



Kommunale  
Boligadministrasjonens  
Landsråd

Porsgrunn den 30.09.2013

Kommunal- og regionaldepartementet  
Postboks 8112  
0032 Oslo

## Høringsuttalelse til høringsnotat om endringer i husleieloven

Viser til høringsbrev av 21.06.2013 om forslag til endringer i husleieloven. Vi kan på denne bakgrunn oversende KBLs merknader til foreslåtte endringer i loven.

### § 2-2 – Ang. kvalitetskrav til utleieobjekter

KBL støtter foreslåtte endring, at brudd på offentligrettslige krav stilt i lov av hensyn til liv og helse, er å forstå som en mangel ved husrommet. Videre anbefaler KBL at departementet vurderer hvilke muligheter leietaker har for å kreve at slike alvorlige mangler blir rettet og om nødvendig, at det foretas justeringer i lovverket. For at denne bestemmelse skal kunne bli en levende bestemmelse anbefales KRD å medvirke til at husleietvistutvalg blir et landsdekkende tilbud.

### § 3-6 – Ang. garantier

KBL er enig med KRD at garantiavtaler som legger søksmålsbyrden over på leietaker vedrørende mangelskrav etter avsluttet leieforhold er uheldig. Derfor støttes forslaget om endringer i husleieloven for å motvirke dette. KBL vil anbefale at det også i loven tydeliggjøres hvilke avtaler som kan inngås.

### § 9-3 – Ang. økt minstetid for husleiekontrakter

Departementet foreslår å øke minstetiden for husleiekontrakter fra tre til fem år. Dette begrunnes med behovet for å sikre at enkelte barnefamilier har behov for økt bostabilitet.

KBL er enig med departementet i at det er viktig å sikre økt bostabilitet for barnefamilier som er i leieforhold.

Presset på dagens boligmarked i by- og pressområder er betydelig. KBL mener å erfare at barnefamilier, og da særlig enslige forsørgere med barn, har store problemer med å skaffe seg egnet bolig. Ut fra dette er det grunn til å anta at en økt minstetid på husleiekontrakter vil kunne medføre ytterligere problemer for denne gruppen å skaffe seg egnet bolig. Dette da mange utleiere



## Kommunale Boligadministrasjonens Landsråd

er selektive i sin utvelgelse av leietakere. Derfor er KBL noe usikker på om en lovendring vil gi den tilsiktede virkning.

KBL mener at departementets anliggende vil bli bedre ivaretatt ved å øke andelen av storskalautleiere. Kun 19 % av leiemarkedet er boliger som utleies av storskalautleiere. Det vil si at størstedelen av utleietilbudet dekkes av småskalautleiere hvor tilbudet for eksempel er sokkelleiligheter mv. Disse tilbudene vil i seg selv trigge behov for flytting pga behov for bedre boforhold, familieførøkelse mv. Videre tror KBL at denne type boliger vil være mer sårbar for å bli trukket inn og ut av boligmarkedet i forbindelse med lovendringer, økonomiske konjunkturer og eiers behov.

Det er grunn til å anta at mange leietakere får insitament til å endre sin status på boligmarkedet fra leie til eie ved utløp av et leieforhold. Ved å øke minstetiden på husleiekontrakter vil dette kunne medføre mindre omløpshastighet på utleieboliger.

KBL tror derfor at foreslåtte lovendring vil medføre til et strammere leiemarked.

Derfor anbefaler KBL at eksisterende lovformulering opprettholdes, slik at tre år forblir hovedregelen. KBL foreslår også at det vurderes hvordan juridiske, økonomiske og skattemessige virkemidler kan stimulere til økt etablering av storskalautleiere.

### **§ 11-1 – Ang. unntaksbestemmelse for økt minstetid for husleiekontrakter**

Departementet mener at en økning av minstetiden for husleiekontrakter vil føre til lavere gjennomstrømning i de klausulerte kommunale gjennomgangsboligene. KBL er enige i dette synspunktet.

Kommunenes utleievirksomhet skiller seg i forhold til andre som driver utleievirksomhet da det er kommunene som i all hovedsak bosetter personer/husstander med de største utfordringer med å skaffe seg bolig i leiemarkedet. Storparten av denne leietakergruppen er personer/husstander som det er forbundet særlige utfordringer med å bosette. Dette kan være personer som mangler bokunnskap, representerer store utfordringer i naboskapet, bosetting av flyktinger mv. Dette innebærer også at kommunene er i en særstilling som utleier og trenger derfor et større handlingsrom i bruken av tidsbestemte leieavtaler.

Slik KBL oppfatter det er det språk mellom departementets premisser som skisseres i høringsnotatet og foreslåtte lovtekst. Det er vanskelig å forstå lovteksten på annen måte enn at det må foreligge "særlige grunner" for at klausulerte boliger skal kunne leies ut med tidsbestemte kontrakter på tre år. Det vil si at det ikke er tilstrekkelig at boligen er klausulert for at unntaksregelen om kortere kontraktslengde enn denne som framkommer i § 9-3 skal komme til anvendelse.

Departementets foreslåtte endringer i § 11-1 mener KBL kommer kommunene noe i møte i så måte. Dette til tross mener KBL at det i husleieloven burde vært synliggjort i større grad kommunens mulighet til å inngå leieforhold som avviker i forhold til § 9-3. Som alt påpekt er det ut fra lovteksten en forutsetning at det skal foreligge særlige grunner for at kommunene skal



Kommunale  
Boligadministrasjoners  
Landsråd

avvike fra bestemmelsen. Etter KBLs mening er det vanskelig å se departementets sammenheng mellom særlighetskravet og utsagnet «For å gjøre det helt klart at man kan inngå treårskontrakter....». I praksis vil denne formulering sannsynligvis medføre at kommunene over tid presses til å anvende hovedregelen som framkommer i § 9-3. Dette da lovens bokstav vektet sterkere enn lovens forarbeider. KBL foreslår derfor at ordlyden i departementets lovforslag endres. KBL mener at det må fremgå klart av husleielovens § 11-1 at kontraktslengden på tre år er hovedregelen for klausulerte boliger, slik at dette ikke skal forutsette en "særlig begrunnelse".

På sammen måte mener KBL at unntaksbestemmelsen om å inngå flere tidsbestemte leieavtaler vil være problematisk å håndtere i relasjon til den risiko som paragrafens siste setning representerer.

KBL foreslår derfor at hele paragrafen underlegges ny vurdering hvor det blir vurdert hvordan kommunene kan gis bedre juridisk handlingsrom til å håndtere de samlede utfordringer kommunene står overfor, til det beste for de mest vanskeligstilte på boligmarkedet.

Vennlig hilsen

*Laila B. Finkenhagen*  
Laila B. Finkenhagen  
Styreleder