

Kommunal- og regionaldepartementet  
Postboks 8112, Dep  
0032 OSLO

Oslo, 26. september 2013

---

Deres ref. Furuseth Marianne Frisvold  
Vår ref. 8975-13860/LB

---

## Høringsuttalelse - Forslag til endringer i husleieloven

Norske Boligbyggelags Landsforbund SA(NBBL) er boligbyggelagenes felles interesseorganisasjon, og eies av 50 boligbyggelag. Disse har over 875 000 medlemmer og forvalter 430 000 boliger i 9 700 boligselskaper.

Forslaget til lovendring er svært aktuelt for boligbyggelagene fordi flere driver profesjonell utleie av bolig i sine bygg. Flere boligbyggelag leier ut boliger til kommunen, som igjen fremleier til enkeltpersoner.

### Kommentarer til forslag til endring av husleielovens § 2-2, tredje ledd:

NBBL er bekymret for at omfanget av de tekniske krav som stilles til utleieboliger bidrar til å innskrenke utleiemarkedet til ugunst for dem som trenger bolig. Dagens krav er i mange tilfeller for strenge og for firkantet.

Det er på det rene at svært mange leieforhold er av midlertidig karakter, for eks. i forbindelse med studier eller pendling. Personer i denne kategorien vil ofte ha mindre krav til for eks. lagringsplass, parkeringsplass etc. NBBL er imidlertid ikke uenig i at utleieboliger også skal sikre god bokvalitet for dem som bor der.

Intensjonen bak lovforslaget er å lage en koblingsregel mellom offentligrettslige krav til boliger og husleieloven. Bestemmelsen er ikke ment å innebære en materiell endring av dagens regler.

I praksis ser vi ofte eksempler på at en part hevder seg påført helseskade, mens dette bestrides av den annen part. Dette skyldes i stor grad at det i mange tilfeller er vanskelig å påvise årsakssammenheng mellom skade/helseskade og de faktiske forhold. Det dreier seg ofte om samvirkende årsaker hvor noe er leietakers ansvar, andre deler er utleiers ansvar og atter andre er tilfeldige samvirkende forhold. Helsemessige konsekvenser kan også være svært individuelle, og være avhengig av om man har allergi eller annen særlig sårbarhet.

Sett i lys av dette mener NBBL at formuleringen er uheldig og kan innby til tolkningstvil. Siden bestemmelsen er inntatt for å ha en pedagogisk effekt legges det til grunn at den skal være lett å forstå og tolke for enhver. Bestemmelsen krever at det skal være brudd på krav stilt i lov eller i medhold av lov av hensyn til liv og helse. «Helse» er etter NBBLs syn en for vag formulering, uten nærmere beskrivelse av

innhold. Det kan lett bli oppfattet som at alle forhold som påstås å lede til en helseskade skal utgjøre en mangel. Det kan ikke være riktig.

NBBL mener at forslaget er for vagt formulert og at det ikke vil bidra til å gi den ønskede gode effekt av å gjøre oppmerksom på offentligrettslige krav. NBBL går derfor i mot forslaget.

#### Kommentarer til endring av husleielovens § 3-6 første og annet ledd:

NBBL er av den oppfatning at garantiene fyller et behov i markedet ved siden av depositumsordningen. Den aktuelle praksis, som man ønsker å forhindre, er de tilfeller der det i forholdene mellom leier og garantisten avtales at leier må gjøre sine innsigelser gjeldende ved søksmål mot utleier innen en frist, gjerne 5 uker, etter at utleieren har fremsatt sitt krav. Hvis leieren ikke gjør dette taper leieren også sine innsigelser i regressomgangen mot garantisten. Det fremholdes at siden utleier ikke trenger å dokumentere sitt krav, blir det vanskelig for leier å forberede et søksmål.

NBBL mener at den foreslåtte lovtekst er uklar og til dels vanskelig å forstå, i alle fall for leieren som den skal hjelpe. NBBL mener også at det er uklart om den foreslåtte endringen vil medføre noen bedring i de forhold som er det egentlige problemet, nemlig manglende dokumentasjon av krav fra utleier.

NBBL tolker det slik at det fortsatt kan kreves at leiers innsigelser fremmes ved søksmål, men at det ikke kan settes noen frist. Fravær av frist for innsigelser vil ikke bøte på at utleiers krav ikke er dokumentert, men vil gi leier bedre tid til å fremme sine innsigelser. På den annen side er det behov for en avslutning av denne typen tvister. Å forlenge tvisten vil medføre at garantien som ordning blir mindre attraktiv.

NBBL har ikke registrert store problemer knyttet til dagens lovverk om garantier. Dersom en lovendring skal foretas bør det foreligge dokumentasjon både på de uheldige konsekvensene av dagens ordning og på at endringen vil ha effekt. NBBL kan ikke se at det er fremlagt slik dokumentasjon fra departementets side, og kan derfor ikke gi sin tilslutning til forslaget.

#### Kommentarer til endring av husleielovens § 9-3 første ledd og § 11-1 sjette ledd:

NBBL går i mot dette forslaget til endring.

NBBL kan ikke se at forslaget er basert på dokumenterte faktiske forhold i utleiemarkedet. Forslaget synes kun basert på et ønske om å etablere mer stabile boforhold.

Det vises til at det er kunnskap om at enkelte barnefamilier flytter svært ofte. Det er imidlertid ikke identifisert hvorfor disse flytter eller om de bor i boliger som vil være unntatt fra bestemmelsen, typisk en kommunal bolig.

Dagens regel fungerer godt og er godt innarbeidet. Hvis denne skal endres bør det være fordi man har dokumentasjon på at forslaget vil ha den ønskede effekt. Det foreligger ikke her.

NBBLs erfaring tilsier at dersom leieforholdet forløper greit blir det normalt forlenget.

Minstetiden har i dag betydning som en avslutning av leieforhold som er preget av mislighold som ikke er tilstrekkelig til heving. Dette kan gjelde mislighold fra både utleier og leier. Dersom minstetiden utvides forventer NBBL å se en økning i antall hevingsaker og misligholdssaker fordi forholdene vil akkumuleres over tid, og fordi man ikke kan være tålmodig og vente i flere år på å komme ut av kontrakten.

En utvidelse av minstetiden vil også lede til økonomisk tap for utleier, som ikke kan justere til markedspris før etter 5 år. I kontraktperioden kan leien kun reguleres til gjengs leie eller med konsumprisindeks.

Regulering til gjengs leie er en relativt tungvint og arbeidskrevende prosess. Det kan være vanskelig å finne gode sammenligningstall for å kunne komme frem til gjengs leie. Det finnes noe statistikk på utleiepriser, for eks. Leiemarkedsundersøkelsen, men tallene er gjennomsnittspriser og tar ikke høyde for beliggenhet. For Oslo utarbeider Boligbygg en mer detaljert oversikt som kan benyttes, men vi er usikre på hvorvidt tilsvarende undersøkelser finnes for andre deler av landet.

NBBL mener at regulering til gjengs leie ikke vil avhjelpe de ulempene en utvidelse av minstetiden vil gi. NBBL mener at forslaget på denne måten både kan være konflikt- og prosessdrivende, og kan lede til at større utleiere trekker sine boliger fra utleiemarkedet. Bestemmelsen vil da få som konsekvens at utleietilbudet reduseres.

Det er NBBLs oppfatning at mange leiere også selv ønsker en kortvarig kontrakt. For studenter og pendlere vil det å skulle binde seg opp til samme bolig for 5 år kunne være svært uheldig.

Det vises til at de uheldige konsekvensene av forslaget kan avhjelpes ved å avtale oppsigelsesadgang eller fremleie. Oppsigelsesadgangen for utleier er mer begrenset enn for leier, og det er derfor ikke gitt at dette vil avhjelpe situasjonen for utleier.

Fremleie er i utgangspunktet ikke tillatt. Noen av årsakene til dette er at det skaper mer ustabile bosituasjoner, og merarbeid for utleier. Dette er nettopp de konsekvenser forslaget skal motarbeide. NBBL kan derfor ikke se at dette avhjelper de uheldige konsekvensene av forslaget. NBBL mener tvert i mot at forslaget fremmer denne typen konsekvenser. Dette er uheldig.

NBBL setter også spørsmåltegn ved at det offentlige unntas fra minstetiden. Det kan i alle fall stilles spørsmål ved om ikke denne typen leiere er de som mest trenger stabilitet i sine boforhold.

NBBL mener at ønsket om å oppnå mer stabilitet i boligmarkedet kan oppnås ved andre tiltak som gjør det mer attraktivt å drive rasjonell og god utleie med høy bokvalitet. På den måten kan det etableres et boligmarked hvor leie er et reelt alternativ til det å kjøpe sin egen bolig. Forslaget om å øke minstetiden er ikke et slikt forslag.

Med vennlig hilsen  
Norske Boligbyggelags Landsforbund SA

  
Thor Eek  
Administrerende direktør

  
Henning Lauridsen  
Avdelingsdirektør

