

Vårt saksnummer: 24/3830

Sak: Høring av NOU 2024:19 Ny boligleielov

Levert: 11/14/2024 01:29:42, 11/14/2024 06:44:04, 11/15/2024 17:13:27 og 11/18/2024 kl. 17.00

Svartype: Med merknader

Gruppering av høringsinstanser: Annen frivillig organisasjon

Avsender: Den Norske Vertsforeningen

Kontaktperson: Liv Nordbye

Kontakt e-post: liv.nordbye@gmail.com

24/3830 - Svar fra Den Norske Vertsforeningen på

Høring av NOU 2024:19 Ny boligleielov - via

regjeringen.no

Dette er et samlet innspill til fra 11/14,15 og 18/2024, fordi noen paragrafer hadde falt ut pga. formateringsfeil.

Undertegnede representerer Den Norske Vertsklubben.

Jeg viser til mitt tidligere innspill til den første høringsrapporten 5.2.24. Det ligger på den første nettsiden under mitt navn, og ikke i deres nummererte upersonifiserte samleoversikt.

Lovforslaget er nå vesentlig bedre en den første rapporten. Her følger noen flere innspill og kommenterer til det som fortsatt ikke er bra, og til nye ting som er tatt inn i den endelige utgaven av NOU-en.

Den Norske Vertsklubben, som jeg representerer, er flere tusen medlemmer som leier ut våre hjem både på korttids- og langtidsbasis vhja. utleieplattformen Airbnb. Vi er flere tusen gjestfrie verter som setter pris på å bli hørt.

Deres omtale av korttidsutleie i Norge ser ut til å kunne være noe påvirkning fra NHO Reiselivs lobbyvirksomhet. Lytt heller eksempelvis til intervjuet på radio med vert Jo Øvergaard i Sollia, så hører dere om hvilke verdier vi har, vi som deler våre hjem rundt omkring i Norge.

Jeg ber om at den Norske vertsklubben blir invitert i det videre arbeidet som en forening. Det er like viktig å lytte til den Norske Vertsklubben som til de prostituertes forening, som er på deres høringslister.

Her følger mitt innspill til lovforslaget. Dette er vesentlige pga den ubalansen de representerer. Jeg tror det vil bli færre som er villig til å leie ut bolig pga dette. Det vises også til to av mine leserinnlegg i Aftenposten om saken.

§ 1 (5) Lovens virkeområde mv. Det bør det fremgå at loven ikke gjelder for utleiekontrakter inngått vhja. tjenesteplattformer som Airbnb, som både brukes for korttidsutleie under 30 dager og langtidsutleie.

§ 3.3 Minstekrav til boligen Ved påstått manglende oppfyllelse av minstekrav til boligen pga helseskadelige forhold eller manglende sikkerhet, bør det fremgå at dette vil kreve dokumentasjon.

§ 4.2 Leierens bruk av boligen Hvis utleieren har lagt ned forbud mot dyr, er det en god grunn for at leietaker bør respektere dette. Ikke det motsatte.

§ 4.3 Ordensregler og dyrehold. Hvis utleieren har lagt ned forbud mot dyr, er det en god grunn for at leietaker bør respektere dette. Ikke det motsatte.

§ 4.5 Forandringer i boligen og på eiendommen forøvrig Utleier må kunne foreta forandringer som medfører noe ulempe for leietaker. Ordet «nevneverdig» bør fjernes. Leieren bør ikke kunne slå hull i veggen uten utleiers samtykke. Utleier bør kunne nekte at leietaker gjør fysiske forandringer, uten å måtte begrunne det.

§ 4.1 Utleiers plikt til å stille boligen til leierens disposisjon En utleier som trenger eks. å sjekke en sikring eller tett rørledning, hvis utleier ikke er tilgjengelig, må kunne gjøre dette uten straff.

§ 4.5 Forandringer i boligen og på eiendommen forøvrig Utleieren bør ha sterkere rett til å endre på eiendommen enn leier. Her er det gitt ekstrem frihet til leier og begrensninger for utleier.

§ 5.1 Leierens krav mot utleieren. Partenes krav ved avtalebrudd. Her er det veldig mange krav fra leietaker. Dette er i ubalanse. Hva med utleiers krav, ved for eksempel mislighold av husleiebetaling? Burde ikke det omtales? Det er jo en sentral del av kontrakten.

§ 5.5 Avslag i leie Hva slags krav (straff)/ standardkompensasjon skal leietaker gi til en utleier som trenger eks. å sjekke en sikring eller tett rørledning, hvis utleier ikke er tilgjengelig? Dette virker veldig urimelig og mistenkeliggjørende.

§ 8.2 Informasjonsplikt og § 8.5 Bomiljøtiltak og husordensregler Det virker veldig urimelig at utleier skal initiere finansiere beboerforening med 1% av utleieinntekten.

9.4 Framleie ved bolig ved midlertidig fravær. Utleieren bør selv få bestemme over framleie. Her trengs det heller ikke detaljstyring.

§ 9.6 Godkjenning ved passivitet. Dette er urimelig ovenfor utleier, helt uten krav om påminnelse.

§ 11.2 Minstetid for tidsbestemte leieavtaler. Det bør være 3 år, som i dag, og det bør derfor ikke forlenges til 5 år. Det er sterkt urimelig å kreve en slik minstetid, også mindretallsforslaget (1) om å forlenge minimumsleietiden i boliger hvor verten bor til 3 år, er sterkt urimelig.

§ 11.3 Når tidsbestemte leieavtaler blir tidsubestemte. Dette er for strengt ovenfor utleier, og litt for lettvinnt for leietaker både mhp § 11.3 og 11.2. Dette er to kontraktsparter som i utgangspunktet må kunne opprettholde en tidsbestemt kontrakt, hvis det er utgangspunktet. Ikke motsatt. (4) virker veldig urimelig og også unntakene i (6). Det er for øvrig merkelig å se unntakene for offentlig eide studenthybler. Det er minst like viktig å kunne ha unntak for sesongarbeidere som bor privat.

§11.4 Leieres rett til å kreve forlengelse av tidsbestemte leieavtaler
Det er helt uhørt å gi leieren ved et pennestrøk en slik makt, når det i utgangspunktet er etablert en balansert kontrakt med et annet innhold.

§11.5 Partenes adgang til å si opp tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler
Kriteriene er alt for strenge for utleieren. Her bør ikke balansen skjevfordes så mye.
a, b og c: Utleier må også kunne si opp leieavtale uten grunn som egen bruk, ombygging, salg eller gjentakende betalingsmislighold.
(d) Mislighold av betaling bør være kriterium nok for å si opp leieavtalen, selv uten at leietaker fortsetter misligholdet etter skriftlig advarsel.

§ 11.7 Krav til utforming av utleiers oppsigelse Hva er forskjell på begrunnet og «godt» begrunnet? Stryk godt. Dette er synsing.

§ 11.8 Leietakers rett til å protestere mot oppsigelsen, og rettens adgang til å sette den til side Her er det leietaker som bør gå videre med saken dersom hen er misfornøyd. Her bør annet ledd gjerne utgå. Det kan jo skje nye ting som har betydning.

§ 11-10 til og med 11.13 Særregler Dette er spesielle tilfeller. Det er litt spesielt at slike tilfeller er trukket inn og t verken korttidsutleie eller langtidsutleieplattformer er omtalt.

Alle svar må gjennom en manuell godkjenning før de blir synlige på regjeringen.no.