

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
(Sendes elektronisk)

Høring om NOU 2024:19 Ny boligleielov - Husleielovutvalgets endelige rapport

Huseierne er en forbrukerorganisasjon for alle landets boligeiere. Blant våre 283.000 medlemmer finnes et stort antall huseiere som leier ut deler av sitt eget hjem, og boligeiere 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 leiere 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 utleieboliger forsvinner ut av leiemarkedet i høyt tempo. 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 leiers 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.

Slik flertallsforslagene nå ligger, mener Huseierne at dette ikke vil være en lov som ivaretar interessene til de ulike aktørene på en samfunnstjenlig måte.

Lovens hovedpunkt: Sikre trygge og gode utleieforhold

Huseierne støtter mandatet med at det er viktig å sikre gode og trygge utleieforhold. Samtidig har vi etter lanseringen av NOU 2024:19, og særlig på innspillsmøtet i Kommunal- og

distriktsdepartementet i desember 2024 sett at mange aktører bruker boligsosiale argumenter under omtalen av den nye loven. Dette gjelder særlig på områder for leieres rettigheter og ikke minst knyttet til leiepriser og leieprisvern.

Vi i Huseierne er opptatt av det boligsosiale, blant annet gjennom vårt arbeid i Bostøttealliansen. Samtidig vil vi påpeke at hovedformålet til en ny boligleielov er å sørge for at boligutleie foregår i ordnede former, med minst mulig konflikter og størst mulig trygghet for både leiere og utleiere.

Det er viktig at utleiere får dekket sine kostnader ved utleie, samtidig som leiere har forutberegnelighet. Men vi har en periode med høy kostnadsøkning på boligområdet, blant annet knyttet til høye rentekostnader, vedlikehold, forsikring og skatter. Det vil i årene fremover dessverre bli dyrere å bo, enten man eier eller leier. For leieboliger faller deler av denne kostnadsøkningen på leiren, deler på utleieren. Dette aspektet er det viktig at tas med i vurderingene av den nye loven.

Vi støtter opp om at leiere ofte har lavere inntekter og dårligere formue enn boligeiere. Men disse utfordringene må først og fremst løses andre steder, gjennom tiltak basert i boligsosial lov, Husbanken og andre støtteordninger. Samfunnsutfordringene må løses av samfunnet, ikke av den enkelte utleier.

Om behandlingen av Husleielovutvalgets forslag

Husleielovutvalget leverte sin første delrapport våren 2024, før den endelige NOU-en nå i desember 2024.

Huseierne ser behovet for at forslagene behandles i sammenheng. Særlig må forslaget til bestemmelser om leieprisvern (del 2), sees i sammenheng med forslaget til eventuell forlengelse i del 1. For å få en gjennomarbeidet og god lov slik formålet er, mener vi i Huseierne at det er fornuftig å behandle alt i sammenheng med nødvendig tid til å få en god lov på plass.

I denne høringsuttalelsen har vi for sammenhengens skyld tatt inn vår høringsuttalelse for delrapport 1 fra april 2024. Det er ikke gjort materielle endringer i høringsuttalelsene fra den gang, men vi har tilpasset paragrafnummereringen i NOU 2024:19.

Overordnet om de konkrete forslagene:

Utvalget foreslår å skille boligleiereglene ut i en egen boligleielov for å tydeliggjøre reglene for utleie av bolig. Utvalget foreslår at det ikke er skille mellom profesjonelle og småskalautleiere i loven.

Dette er tilrådninger som vi i Huseierne stiller oss bak.

Husleie er et viktig forbrukerområde, der både leiere og utleiere er forbrukere i de fleste tilfellene. Derfor er det viktig med en god og pedagogisk lov. Vi støtter tiltakene som er gjort for å forbedre språk og struktur, og oppfordrer departementet til å fortsette med slike forbedringer gjennom sitt arbeid.

Krav til boligen

Huseierne støtter innføringen av minstekrav om at boligen ikke skal være helseskadelig, og at sikkerheten skal være ivaretatt. Dette er prinsipper som antakelige allerede følger av gjeldende rett.

I lovforslagets kapittel 3 tilrår utvalget at «som den er»-forbehold i avtalen ikke skal ha virkning. Det samme gjelder forbehold som ikke er spesifiserte nok til å virke inn på vurderingen leieren gjør av boligen.

Huseierne mener at dette en naturlig konsekvens av endringer i avhendingslova i 2022. Det gir en noe strengere opplysningsplikt for utleier, men sikrer tryggere boliger. Vi støtter forslaget.

Videre tydeliggjør forslaget at offentligrettslige rådighetsinnskrenkninger er en mangel, unntatt når dette bare har uvesentlig betydning for leierens bruk.

Samtidig vil ikke utvalget at det skal være en direkte kobling mellom plan- og bygningsloven og boligleieloven. Dette støtter Huseierne. En manglende brukstillatelse kan også skyldes forhold som ikke går utover brukskvaliteten av den enkelte boligen. Vi støtter forslaget.

For å sikre leierne en minstestandard vil utvalget heller lovfeste at ingen leieboliger kan være helseskadelige å bo i, eller sette sikkerheten til leierne i fare. Dette støtter Huseierne.

Partenes rettigheter og plikter i leieforholdet

Vedlikehold - § 4-4

Huseierne støtter presiseringene i teksten knyttet til for varmtvannsbeholder, sluk og vannlås.

Huseierne støtter videre at vedlikeholdsbestemmelsen skal være fravikelig, slik den er i dag. Dette for at det er mulig for utleiere og leiere å tilpasse vedlikeholdsplikten der det er hensiktsmessig. Dette kan skyldes objektets natur, beliggenhet eller forhold ved partene. Huseierne mener at § 4-4 (6) bør stå i loven slik det er foreslått.

Forandringer i boligen - § 4-5

Huseierne støtter mindretallets forslag og argumentasjon til 2. ledd. Vi mener det er viktig at utleier gjennom sin eiendomsrett har mulighet til å bestemme over forandringer på boligen.

Subsidiært: Hvis flertallsforslaget brukes, bør dette endres. Det er store forskjeller i hva som da blir tillatt. Særlig er formuleringen «mindre energiøkonomiserende tiltak» ganske ullen, og eksemplene i forarbeidene ikke utfyllende. Bestemmelsen kan medføre tiltak som i verste fall gir skader på boligen. Energiøkonomisering er viktig, noe vi har påpekt over, men det må gjøres som en helhetlig plan fra utleier for å sikre at tiltakene virker, og at man for eksempel ikke tetter boligen for mye slik at det oppstår fuktskader.

Tilbakeføring - § 12-3

Flertallet i utvalget anbefaler at utleieren *ikke* kan kreve tilbakeføring av forandringer som leieren har lov til å gjøre uten utleierens samtykke. Andre forandringer som leieren har fått samtykke til, kan utleieren kreve tilbakeført bare hvis dette er avtalt.

Huseiernes støtter mindretallets forslag til § 12-3 annet ledd første punktum om at utleieren kan kreve tilbakeføring av de forandringene som leieren har kan gjennomføre uten utleieren samtykke. Dette henger sammen med at man i flertallsforslaget i § 4-5 gir åpning for større tilpasninger enn tidligere.

Vi ser ikke at flertallets argumentasjon om at tilpasningene mister sin verdi under leieforholdet er gode. Leieren har fått en mulighet til å tilpasse boligen under leieforholdet, det har en egenverdi. Men samtidig er den retten nå mer inngripende enn tidligere. Dermed må utleier kunne kreve tilbakeføring. Vi mener det er viktig at utleier har mulighet til å kreve dette. Samtidig støtter vi mindretallet når de påpeker at dette ikke trenger å gjøre at det kreves tilbakeføring.

Det er verdt å merke seg at å utvide retten til tilpasning uten at utleier kan kreve tilbakeføring kan føre til økning i husleien, fordi utleier vil sikre at man har penger til å gjøre denne tilbakeføringen etter leieforholdets avslutning.

Reklamasjoner og sanksjoner

Huseierne støtter forslaget i § 5-2 om å lovfeste en faktisk tidsbestemt reklamasjonsfrist. Klargjøringene i de andre bestemmelsene i kapittel 5 er også noe vi støtter.

Når det gjelder avslag i leie i § 5-5 mener vi at flertallsforslaget er godt og ivaretar den nødvendig balanse mellom leier og utleier. Vi støtter derfor ikke mindretallets forslag for femte og sjette ledd.

Leiepris og justering av denne - kapittel 7

Utvalget foreslår forenklinger i reglene om justering av leiepris i løpende leieforhold. Utvalget er delt i noen av anbefalingene, og samtidig henger forslagene tett sammen med forslagene om justert minstetid og forlengelse. Forslag der utvalget også var delt.

Dette er som nevnt regler som henger tett sammen, og som Huseierne derfor mener må sees i sammenheng.

Indeksregulering § 7-2

Huseierne støtter forslaget om at husleien kan reguleres etter konsumprisindeksen hvert år. Det er viktig at det er mulig å justere husleien hvert år slik at kostnadsøkninger for utleier på for eksempel vedlikehold, finansiering og eiendomsskatt blir reflektert i husleien. Samtidig gir koblingen til konsumprisindeksen (KPI) en trygghet for jevn husleieøkning.

Tilpasning ut over indeksregulering § 7-3 – justering til markedsleie

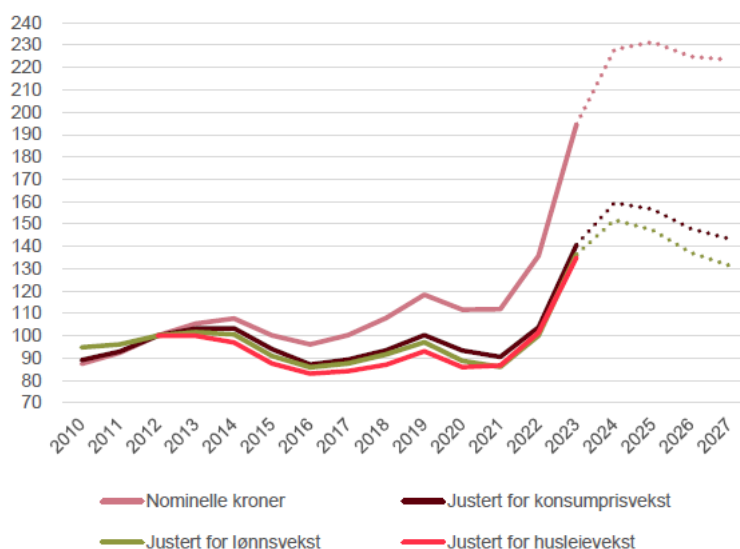
Husleien støtter forslaget til ny paragraf 7-3. Vi støtter at dagens begrep om «gjengs leie» skrutes. Dette er et begrep som er vanskelig å forklare, vanskelig å forstå og til dels vanskelig å finne ut av. Vi synes forslaget om leie «som vanligvis oppnås på kravtidspunktet» er et bedre begrep rent språklig.

Bokostnadene stiger kraftig, og har steget kraftig de siste årene. Dette viser blant annet Huseiernes Bokostnadsindeks. Dette er kostnader som i stor grad faller på utleieren, og det er viktig at utleieren under langvarige leieforhold får mulighet til å justere seg opp til det naturlige kostnadsnivået for driften av boligen. Dette er argumenter både for å beholde en paragraf 7-3 om justering ut over indeksregulering, og for at denne paragrafen kobles til leieprisnivået på kravtidspunktet.

Mindretallet i utvalget har foreslått å skrote bestemmelsen om justering til markedsleie i paragraf 7-3. Dette har fått støtte av en rekke instanser som mener at KPI-justering må være nok så lenge et leieforhold løper.

Dette er et forslag vi i Huseierne vil advare sterkt mot, for dette vil i løpet av leieforholdet kunne skape en vesentlig ubalanse i leieforholdet. Ved å lage en slik regel vil utleier i leieforholdet ha all risiko for kostnadsøkninger, for eksempel rentekostnad, vedlikeholdskostnader, forsikring, renovasjon og eiendomsskatt. Dette er kostnader som de siste årene har steget vesentlig mer enn KPI, viser Huseiernes bokostnadsindeks. Disse kostnadene er kostnader ved å bo, som alle boligeiere også får.

Figur 18: Bokostnadsindeksen – KPI-justert, justert for lønnsvekst og utvikling i husleie. Indeks (2012=100)



Kilde: SSB, Norges Bank, NVE, Nord Pool, Statsbudsjettet, Finans Norge og bearbeidet av SØA.

Figur fra bokostnadsindeksen for leiligheter¹. Utgifter til husleie vokste noe raskere enn kostnadene ved å eie fra 2012 til 2021. Imidlertid har kostnadene ved å eie økt med hele 74 prosent fra 2021 til 2023, mens leiekostnadene har økt med 12 prosent i samme periode. Husleie er regulert, og kan ikke følge med på store sprang i bokostnadene på kort sikt. Men den underliggende kostnadsutviklingen viser at utleiers kostnader kan stige vesentlig mer enn KPI i årene fremover.

¹ <https://www.huseierne.no/globalassets/boligfakta/boligfakta-2024/r32-2024-bokostnadsindeksen-for-leiligheter-2023.pdf>

Vi vil peke på at vi her omtaler bokostnader som ikke inngår i paragraf 7-5s unntak for leieprisvernet – energikostnader vann og avløp. Paragraf 7-5 er en viktig bestemmelse for å skape balanse mellom utleier og leiere, men den opphever ikke behovet for § 7-3.

Det er viktig at det i langvarige leieforhold er en mulighet for utleier til å regulere leieprisen ut over KPI. Begrepet som brukes i § 7-3 (1) om «leie som vanligvis oppnås på kravtidspunktet» vil i stor grad reflektere de kostnadsøkninger som har vært til tilsvarende boliger i tilsvarende område. Derfor mener vi i Huseierne at paragraf 7-3 er en god paragraf som gir en god balanse mellom utleier og leier.

Sammenheng mellom behov for leieprisjusteringer, minstetid og mulighet for forlengelse

Flertallet foreslår en minstetid i leieforholdet på fem år, opp fra dagens tre år for utleie utenfor utleierens egen bolig. *Huseierne er i mot denne endringen, se senere i høringsuttalelsen.*

Videre foreslår flertallet en mulighet for forlengelse av leieforholdet, noe Huseierne heller ikke støtter.

Men vi vil peke på konsekvensene av reglene om leieprisjusteringer, minstetid og mulighet til forlengelse:

Det å ha regler om lang minstetid og/eller forlengelse sammen med at det ikke gis mulighet til justering av husleien til markedsleie, vil gjøre at utleier blir sittende med risikoen for kostnadsøkninger i hele perioden.

Hvis man vedtar økt minstetid og/eller forlengelse og samtidig ikke gir mulighet, vil dette bety at utleier blir sittende med risikoen for kostnadsøkninger i en enda lenger periode. Dette er kostnader ved å bo, og Huseierne mener det er urimelig at utleier skal bli sittende med risiko for økningen i leierens bokostnader.

Jo lenger minstetid og/eller mulighet for forlengelse uten mulighet for kompensering, jo større blir ubalansen.

Dette mener vi er en farlig kombinasjon, som kan gi høyere husleier for eksempel fordi utleieren vil kompensere for en mulig kostnadsøkning ved inngangen til leieforholdet for å motvirke mulige kostnadsøkninger gjennom leieperioden.

Særlig om økte vedlikeholdskostnader, energieffektivisering og klimatilpasning

Vurderingen av leieprisvern og mulighet for justering av husleien til markedsleie må også se hen til behovet for energieffektivisering og klimatilpasninger.

Det må gis rom for utleiere til å heve boligkvaliteten gjennom energieffektivisering og klimatilpasning og samtidig kunne få dekket inn noen av de ekstra kostnadene gjennom økt leiepris. Kostnader som for leieren ofte vil resultere i lavere strømutfgifter og bedre bokvalitet.

Forbrukerrådet har i sin rapport fra høsten 2024 beskrevet noen av utfordringene knyttet til utleieboliger². Den europeiske boligeierorganisasjonen UIPI, der Huseierne er medlem, har i

² <https://www.forbrukerradet.no/rapporter/kalde-hjem-energieffektivisering-og-energifattigdom-i-leieboliger/>

en rapport beskrevet utfordringene med «delt incentiv» om hvordan tilskudd og kompensasjon kan gis³.

Dette problemområdet er ikke behandlet av utvalget. Vi i Huseierne mener at det i en fremtidsrettet lov må sees på problemstillingen, og ønsker at dette utredes videre. Uansett er det viktig at vi ikke har regler som blokkerer for en rimelig kostnadsbalanse mellom utleiere og leiere.

Om beboermedvirkning

Utvalget har ulike forslag om beboermedvirkning, dette for å balansere utleierens utøvelse av eierskap med leierens interesse for å påvirke egen bosituasjon. Huseierne mener det er viktig at leiere får mulighet til å yte medbestemmelse over egen bosituasjon, særlig der det er mange utleiere i samme hus/bygning. Samtidig er det viktig at utleieren som eier boligen har bestemmelse over bygningen gjennom å bestemme påkrevet vedlikehold, energieffektivisering mv.

Huseierne støtter i dette kapittelet forslagene der det er enstemmighet, og kommenterer bare forslagene med dissens:

§ 8-1: *Huseierne støtter mindretallets forslag* om at kapittelet gjelder der utleieren eier hele huset og det er mer enn fire utleieleiligheter.

§ 8-5: *Huseierne støtter ikke forslaget* om at det skal settes av penger som blir underlagt beboerrådets myndighet. Vi mener mindretallets forslag bør bli det endelige lovbestemmelsen. Vi anerkjenner at det er viktig at utleieren gjør tiltak for beboerne. Samtidig mener vi at det er for inngripende i eiendomsretten at utleieren kan pålegges hva pengene skal brukes til. Forslaget er også dårlig fordi det kun tar hensyn til leieinntektene, og ikke de kostnadene som utleieren har til boligen.

Bofellesskap

Utvalget ser betydelige utfordringer med at leiere i bofellesskap med solidaransvarsavtaler eller framleie-ordninger påtar seg ansvar for andre leieres forpliktelser.

Flertallet mener spørsmålet om hvorvidt bofellesskap skal reguleres særskilt bør undergis en bredere utredning.

Huseierne mener derfor at mindretallsforslagene i § 1-14, § 9-2 (1) § 9-3 (3), § 9-4 (3) og § 9-5 (3) ikke bør tas inn i loven, men at problemstillingene utredes videre.

Oppfordring om protokoll

Lovforslaget oppfordrer partene til å gjennomgå boligen ved ut og innflytting og protokollføre boligens tilstand. (Forslagets §§ 2-2 og 12-2).

³ <https://www.uipi.com/navigating-energy-renovations-in-rented-properties-tackling-the-split-incentive-dilemma/>

Dette er i tråd med Huseiernes råd til forbrukere i dag, og vil ser dette som et konfliktdempende tiltak. Huseierne stiller seg bak forslagene

Høringsuttalelse om bestemmelsene fra delrapport 1

For sammenhengens skyld gjentar Huseierne her høringsuttalelsen fra Husleielovutvalgets delrapport 1. Det er ingen materielle endringer fra første høringsuttalelse. Vi har endret paragrafnummer for å tilpasses NOU 2024:19.

Hovedregelen om minstetid

§ 11-2 - Minstetid for tidsbestemte avtaler

Utvalgets flertall foreslår en øking av minstetiden for tidsbestemte leieavtaler fra tre år til fem år.

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 fra Husleielovutvalget. 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 forhandle 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. Se tidligere under vurderingen av leieprisjustering.

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 for første ledd.

Unntakene fra den generelle regelen om minstetid

§ 11-2 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 husholdningsmedlemmer 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 husholdning.

Huseierne støtter forslaget.

Rett til forlengelse av tidsbestemt leieavtale

§ 11-4

Generelt om forslaget

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 utleierye 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 utleierye 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 utleierye. 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.

Subsidiært: justering av leiepris til markedsleie, § 11-4 (5)

Ved en forlengelse av leieforholdet foreslås det at justering skal kunne skje til markedsleie etter reglene i § 7-3.

Huseierne mener subsidiært at hvis en mulighet til forlengelse vedtas, må det være mulighet for for justering til markedsleie, slik flertallet foreslår i § 11-4 (5). Hvis ikke blir utleier sittende med alt for høy risiko for kostnadsøkninger i leieperioden.

Vi viser her til våre vurderinger under behandlingen av lovens kapittel 7 om leieprisjustering.

Subsidiært: Søksmålsbyrde, §11-4 (4)

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 for § 11-4 (4)*. 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 utleiery å ta ut søksmål mot leieren, kan være med å øke terskelen for å leie ut.

Reglene for oppsigelse

§ 11-5 Oppsigelsesadgang

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 § 11-8 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.

§ 11-6 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 utleiery 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.

§ 11-7 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 § 11-7 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.

§ 11-8 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 rettsstilling.

Huseierne støtter ikke forslaget.

§ 11-9 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

§ 11-13 Særregel for utleie av bolig ved midlertidig fravær

Utvalgets flertall foreslår en videreføring av regelen om vide unntak fra reglene i dagens lov 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, 31. januar 2025

Med vennlig hilsen

Morten Andreas Meyer, generalsekretær/sign

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