

Kommunal og Regionaldepartementet
Postboks 8112 Dep
0030 Oslo

Brevet er også sendt postmottak@krd.dep.no

Oslo, 18. september 2013

Høringsuttalelse til forslag om endring av husleieloven, departementets sak 13/1589-2

Det vises til høringsbrev med forslag til endringer i husleieloven med frist for uttalelser til 1. oktober 2013.

Bjerke Eiendom AS er et selskap som leier ut egne eiendommer. Eiendommene ligger sentralt i Oslo og består hovedsakelig av boliger, men også kontor, forretninger, lager og garasjer. Med mer en 400 utleieleiligheter er Bjerke Eiendom AS en av de største privateide boligutleiere i Oslo. Selskapets historie går nesten hundre år tilbake og eiendommene forvaltes med et langsiktig fokus. Det er et mål for selskapet å ha fornøyde leietakere, og eiendommene og leilighetene holdes i god stand.

Bjerke Eiendom AS er ikke oppført som høringsinstans i denne saken. Imidlertid berører endringsforslagene vår drift direkte og vi ønsker derfor å gi innspill til endringsforslagene.

Overordnet

Sammenlignet med andre skandinaviske og europeiske land har Norge en lav andel utleieboliger. Samtidig har det fra politisk hold og fra en rekke organisasjoner vært etterlyst flere utleieboliger, særlig i sentrale områder slik som Oslo sentrum. Det har også vært hevdet fra mange at leieprisene i Oslo er svært høye. Det er imidlertid et faktum at selv sentrale boligeiendommer gir en svært lav løpende avkastning. Det fremstår som et paradoks at det i dag ikke er mulig å kjøpe eller bygge bolig for utleie sentralt i Oslo med nødvendig løpende avkastning. Verdiøkning har gjerne «reddet» regnestykket. Det er imidlertid ikke gitt at eiendomsprisen fortsetter oppover på samme måte som vi har sett de senere år og det er en risiko for at mange utleieboliger i årene fremover tas ut av markedet. De foreslåtte endringene i husleieloven kan forsterke denne effekten. Vi mener slike endringer ikke er nødvendige da leietagernes interesser under dagens regelverk er godt ivarettatt.

Et tilstrekkelig antall utleieboliger er vesentlig for et velfungerende boligmarked. Det passer ikke for alle å eie sin bolig selv. NOU 15-2011 trekker f.eks. frem følgende:

- Det er ikke uten risiko å være boligeier. Dette ble sist tydelig under finanskrisen i 2008 hvor flere land opplevde store boligprisfall og mange tvangssalg. Vanskeligstilte har ofte mindre økonomiske marginer og kan derfor være særskilt utsatt for denne risikoen.
- Transaksjonskostnadene ved kjøp og salg av bolig er høye, og er blitt anslått til 5 pst. av kjøpesummen. For personer i en uavklart situasjon, eksempelvis når det gjelder studier, jobb eller familie, kan det lønne seg å leie for en kortere periode. For vanskeligstilte med en uavklart livssituasjon kan det ofte være mest hensiktsmessig å leie over en lengre periode.

I lys av dette er det etter vår oppfatning viktig at lovverket legger til rette for utleie. Husleieloven slik den er i dag, oppfattes å ha et hovedfokus på vern av leietakere. Det er imidlertid viktig at det også

tas hensyn til utleiersiden, særlig fordi det både er behov for, og et uttalt politisk ønske om flere utleieboliger. Det vil heller ikke være en fordel for leietakere at loven endres på en slik måte at det blir vanskelig for utleiery å drive en lønnsom virksomhet og at det blir færre tilgjengelige leieboliger, med dårligere tilbud og økte leiepriser som resultat.

Forslag om lovfesting av offentligrettslige krav til bolig.

Bjerke Eiendom AS er imot forslaget om å lovfeste at mangelfull oppfyllelse av offentligrettslig krav automatisk skal utgjøre en mangel. Etter vår oppfatning er dette regulert god nok i dagens lovverk hvor det allerede er slik at vesentlige avvik i forhold til liv og helse vil være en mangel.

Det offentlige regelverk som i dag gjelder eiendom og bolig er svært omfattende og til dels vanskelig tilgjengelig. Det er også slik at hvorvidt offentligrettslige krav til boligen er oppfylt vil være forbundet med skjønnsmessige vurderinger. Det er slik at bygg oppført etter eldre regelverk, allikevel vil være lovlige selv om de ikke tilfredsstillir dagens regelverk. Det vil kunne være vanskelig og kostbart å finne hvilke regelsett som til en hver tid gjelder i den enkelte eiendom. Etter vår oppfatning vil en slik regelendring ikke klargjøre, men snarere være forvirrende og skape urealistiske forventninger hos leietaker. Det vil i så måte også være med på å øke driftskostnadene for boligutleie og også virke prosessdrivende.

Forslag om utvidelse av minste leietid for tidsbestemte leiekontrakter til fem år.

Bjerke Eiendom AS er imot forslaget.

For profesjonelle utleiery som driver langsiktig boligutleie er det et mål å få leietakere til å bli boende i boligen så lenge som mulig. Skifte av leietaker utgjør en betydelig kostnad og arbeidsmengde for utleier, og en leietaker vil derfor normalt få forlenget sitt leieforhold så lenge vedkommende ønsker det. Det er også et mål for utleiery å sørge for et balansert og godt bomiljø i eiendommene hvor det drives utleie. Dette særlig av hensyn til den ordinære leietaker som ønsker et godt bomiljø for seg og sin husstand. Bjerke Eiendom AS som leier ut leiligheter sentralt i Oslo har en gjennomsnittlig leietid på 2-3 år. Det er imidlertid store variasjoner. Mange blir boende svært mye lenger og har sin leiebolig som hjem hele sitt voksne liv, mens en rekke leietakere kun blir boende ett års tid. Basert på spørreundersøkelser viser det seg at våre leietakere avslutter leieforholdet primært av følgende grunner:

- for å flytte til en bolig som er større eller mindre i forbindelse med endringer i samlivssituasjonen
- for å flytte til en bolig de har kjøpt
- for å flytte til en annen del av landet.

Vi har uhyre sjelden leietakere som flytter fra sin leiebolig fordi de ikke er fornøyde med boligen eller vilkårene rundt denne. Vi tilskriver dette at vi har stor fokus på å ha gode bomiljø i eiendommene våre og tror at også andre utleiery generelt ønsker å legge forholdene til rette slik at leietagerne blir boende lengst mulig.

Slik lovverket i dag er utformet, vil en utleier raskt kunne avslutte et leieforhold dersom betaling av husleie misligholdes. Utover dette er det for praktiske formål ikke mulig å avslutte et leieforhold med mindre leietiden er ute. Bjerke Eiendom AS benytter i dag tidsbestemte leiekontrakter på tre år, men slik vi har redegjort for ovenfor, vil det være i vår interesse at leietaker blir boende så lenge som

mulig. Det normale er derfor at leiekontrakter fornyes. De tilfeller hvor kontraktene ikke fornyes, er når leieforholdet har vært preget av bråk og mislighold av husordensregler. Dette gjør at uønskede leietakere som er med på å ødelegge et godt bomiljø, ikke blir boende lenger en tre år. Etter vår oppfatning vil en lovendring hvor minstetiden økes til fem år kun favorisere leietakere som misligholder husordensregler og er med på å ødelegge bomiljøet i eiendommene. Dette kan ikke være i den vanlige leietakers interesse som ønsker seg et stabilt og trygt bomiljø.

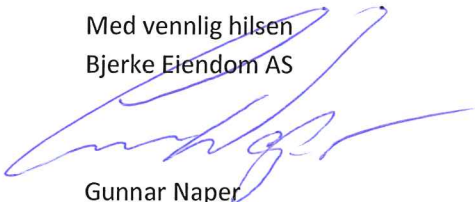
Garanti

Bjerke Eiendom AS er imot forslaget.

Forslaget slik det foreligger, er etter vår oppfatning unødvendig. Dette er forhold som er svært lite anvendt i praksis, men vi er allikevel av den oppfatning at dette bør ligge innenfor partenes frie avtalerett.

Med vennlig hilsen

Bjerke Eiendom AS



Gunnar Naper

Adm. direktør