

Kommunal- og regionaldepartementet

Postboks 8112 Dep  
0032 Oslo

## Høring - Endringer i husleieloven

Husbanken er i hovedsak positiv til Kommunal- og regionaldepartementets forslag til endringer i husleieloven. Det er imidlertid viktig at det tas hensyn til kommunenes spesielle behov, slik at de fortsatt ønsker å bruke husleieloven og ikke institusjonsbaserte boliger.

I Soria Moria-erklæringen har regjeringen sagt at den vil avskaffe bostedsløshet. Husbankens viktigste oppgave er å medvirke til at målet blir nådd. Husbankens skal støtte og legge til rette for at kommunene, som er den sentrale gjennomføreren av boligpolitikken, kan utføre jobben på en helhetlig og effektiv måte. Når det gjelder husleieforhold, betyr dette bl.a. reduksjon av antall utkastelser, satsing på varige leieforhold og reduksjon av midlertidige botilbud. Husbanken vil derfor konsentrere sin høringsuttalelse om endringene i § 11-1 som gjelder offentlig boligutleie til vanskeligstilte.

### **Sammenslåing av bestemmelsene om leie av bolig for personer med spesielle boligbehov av varig og midlertidig karakter. Klausulering av boligene**

Endringsforslaget medfører at samme bestemmelse vil regulere boligbehov av midlertidig og varig karakter, og at det blir stilt færre krav til klausulering av boligene. Husbanken mener det er en fordel å ha minst mulig klausulering av utleieboligene for å oppnå mer smidighet i bruken av boligene.

Husbanken mener også at en sammenslåing av bestemmelsene vil forenkle kommunenes administrasjon og forvaltning av boligene.

Gjennom arbeidet med boligsosiale handlingsplaner har det vært hevdet at det er viktig at kommunene ser hele sin utleieportefølje under ett, uten spesialboliger for bestemte grupper (flyktninger, funksjonshemmede, ungdomsboliger og lignende). Endringen vil understreke dette. Husbanken er likevel usikre på om dette vil medføre større fleksibilitet rent faktisk. Praksis over tid vil imidlertid vise det.

---

**Begrenset adgang til opptak av husstandsmedlemmer og fremleie begrunnet i boligens utforming eller formål**

I departementets forslag kan det fortsatt avtales begrensninger i adgangen til opptak av husstandsmedlemmer, fremleie av del av bolig og fremleie ved midlertidig fravær.

Departementet foreslår imidlertid at utleier ikke lenger skal kunne nekte godkjenning av opptak av nærstående person i husstanden med begrunnelser knyttet til forhold ved personen.

Husbanken er enig med departementet i at det kan oppfattes som en betydelig inngripen i den enkelte leiers privatsvære å nekte opptak av husstandsmedlemmer med den begrunnelse at vedkommendes person har en historie som gjør at vedkommende ikke er ønsket i boligen.

I praksis viser det seg imidlertid at det i en del tilfeller nettopp er forhold ved den aktuelle person som utgjør problemet. Et typisk eksempel er en rusbelastet sønn som flytter inn i foreldres omsorgsbolig. Det er problematisk å måtte si opp leieforholdet til beboer som trenger boligen pga problemer som skyldes person som er tatt opp i leietakers husstand. Husbanken mener derfor at kommunene fortsatt skal ha mulighet til å nekte opptak av husstandsmedlem under forutsetning av at kommunene foretar en grundig, saklig vurdering før de eventuelt nekter opptak av husstandsmedlem, og at det bare gjøres der en ut fra tidligere erfaring har grunn til å regne med at den aktuelle personen blir en belastning for bomiljø og/eller leietakeren selv.

**Adgang til å inngå leiekontrakter av kortere varighet enn tre år**

Husbanken er enig i at det er uheldig å tilby leiekontrakter av kort varighet til personer som kan ha vanskeligheter med å ivareta sine interesser på boligmarkedet, og som har et boligbehov av varig karakter. Likevel er det behov for muligheten til å inngå kontrakter av kort varighet, bl.a. for å se om botilbudet fungerer og for å utnytte boligmassen best mulig.

Dagens lovgivning har i noen kommuner ført til en praksis der vanskeligstilte husstander med boligbehov av varig karakter og behov for trygge boforhold, har fått korttidskontrakter som ved utløp systematisk og gjentatte ganger har blitt erstattet av nye tidsbegrensede kontrakter.

Det foreliggende forslaget gir mulighet for å inngå en tidsbegrenset avtale i en prøveperiode. Hovedregelen er imidlertid at det kun skal være adgang til å inngå en slik tidsbegrenset avtale bare en gang. Det er kommunen som må begrunne/dokumentere godt hvorfor de eventuelt ønsker å fornye en slik tidsbegrenset avtale flere ganger. Etter Husbankens oppfatning ivaretar dette sannsynligvis i de fleste tilfeller kommunenes behov for å prøve ut et boforhold.

Forslaget vil innebære at kommunene i større grad må foreta individuelle vurderinger ift. varige boligtiltak for den enkelte vanskeligstilte husstand. Dette er helt i tråd med regjeringens føringer om prioritering av varige boliger.

Husbanken er imidlertid kjent med at en del kommuner mener det er behov for å kunne inngå flere kortvarige leieavtaler og at det fortsatt er behov for muligheten til å avtale at leieavtalen skal falle bort uten oppsigelse ved endt behandling, tilbud om annen passende bolig eller liknende. Dette er

ment som” et ris bak speilet” for å motivere beboerne til å fullføre behandling. Det bør derfor vurderes om kommuner og andre statlige etater som hovedregel skal kunne inngå inntil 3 kortidskontrakter forutsatt at det foreligger særskilte forhold

Med hilsen  
HUSBANKEN

Bjørn J. Pedersen  
Strategidirektør

Elisabeth Platou  
Avdelingsdirektør

-