



**Kommunal og Regionaldepartementet**

Postboks 8112 Dep

0030 Oslo

Oslo, 1. oktober 2013

**HØRINGSUTTALELSE OM ENDRING AV HUSLEIELOVEN**

Vi viser til høringsbrev vedrørende endringer i husleieloven.

Dypro Holding AS er ikke høringsinstans i denne saken. Som en langsiktig aktør i utleieboligmarkedet ønsker vi allikevel å fremme våre synspunkter i saken.

Vi besitter 270 leiligheter til leie i Oslo sentrum og på Røa. Disse leies ut på 3 års tidsbestemte kontrakter, med unntak av noen eldre kontrakter som løper tidsubestemt. 270 boliger innebærer at vi inngår ca. 90 leiekontrakter i året, der halvparten er fornyelse av løpende leieforhold og halvparten er nyutleie etter at leietaker selv har sagt opp og fraflyttet boligen.

En oppsigelse av leiekontrakten fra leietakers side medfører ulemper for oss. Leiligheten må ofte pusses opp, den blir stående ledig (en kort periode) og vi bruker tid og penger på utleiearbeidet. Som langsiktig aktør ønsker vi derfor at leietaker fornyer sin leiekontrakt.

Det er ytterst sjelden at vi velger å ikke fornye leiekontrakter med våre leietakere. I de tilfellene det skjer skyldes det at leier ikke har oppfylt sine forpliktelser i leiekontrakten eller husordensreglene. Typiske eksempler er husbråk og festing, eller manglende vedlikehold i den grad at det skader boligen eller gården. Vi velger da å sikre våre verdier og bevare bomiljøet ved å finne en ny leietaker.

Dagens regler ivaretar etter vårt skjønne leietakers interesser på en god måte. En endring i minste leietid vil bare oppfattes som en innstramming av regelverket med den følge at det blir færre utleieboliger i markedet. En økning i minste leietid betyr at de som velger å investere i bolig til utleie binder seg for en lengre tidshorison hvilket vil oppfattes som negativt av mange mindre aktører.

En annen effekt av en økt minste leietid kan være en redusert dynamikk i markedet ved at det til en hver tid er færre boliger til leie. Det vil i så fall være prisdrivende og sann sett negativt for leiesøkende.

Dypro Holding AS, org nr 989 094 629

Dypro Eiendom AS - Røa Senter AS – Dypro Røa AS

Kirkeveien 43, 0368 Oslo, telefon 23 27 40 20, mobil 970 33 949, [hans@dypro.no](mailto:hans@dypro.no)



Leietakers kjennskap til husleieloven er lav. Som profesjonell aktør legger vi derfor vekt på å gi våre leietakere, som er våre kunder (!), en god og objektiv informasjon om deres rettigheter etter leieavtalen og etter husleieloven. Det er ytterst sjelden vi er i konflikt med leietakere om boligens stand. Og i de tilfeller vi er det gjelder dette bagatellmessige forhold. Typiske eksempel er manglende dørhåndtak, en servant som lekker eller at leietaker ønsker en lampe. Vi har fremdeles til gode å høre at leietakere stiller spørsmål om offentligrettslige krav er oppfylt.

Selv om dette ikke er i husleieloven i dag, og selv om leietaker ikke stiller krav til oss om dette, legger vi betydelig vekt på å følge disse offentligrettslige krav. Våre tilsynsrunder er kontinuerlig oppe til evaluering, vi har investert mye i brannsikringstiltak, vi gjennomfører radonmålinger, oppgraderer heiser, termograferer elektriske anlegg, strør og måker, etc. Etter vår kjennskap er dette noe de aller fleste profesjonelle aktører legger stor vekt på selv under dagens regelverk. Dagens lovverk gir mer enn god nok regulering av disse forhold.

En må også ta i betraktning at det ligger et betydelig skjønn i hvordan dagens regler skal tolkes, blant annet ut fra byggets alder. Ytterst få leietakere vil ha forutsetninger for å gjøre en vurdering av disse forhold, og lovendringen vil kun bidra til å gjøre husleieloven mindre forståelig for den gjengse leietaker.

I den grad manglende oppfyllelse av offentligrettslige krav er et reellt problem burde det heller være de respektive etaters oppgave å utøve kontroll.

Det å investere i utleieboliger er, vurdert etter løpende avkasting, en dårlig investering. Det er kun med et langsiktig perspektiv, og på grunn av den lave risikoen, dette er fornuftig. Grunnen til dette er at leieprisene på langt nær har steget like mye som boligprisene de siste årene. De foreslåtte lovendringer kan medføre mindre dynamikk i leiemarkedet, høyere leiepriser og gjøre lovverket mindre forståelig for den gjengse leietaker.

Vi anbefaler derfor at dagens husleielov ikke endres.

Med vennlig hilsen  
**Dypro Holding AS**

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Hans M. Haram".

Hans M. Haram  
daglig leder