekvensen av at utleieren blir avskåret fra å påberope seg andre eller flere grunner vil være at utleieren må sende en ny oppsigelse og starte prosessen på nytt. Det vil være tid- og ressurskrevende for utleieren, samt prosessdrivende. Huseierne ser ikke noe behov for å gjøre endringer i dagens rettstilstand.

Huseierne støtter ikke forslaget.

§ 9 A-10 Særregler for leie av enkelt beboelsesrom

Utvalget foreslår en videreføring av dagens regler for utleie av enkelt beboelsesrom der leier etter avtalen har adgang til annens bolig. Det foreslås at dette forutsetter at leieren har fått skriftlig opplyst at dette gir leieren færre rettigheter enn ved leie av annen bolig. Det foreslås også at en rett til forlengelse av leieavtalen ikke skal gjelde for slike leieforhold.

Huseierne støtter forslaget

§ 9 A-14 Særregel for utleie av bolig ved midlertidig fravær

Utvalgets flertall foreslår en videreføring av regelen om vide unntak fra reglene i kap. 9 når utleier har leiet ut sin egen bolig ved midlertidig fravær på inntil fem år. Det innføres en forpliktelse for utleier til å varsle oppsigelse med tre måneders eller annen avtalt frist.

Huseierne støtter forslaget.

Vi utdyper gjerne om noe skulle være uklart.

Oslo, 30. april 2024

Med vennlig hilsen

Morten Andreas Meyer, generalsekretær/sign

Carsten Henrik Pihl, leder politikk, samfunn og bærekraft/sign