

Kommunal- og regionaldepartementet

Postboks 8129 Dep

0032 Oslo

postmottak@krd.dep.no

Oslo 23.9.2013

HØRINGSSVAR SAK 13/1589, FORSLAG TIL ENDRINGER I HUSLEIELOVEN.

Det vises til forslag til endring av husleieloven, med høringsfrist satt til 1. oktober 2013.

Undertegnede representerer Utleiemegleren AS.

Utleiemegleren AS er positive til forslaget om koblingsregelen til kvalitetskrav til utleieboligen. Vi er også positive til presiseringen av søksmålsbyrden ved garantier. Derimot, hva gjelder forslaget om å øke minstetiden for leie ved tidsbestemte leieavtaler til 5 år, er vi av den oppfatning at forslaget går i feil retning.

Utleiemegleren AS innehar 10 eiendomsmeglerkontorer plassert i Oslo, Lillestrøm, Drammen, Stavanger, Bergen og Trondheim(Utleiemegleren). Vi formidler ca. 5000 leieavtaler årlig og har ca 8000 leieavtaler til forvaltning. Alle Utleiemeglerens kunder blir tilbudt tidsbestemte 3-års leieavtaler, som et utgangspunkt. Etter at utleiery som tilfredsstillr unntaksbestemmelsene, for å inngå tidsbestemte leieavtaler med kortere tid enn 3 år, anslås det at 70 % av vår forvaltningsporteføljr består av tidsbestemte 3 års kontrakter. Til tross for dette, er gjennomsnittelig botid blant leietakerne våre kun 1,5 år. Av ca. 2500 utløpende kontrakter årlig, fornyer ca. 1500 av leietakerne leieforholdet sitt for ytterligere 3 år.

Utleiemegleren er således av den oppfatning at det å øke minstetiden for å inngå tidsbestemte leieavtaler til 5 år, ikke er i takt med de reelle behovene for å skape fleksibilitet i leiemarkedet. I dag vil de fleste leietakere som ønsker å få fornyet leieavtalen sin ved utløp få dette. Unntakene er der forhold på utleiersiden tilsier at boligen ikke lenger skal benyttes til utleie, typisk ved salg, eller for de leietakerne som gjennom den første 3-års periode, har misligholdt sine forpliktelser etter leieavtalen. Typiske former for mislighold er da gjentatt betalingsmislighold eller brudd på ordens- eller vedlikeholdsbestemmelsene. Selv om man har inntatt en gjensidig oppsigelsesadgang i kontrakten, er vår erfaring, at det skal mer til å få avsluttet et tidsbestemt leieforhold ved oppsigelse, enn en tidsbestemt leieavtale med oppsigelsesadgang. Begrunnelsen er ofte at man har skapt en berettiget forventning hos leietaker, om å kunne få bo ut leieperioden.

Med dette bakteppe, vil man ved å øke minstetiden til 5 år, kun oppleve at de leietakerne, som påfører de private utleierne bekymringer og merarbeid, er de som da vil kunne bo i ytterligere 2 år. Etter Utleiemeglerens oppfatning, overføres derfor en offentlig byrde til private hender, ved en utvidelse av minstetiden.

Samtidig foreslås det en lemping for offentlig disponert bolig, nettopp med de begrunnelsene Utleiemegleren opplever i et ikke ubetydelig antall private leieforhold.

Av denne grunn er vi prinsipalt av den oppfatningen at forslaget vil sette utleiere som har vært uheldig i sitt valg av leietaker i en vanskeligere situasjon enn nødvendig, og mener at dagens ordning med 3 års minstetid bør fortsatt være gjeldende.

Dersom lovforslaget likevel skulle blitt vedtatt som foreslått, er vi av den oppfatning at dette vil ha en negativ innvirkning på antallet private leieboliger. I et historisk perspektiv, har leieprisene steget vesentlig mer en SSB sin konsumprisindeks. Dette innebærer at i slutten av en leieperiode, vil det være stor forskjell mellom indeksregulert husleie, og den leien som markedet er villig til å betale ved en ny utleie. Flere private aktører, vil derfor se at avkastningen blir dårligere, da man kun kan tilpasse leien til markedsleie hvert 5 år.

Motsatt vil det være i et fallende marked. Forskjellen er imidlertid da at en leietaker vil si opp leieforholdet, dersom man vil kunne leie tilsvarende boliger til en lavere pris. Den samme muligheten har ikke de private utleierne, som må leve med underbetaling i et raskt stigende leiemarked.

For å unngå disse virkningene dersom forslaget blir vedtatt, foreslås det at man innfører en mulighet for begge parter til å kreve markedstilpasset husleie etter 3 år. Dette kan være et supplement til, eller en erstatning av dagens bestemmelse i Husleielovens § 4-3 om tilpasning til gjengs leie, der begge parter har rett til å få satt leien, til markedsleie. Dette vil være enklere å fastsette, enklere for partene å forstå og gi en riktigere regulering av et leieforhold, enn det man i dag opplever i saker som er behandlet med hjemmel i Husleielovens § 4-3.

Utleiemegleren mener det bør være unødvendig at private parter, enten skal måtte betale mer eller mindre enn det markedet tilsier. Dette fører som oftest til unødvendige tvister og oppsigelser.

Med vennlig hilsen

Utleiemegleren Forvaltning AS



Tor Q. Aaserød

advokat