



GRUNNSTEINEN

Grunnsteinen AS
Billingstadsletta 13
1396 Billingstad, Asker

www.grunnsteinen.no

Kommunal- og distrikts departement
Deres referanse: 24/382-1
Sendt via høringsportal/postmottak

Oslo, 20.01.2025

Høring av NOU 2024:19 Ny boligleielov

1. Innledning

Vi i Grunnsteinen bruker vår kompetanse innen boligutvikling og boligutleie for å bygge opp et større selskap med nye leiligheter. Grunnsteinen er en langsiktig eier som vektlegger profesjonell forvaltning med boligkunden i fokus. Vår målsetning er å skape gode hjem.

Grunnsteinen har overtatt 3 boligprosjekter for utleie med totalt 174 nye leiligheter, og har avtaler om overtakelser av ytterligere 3 boligprosjekter med totalt 321 nye leiligheter i perioden 2025 – 2027.

Grunnsteinen har to boligkonsepter, hhv Hjemom og Leva.

- HJEMOM - Trygg, forutsigbar boform. Fleksibelt liv.
 - Hjemom består av moderne 2-, 3- og 4-roms leiligheter, designet og utformet av interiørarkitekt, med barnevennlige uteområder og profesjonell forvaltning.
- LEVA - Færre forpliktelser. Flere muligheter.
 - Leva er boligen for deg som er klar for et enklere, mer sosialt liv. Prosjektene består av arealaffektive 2- og 3-roms leiligheter over et innholdsrikt og attraktivt fellesareal med vertskap. Med profesjonell forvaltning.



2. Grunnsteinens hovedsynspunkter

Grunnsteinen er positiv til at det vies større oppmerksomhet ovenfor til landets ca. 1 million leietakere, og vi stiller oss 100% bak målsetningen om å bedre boforholdene til landets leietakere. Som profesjonell boligutleier er vi dessverre uenig i medisineringen. Problemet i utleiemarkedet er **for få gode utleieboliger** og **for få profesjonelle utleieaktører**, noe som

GRUNNSTEINEN

skyldes svake rammebetingelser for bransjen. Herunder skattediskriminering gjennom fravær av mulighet for saldoavskrivninger for profesjonell boligutleie.

Husleieloven fungerer ok som regelverk for å tilrettelegge for å skape gode bomiljøer. For å skape gode bomiljøer må utleier gis nødvendig hjemmel til å avslutte leieforhold med leietakere som bidrar negativt i det aktuelle bomiljøet. Det er på ingen måte enkelt å si opp et leieforhold, og for eksempel ved manglende leiebetaling gis leietaker i dag ca. 3 måneders botid før namsmann står på døren. Slike tilfeller er aldri hyggelig, men samfunnet er tjent med likhet for loven.

En profesjonell boligutleieaktør er avhengig av fornøyde kunder. Fornøyde kunder gir stabile bomiljøer. Stabile bomiljøer blir oppfattet som attraktive nabolag, og derav følger positiv boligprisutvikling. En profesjonell boligutleier bryr seg om kundene da dette samsvarer med bærekraftig utleieøkonomi.

De fleste boligutleiere med noe fartstid har erfaring med hvor mye skade «et surt eple» kan gjøre i et bomiljø. Med nødvendig verktøykasse kan det gjøres tiltak som redder bomiljøet for øvrige beboere i et nabolag. Vi oppfatter at dagens Husleielov gir utleier nødvendig verktøy for å gjøre tiltak for å redde bomiljøet.

Gis den enkelte for store rettigheter i «annens eiendom», vil dette medføre svært uheldige konsekvenser for utleiere. Blant annet vil arbeid med seleksjon av beboere bli vesentlig viktigere for boligutleiere, noe som sannsynligvis vil resultere i økt diskriminering i leiemarkedet.

Av ovenstående er våre synspunkter knyttet til høringen som følger (kopi av Norsk Eiendoms høringssvar, redigert av Grunnsteinen);

- Økt bruk av protokoller og sporbar elektronisk kommunikasjon.
- At det innføres et minstekrav til kvalitet som skal gjelde for alle utleieboliger.
- At avtalefrihet om vedlikeholdsansvar videreføres, slik at ingen utleieboliger trekkes fra markedet fordi partene nektes å kunne avtale at leietaker utfører vedlikehold utleier ikke kan utføre selv.
- At leietakere kan gjøre forandringer i boligen forutsatt utleiers skriftlige samtykke.
- Tydelige presiseringer for når utleier skal og kan ta seg inn i boligen, men *vi fraråder* å innføre en standardkompensasjon som gir grunnlag for diskusjoner og misbruk.
- At deponeringsordningen for omtvistet leie sendes ut på høring slik at finansinstitusjonene kan uttale seg for å finne en løsning som fungerer.
- Tilrettelegging for lengre leieforhold, men *det fordrer* at forslaget om å kunne justere leien til *markedsleie i løpet av leieperioden også blir gjeldende.*
- At man kan justere leien til markedsleie etter 3 år.
- Vi er positive til beboerinvolvering, men er sterkt imot at dette skal finansieres av utleier. Utleie har allerede svært lave marginer, så det er ikke rom for å bruke inntekter på annet en nødvendig drift, forvaltning og vedlikehold.
- Tiltak som sikrer stabile og gode bomiljø, og *fraråder derfor å fjerne* muligheten til å kunne bruke *bindingstid.*
- At leieforhold som fungerer godt kan forlenges, men *støtter ikke* at leietaker ensidig kan kreve forlengelse overfor utleier.

Vi støtter ikke (kopi av Norsk Eiendoms høringssvar, redigert av Grunnsteinen);:

- At leietaker ensidig kan kreve forlengelse overfor utleier.
- Forslaget om å oppheve tilbakeføringsplikten.
- Forslaget om endringer i boligen uten dialog og samtykke fra utleier.
- Å innføre en standardkompensasjon ved feilaktig inntreden i bolig av utleier.
- Kravet om å avsette 1% av leieinntektene til å finansiere forslag fra beboerråd.
- Å fjerne muligheten til å kunne bruke bindingstid.
- En begrensning for utleiers mulighet til å endre begrunnelsen for en oppsigelse etter den er gitt, da en slik avskjæringsregel fremstår som unødvendig rigid.

Forøvrig viser vi til Norsk Eiendoms høringsuttalelse.

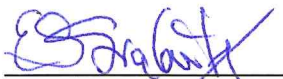
Vi håper innspillene våre er nyttige da vi genuint ønsker å bedre boforholdene i leiemarkedet i Norge. Feil tiltak kan resultere i ytterligere forverring for landets 1 million leietakere.

Vi har over 10 års erfaring med å sette nye boliger i utleie gjennom tilvisningsmodellen. Modellen er omtalt som et reelt kinderegge – ved å stille **(1) et gunstig Husbanklån** til boligutleier gis landets kommuner **(2) tilgang til boliger for vanskeligstilte og eldre gjennom en kommunal tilvisningsrett på 40% av leilighetene** i et boligbygg, som resulterer i **(3) tilførsel av moderne utleieboliger i markedet.**

Tilvisningsmodellen er godt virkemiddel for utleiemarkedet i Norge. Den fordrer trepartssamarbeid mellom Husbanken, den aktuelle kommunen og profesjonell utleier. Sammen bygger vi et bedre botilbud for både vanskeligstilte og eldre på leiemarkedet, og landets leietakere for øvrig!

Billingstad, 20. januar 2025

Med vennlig hilsen,



Esben S. Svalastog
Daglig leder
Grunnsteinen