

Kommunal- og distriktsdepartementet

Deres referanse: 24/382-1

Sendt via høringsportal/postmottak

Oslo, 23.04.2024

Høring av husleielovutvalgets delutredning om kontraktslengde og oppsigelsesvern i boligleieforhold

1. INNLEDNING

Norsk Eiendom er bransjeforeningen for over 300 eiendomsutviklere og –forvaltere, inkludert profesjonelle boligutleieaktører, fra hele landet. Våre medlemmer utvikler, forvalter og leier ut næringseiendom og boliger.

Vi viser til høring om endringer i husleieloven (kontraktslengde og oppsigelsesvern i boligleieforhold), med frist 30.04.2024. Norsk Eiendom er av den oppfatning at dagens husleielov fungerer godt, og at det er tilstrekkelig med mindre justeringer for å imøtekomme dagens utfordringer i leiemarkedet.

Høringsforslaget berører helt sentrale rammebetingelser for de av våre medlemmer som driver med profesjonell boligutleie. Enkelte forslag fremstår som positive for både utleier og leietaker. Samtidig inneholder høringen flere forslag som fremstår som kontroversielle, og som vesentlig forrykker balansen mellom utleier og leietaker. Norsk Eiendom er bekymret for konsekvensene for den profesjonelle utleiebransjen, og leiemarkedet som helhet, hvis disse forslagene blir vedtatt.

Norsk Eiendoms opplever at utvalgets forslag gjennomgående er mangelfullt utredet, og at utvalgets flertall i stor grad bagatelliserer de negative virkningene forslagene har for utleier. Vi stiller også spørsmål til forsvarligheten av den tematiske oppdelingen som er valgt i dette arbeidet, der det nå skal tas stilling til delrapport 1 uten å kjenne til utfallet av delrapport 2. Det bes følgelig om innspill til temaer som lengre minstetid og forlengelsesrett for leietaker, uten å kjenne til det store bildet med dets konsekvenser og betingelser.

2. NORSK EIENDOMS HOVEDSYNSPUNKTER

2.1 Overordnet om utvalgets forslag

Norsk Eiendom støtter utvalgets arbeid med å avmystifisere loven, herunder forslag til endringer for å gjøre det enklere å forstå regelverket om leieavtalers varighet og avslutning.

Norsk Eiendom støtter således utvalgets forslag om å samle de mest praktiske reglene om opphør av boligleieavtaler i et eget kapittel 9 A, og gjennomgående oppdateringer av språket i lovteksten. Det er videre bra at oppsigelsesgrunnene foreslås forenklet og blir presisert.

Norsk Eiendom støtter utvalgets forslag til tiltak for å ivareta interessene for de ulike aktørene i leiemarkedet på en god og samfunnstjenlig måte. Det er således positivt at utleiers adgang til å si opp leieavtalen tydeliggjøres i § 9 A-6 i lovutkastet.

Norsk Eiendom støtter utvalgets innstilling om å opprettholde like regler for næringsdrivende utleiery og privatpersoner som leier ut. Det er viktig at reglene er de samme for profesjonelle og private aktører. Dette både for å forhindre uheldige konkurransevridende effekter av ulikt regelverk, men også fordi det er viktig at private utleiery strekker seg etter de samme minstekrav som de profesjonelle. Vi må påse at utleiemarkedet i sin helhet blir mer profesjonalisert med økt kunnskap og seriøsitet, og at det blir stilt krav til samtlige utleieaktører når det gjelder standard, lovlighet og involvering. Leietaker bør som utgangspunkt ha det samme vernet uavhengig av om det er en profesjonell eller privat aktør som eier utleieobjektet.

Når det kommer til utvalgets forslag for å styrke leiernes botrygghet og kontroll over egen bosituasjon, har Norsk Eiendom imidlertid et vesentlig annet syn enn utvalgets flertall.

Følgende forslag støttes ikke:

- **Øke minstetiden for tidsbestemte leieavtaler fra tre til fem år (§ 9 A-3 i lovutkastet):**
Forslaget innebærer nesten en dobling av minstetiden, og fører til økt økonomisk risiko for utleier da det vil gå lengre tid mellom hver gang hen får justert leien ved fornyelse.
- **Gi leieren rett til å kreve forlengelse av en tidsbestemt leieavtale (§ 9 A-5 i lovutkastet):**
Forslaget er ikke utredet, og vil innebære en vesentlig endring i rettstilstanden. Risikoen på utleiersiden øker betraktelig. Dette gjelder både i forhold til utleiers mulighet til å opprettholde markedsmessige leieinntekter, men også for utleiers håndtering og avslutning av problematiske leieforhold.
- **Gi leieren rett til "gjengs leie" ved forlengelse (§ 9 A-5 i lovutkastet):**
Forslaget om forlengelsesrett for leietaker til "gjengs leie" er ikke utredet. Norsk Eiendom frykter at forslaget om forlengelsesrett til gjengs leie kan få betydelige negative konsekvenser for boligutleiebransjen og tilbudet av utleieboliger i markedet.
- **Gi leieren en ufravikelig rett til å si opp leieavtalen når som helst (§ 9 A-6 i lovutkastet):**
Forslaget fremstår som ubalansert, og har negative virkninger for utleier og andre leietakere i det aktuelle bomiljøet. Vi frykter at forslaget vil føre til hyppigere utskiftninger som er både kostnadsdrivende og ødeleggende for bomiljø. Utvelgelsesprosessen vil bli tøffere, og dette vil slå uheldig ut for leietagerne.
- **Begrense utleiers mulighet til å endre begrunnelsen for en oppsigelse etter den er gitt (§ 9 A-9) i lovutkastet):** En slik avskjæringsregel fremstår som unødvendig formalistisk, og kan lede til at krav om oppsigelse ikke blir tatt til følge av husleietvistutvalget selv om det foreligger gyldig oppsigelsesgrunn i den aktuelle saken.

Norsk Eiendom frykter at de foreslåtte endringene vil gjøre det mindre attraktivt å investere i utleieboliger, og at det vil føre til færre utleieboliger og høyere leiepriser. Vi mener konsekvensene ikke er tilstrekkelig utredet, og dermed blir summen av alle gode hensikter helhetens fiende.

3. KORT OM DE PROFESJONELLE UTLEIERNES ROLLE I UTLEIEMARKEDET

Regjeringens nye Bustadmelding (St.mld 13/24) peker på at profesjonelle boligutleiere har en sentral rolle for å skape trygge og gode hjem. Forutsigbarheten og fleksibiliteten som ligger i dagens husleielov er avgjørende for å kunne drive med god forvaltning og drift. I dag dekker de profesjonelle boligutleierne ca. 11 % av boligleiemarkedet, hvilket er betydelig lavere enn hva som er vanlig i land det er naturlig å sammenligne oss med.

Det fremgår bl.a. av NOU 2020: 16 (Levevilkår i byer) og OECDs rapport om norsk økonomi at Norge har en lav andel utleieboliger, og at det bør legges til rette for et sunt utleiemarked. I den nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken 'Alle trenger et trygt hjem' (2021-2024) fremgår følgende:

“Økning av tilbudet av utleieboliger, hvor flere driftes av profesjonelle gårdeiere, kan bidra til et mer velfungerende leiemarked. Det kan også dempe presset i leiemarkedet og bidra til mer stabile leieforhold.”

Både forskere og myndigheter peker på at profesjonelle boligutleiere har en sentral rolle i arbeidet med å skape et mer velfungerende leiemarked. Økte investeringer fra profesjonelle aktører vil føre til flere utleieboliger på markedet. Videre viser erfaringer at de profesjonelle aktørene opptrer med større grad av seriøsitet og stabilitet, og tilbyr bedre tjenester til sine kunder, enn hva man ser hos private utleiere. Økt profesjonalisering fører med andre ord til et sunnere og tryggere utleiemarked der leietakerne blir bedre ivaretatt. I dette ligger at de profesjonelle boligutleierne har en viktig rolle for å løse dagens og morgendagens utfordring i leiemarkedet. For at man skal lykkes med å få flere profesjonelle boligutleiere i markedet, må imidlertid rammevilkårene tilrettelegges for dette.

Det norske utleiemarkedet er i dag mer presset enn noensinne. En betydelig skjerpet formueskatt på utleieboliger de senere årene, i kombinasjon med høyt rentenivå, har ført til at flere private utleiere selger sine sekundærboliger som har vært benyttet i utleie. Også flere profesjonelle utleiere selger ned sine porteføljer med utleieboliger, da det ikke lenger er regningssvarende å drive med utleie innenfor gjeldende rammevilkårene f. At privatpersoner nå selger sine sekundærboliger som resultat av en villet skattepolitikk, indikerer at de profesjonelle boligutleierne må ta en mer sentral rolle i fremtidens utleiemarked. Samtidig dokumenterer denne utviklingen at endrede rammebetingelser har effekt på utleiemarkedet, ved at aktørene selger seg ned hvis rammebetingelsene tilsier det. Utvalgets forslag knyttet til utvidet minstetid kombinert med forlengelsesrett for leietaker til "gjengs leie" vil innebære en forverring av dagens allerede krevende rammebetingelser for de profesjonelle boligutleierne.

4. KOMMENTARER TIL DE ENKELTE FORSLAGENE

4.1 Tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler, § 9 A-2

Norsk Eiendom støtter flertallets anbefaling om å ikke gi forbud for næringsdrivende mot å inngå tidsbestemte leieavtaler, og at det er hensiktsmessig at reglene er så like som mulig for næringsdrivende og privatpersoner som leier ut.

4.2 Økt minstetiden fra tre til fem år og innføring av forlengelsesrett, §9 A-3 og A-5

Norsk Eiendom støtter hverken forslaget om forlenget minstetid eller innføring av forlengelsesrett. Her følger utdypet begrunnelse for dette.

4.2.1 Manglende kunnskapsgrunnlag

Flertallet i utvalget foreslår å øke minstetiden for tidsbestemte leieavtaler fra tre til fem år (§ 9 A-3 i lovutkastet), samt å gi leieren rett til å kreve forlengelse av tidsbestemte leieavtaler (§ 9 A-5 i lovutkastet). Ved forlengelse skal det kun være anledning til å regulere leien til “gjengs leie”, hvilket er en lavere leie enn markedsleie. Forslaget innebærer dermed innføring av en leieregulering i Norge, der leienivået i det enkelte leieforholdet skal fastsettes til *noe annet og lavere enn markedsleie*. En slik markedsregulering har vesentlig innvirkning på utleiers eierrådighet og forutberegnelighet, både i forhold til den løpende forvaltningen av utleieboligene og i forhold til hvilken inntjening som oppnås i virksomheten. Dermed får dette også betydning ved aktørenes vurdering av om de skal opprettholde, utvide eller trappe ned sin virksomhet.

I utvalgets rapport punkt 24.8.1 (s. 155-156) påpekes at de foreslåtte endringene kun vil gjelde *“den delen av leiemarkedet der utleier allerede har et mer langvarig perspektiv på sin utleie, og der utleien ikke skjer i tilknytning til utleiers eget hjem. Tidligere spørreundersøkelser blant utleiery tyder på at økt minstetid i liten grad vil påvirke beslutningen om å leie ut. Det er derfor sannsynlig at tiltaket ikke vil redusere tilbudet av utleieboliger i nevneverdig grad.”*

Når det gjelder innføring av en forlengelsesrett for leietaker til en lavere leie enn markedspris, fremgår av utvalgets rapport at en *“rett til forlengelse har ikke vært utredet tidligere”*. Likevel konkluderer utvalget med at endringene *“får neppe en vesentlig betydning for leiemarkedets struktur”*.

Norsk Eiendom kan ikke se at konsekvensene av de foreslåtte endringene for utleiemarkedet, har blitt tilstrekkelig utredet i utvalgets arbeid. Det blir for enkelt å vise til Samfunnsøkonomisk analyse AS sin spørreundersøkelse fra 2021, da denne undersøkelsen kun gjaldt et spørsmål om forlengelse av minstetiden fra tre til fem år, alt annet likt. Når en slik utvidelse av minstetiden kombineres med en rett til forlengelse til gjengs leie for leietaker, endres forutsetningene for utleiers vurderinger vesentlig. Norsk Eiendom mener at det er den samlede virkningen av forslaget som må vurderes, og derfor utredes. Spørreundersøkelsen har derfor begrenset verdi som vurderingsgrunnlag for utvalgets forslag.

Videre fremkommer det av nevnte spørreundersøkelse punkt 4.2.1 at kun om lag én av tre profesjonelle utleiery *“opplever at økt lovbestemt minstetid ikke vil påvirke leietakere eller utleietilbudet”*. For Norsk Eiendom fremstår det som at en del av utvalgets argumentasjon bygger på en betraktning om at profesjonelle boligutleiery utgjør en såpass liten del av utleiemarkedet at eventuell negativ effekt blant denne gruppen utleiery uansett får begrenset betydning for leiemarkedet som sådan. Dette er i så fall en tilnærming som står i direkte motstrid til f.eks. konklusjonene i den nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken (jf. pkt. 3 ovenfor). Målet

til husleielovutvalget bør jo være å sikre at andelen næringsdrivende innen boligutleie faktisk øker, ikke minker.

4.2.2 Økt minstetid gir ikke økt botrygghet

Forslaget innebærer nesten en dobling av minstetiden, og fører til økt økonomisk risiko for utleier. Forslaget får økonomisk konsekvens, da det vil gå lengre tid mellom hver gang han får justert leien ved fornyelse. Det er også risiko for økt konfliktnivå mellom utleier og leietaker, da utleier må gå veien om oppsigelse i leieforhold der han tidligere kunne avvente at leieavtalen utløp etter tre år.

Utvalgets flertall mener at all den tid de fleste leiekontrakter i dag er tidsubestemte så er det ingen grunn til å frykte en økt minstetid. Norsk Eiendom vil påpeke at så lenge en stor andel profesjonelle utleiere benytter tidsbestemte leieavtaler, så bør ikke loven gjøre det vanskeligere å vurdere utleie, på grunn av minstetid. Vi opplever også at utvalget i liten grad belyser at det foregår en selektering i forhold til hvem som tilbys tidsubestemte kontrakter, og at selekteringen vil kunne øke som en konsekvens av forslaget.

Ifølge [SSB sin undersøkelse om leieforhold og leieutgifter](#), så viser tall fra i fjor at bare 6,4% er utrygge på om de kan bli boende i boligen de leier. Det er ikke botid som påvirker botryggheten, men om man har økonomi til å betale leie.

Isolert sett vil forslaget ha mindre negativ effekt for de profesjonelle boligutleierne enn forslaget om forlengelsesrett til "gjengs leie", jf. nedenfor. Men i kombinasjon med forslaget om leiers rett til forlengelse er forslaget kritisk. Forslaget fremstår ikke som tilstrekkelig utredet.

En forlengelse av minstetiden fra tre til fem år, må uansett ses i sammenheng med regelen for hvor ofte partene kan kreve leien regulert til gjengs leie, jf. husleielovens § 4-3. I dag kan slik regulering kreves hvert 3. år, hvilket innebærer at det ikke blir aktuelt for partene å kreve regulering til gjengs leie der man har avtalt lovens minstetid. Hvis minstetiden økes til fem år bør samtidig tidsintervallet for når partene kan kreve regulering til gjengs leie økes til fem år.

4.2.3 Ikke en bærekraftig forslagskombinasjon

De fleste leieforhold fungerer godt, og i stor grad får de fleste fornyet sitt leieforhold. Men i denne sammenheng er det unntakene vi skal besørge at blir behandlet på en god måte med en balansert husleielov.

Norsk Eiendom vil understreke at selv om vi ikke støtter forslaget om å forlenge minstetiden fra tre til fem år, så er det dette forslaget i kombinasjon med forslaget om leietakers forlengelsesrett som skaper den største bekymringen. Norsk Eiendom frykter at de to forslagene i kombinasjon vil kunne få betydelige negative konsekvenser for de profesjonelle boligutleierne, og vil særlig fremheve følgende forhold:

- **Innvirkning på forventede inntekter og avkastning:** Endringen innebærer at krav om regulering til "gjengs leie" blir aktuelt for alle leieforhold der utleier er en profesjonell aktør. Tidligere har dette stort sett ikke vært en aktuell problemstilling for bransjen. Dette da regulering til gjengs leie først kan kreves etter tre år samtidig som det store flertallet av leiekontrakter nettopp har begrenset seg til tre års varighet. At utleier fratas

retten til å kreve en markedsmessig leie for sine utleieboliger er radikalt, og kan få betydelige konsekvenser på profesjonelle utleieres investeringsvilje og vilje til videre drift. Forslaget begrenser den fremtidige kontantstrømmen fra eiendommene, som igjen har avgjørende betydning både for utsiktene til fremtidig avkastning og verdsettelsen av eiendommene som utleieeiendommer.

Hvis løpende avkastning ikke forsvaret den kapital som bindes opp ved å eie utleieboligene, er det hverken rasjonelt å investere i nye utleieboliger eller fortsette å utleie eksisterende utleieboliger. Når boligutleie allerede er en bransje med marginal løpende avkastning, kan lovendringen få uante konsekvenser for tilgangen til utleieboliger på markedet.

- **Praktisering av leieregulering til gjengs leie:** "Gjengs leie" refererer til et leienivå som er vanskelig å finne, ut over at det er bred enighet om at dette referer til et leienivå under markedsleie. Man har per i dag intet godt verktøy for å fastslå dette på en effektiv måte. Det er ikke gjort noen utredning av hvordan gjengs leie skal fastsettes på en effektiv måte. Det er heller ikke utredet hvorvidt omfattende bruk av gjengs leie i seg selv vil påvirke leienivået for gjengs leie på sikt. Med dette siktes til at ved omfattende bruk av gjengs leie over tid, vil ny gjengs leie i større og større grad måtte fastsettes med henvisning til leienivåer som tidligere er fastsatt ved gjengs leie (gjengs leie basert på gjengs leie). I prinsippet skulle dette tilsi en fare for at differansen mellom gjengs leie og markedsleie vil øke over tid. Bransjen frykter også at utvalgets forslag vil føre til et betydelig antall tvister vedrørende fastsettelse av gjengs leie.
- **Økt konfliktnivå mellom utleier og leietaker** – Våre medlemmer blant de profesjonelle utleierne peker på viktigheten av dagens regler i forhold til den løpende forvaltningen av utleieeiendommene. Blant annet pekes på at dagens regler legger til rette for avslutning av ikke fungerende leieforhold på en ikke konfliktbasert måte. Dette ved at leieforholdet avsluttes uten diskusjon ved utløpet av leieperioden hvis leietaker ikke gis tilbud om forlengelse. For de profesjonelle utleierne vil det særlig være aktuelt når man har leietakere som har negativ innvirkning på bomiljøet til de andre leietakerne i bygget. Forslaget vil ta bort denne muligheten, og vil dermed potensielt øke konfliktnivået og antall tvister.
- **Fare for redusert vedlikehold.** Innføring av leiers rett til forlengelse vil også medføre utfordringer i forhold til nødvendig rehabilitering og oppgradering av eiendomsmassen. Tidsbestemte leiekontrakter gjør at behov for utføring av både løpende og nødvendig vedlikehold og rehabilitering av eiendomsmassen kan planlegges i god tid. Det beste for begge parter er at større arbeider utøves når byggene står tomme. Dette blir vanskeligere når leietaker kan hevde seg berettiget til forlengelse, uavhengig av om kravet om forlengelse er berettiget eller ikke. Konsekvensen av manglende kontroll og planlegging er at slikt arbeid heller uteblir, med de bokvalitetskonsekvenser det får. Dersom leier gis rett til forlengelse fratas utleier denne forutsigbarheten som skaper god drift og kvalitet i utleieboligene.

Utvalget legger til grunn at selve kontraktslengden i kombinasjon med innføring av forlengelsesrett som verktøy vil styrke leietakers rettigheter, men dessverre blir konsekvensene at leietakerens muligheter heller svekkes fordi vi vil stå igjen med færre profesjonelle aktører, et mindre tilbud av utleieboliger og en økende selektering av leietakere fra utleiers side.

Norsk Eiendom støtter mindretallet i at minstetiden skal fortsette å være tre år.

Norsk Eiendom støtter mindretallet i at konsekvensene av å innføre rett til forlengelse ikke er tilstrekkelig utredet, og at §9A-5 utgår.

4.4 Avslag på krav om forlengelse, § 9 A-5(4)

Dersom det innføres en rett til forlengelse av avtalen, tilrår utvalget at et avslag på forlengelse kan bringes inn for Husleietvistutvalget til avgjørelse.

Norsk Eiendom støtter flertallet i at leier skal være ansvarlig i å bringe saken inn for retten.

4.5 Tilpassing til gjengs leie ved forlengelse, § 9 A-5(5)

Som det fremgår i punkt 4.2.3 ovenfor, er det flere grunner til at "gjengs leie" er lite egnet som referanse ved regulering av leien. Det mest alvorlige er at reguleringen rokker ved utleiers rett til å få en markedsmessig avkastning på utleieboligen.

I dag har utleier trygghet i at kontantstrømmen reguleres til markedsleie hvert tredje år. Et leieforhold som fungerer godt, vil i de aller fleste tilfeller blir fornyet dersom leietaker ønsker det. Normal praksis er fornyelse på samme vilkår med leiepris tilpasset markedsleie. Utleier ønsker å tilby gode boliger til en fornuftig leiepris, slik at leieforholdet fungerer godt og varer lenge. En fornøyd leietaker vil også ta bedre vare på leieboligen sin. Boligmeldingen sier *“alle skal bo trygt og godt, uavhengig av om de eier eller leier boligen sin”*. Profesjonelle utleiere ønsker å kunne levere utleieboliger med samme standard og kvaliteter som eierboliger, men dette forutsetter at standard tas med i vurderingen når leieprisen fastsettes. Leieprisen påvirkes av tilbud og etterspørsel, og kostnader. Forsikring, kommunale avgifter og eiendomsskatt er direkte kostnader en utleier ikke har mulighet til å påvirke, og endringene her fanges heller ikke opp av KPI-justeringer (prisvekst). Renter på lån, felleskostnader, drift og forvaltning som er hele apparatet som sørger for kvalitet og profesjonalitet, er kostnader som må bakes inn i leieprisen.

Norsk Eiendom støtter mindretallet i at §9A-5 utgår, eller i det minste mindretallets subsidiære forslag om at leie skal tilpasses til markedsleie.

4.6 Gi leier ufravikelig rett til å si opp når som helst, § 9 A-6(1)

Stabile og lange leieforhold gir økt trivsel og bokvalitet, og dette har også fordeler for utleier fordi man unngår tid- og kostnadskrevende leietakerbytter samtidig som utleiegraden i byggene sikres. Men å fjerne bindingstiden, som i seg selv bidrar til mer stabile boforhold, og gi leier rett til forlengelse er ikke løsningen for botrygghet for leietaker. Vi forstår utvalgets intensjon, men det oppnås ikke ved å gjøre kraftige innstramminger for utleier. Det at leietaker nærmest kan kreve å bo i boligen så lenge hen vil, vil ikke gi det store antallet leietakere økt botrygghet.

Dersom bindingstiden forsvinner, og leietaker kan si opp når som helst, så vil dette komplisere muligheten for å drive bærekraftig boligutleie på en hensiktsmessig måte.

Norsk Eiendom er bekymret for at utleieboliger som var ment for langtidsleie, i realiteten blir korttidsleie med hyppig rotasjon dersom leietaker står fritt til å kunne si opp når som helst. Dette er både kostnadsdrivende og ødeleggende for bomiljø.

Leietakere som vet at de ønsker å bo samme sted over tid, og som ønsker trygghet mot å bli sagt opp, vil også få svekket juridisk botrygghet dersom det lovfestes en regel om at det ikke kan avtales bindingstid. Forslaget skyver på rettighetene internt mellom leietakerne. De som ønsker å bo kort får en uslåelig fordel ved at det kun er perioden tilsvarende oppsigelsestiden (tre måneder) som partene faktisk er bundet til. De som ønsker å bo lenge oppnår ikke tryggheten bindingstid gir, og de risikerer å måtte vente på ubestemt tid på en egnet bolig fordi utleier i realiteten ikke vet når allerede inngåtte leieforhold faktisk vil bli avsluttet.

Når leietaker kan bo så kort eller lenge han selv måtte ønske, så tvinges utleier til sterkere selektering for å verne om bomiljø. Terskelen for å i det hele tatt tilby leiekontrakt øker, og det er de unge som taper på dette fordi de er forbundet med større risiko og hyppigere utskiftninger. Utvelgelsesprosessen vil bli tøffere og får en direkte effekt for studenter og de som bor alene.

Markedet for studenter blir vanskeligere å navigere. Aktører innen dette markedet har et begrenset vindu der majoriteten av leietakere oftere enn andre bytter bolig, og dersom leietaker sier opp i starten av et semester, er det sannsynlig at boligen vil stå tom helt frem til neste studiestart. For mye ledighet vil tvinge aktørene til å måtte henvende seg til det ordinære markedet, og ta inn en miks av både langtidsboende og studenter i samme bomiljø, som igjen har større sannsynlighet for konflikt.

Rapporten sier at "*kan det være at mange leiere ikke forstår forskjellen mellom bindingstid og minstetid for leieavtalens varighet*". Vi håper utvalget vil ta tak i disse formuleringene. Utfordringene man opplever med bindingstid kan avhjelpes på andre måter enn å fjerne muligheten av å bruke den. Vi tror heller at manglende kunnskap og forståelse av loven er årsaker til utrygghet og misforståelser, og at disse utfordringene vil bli redusert nå når loven blir enklere å forstå og lettere å bruke. I rapporten blir botrygghet særlig knyttet til at leieforholdet skal kunne vare lenge, og da er det et paradoks at man samtidig ønsker å fjerne bindingstiden som nettopp gir dette.

Norsk Eiendom støtter ikke utvalgets forslag om at leier kan si opp når som helst.

4.7 Utleiers oppsigelsesgrunner, § 9 A-6(2a-e)

Utleiers oppsigelsesgrunner er i lovutkastet gjort mer forutsigbare for både utleier og leier. Det er bra oppsigelsesgrunnene foreslås forenklet og blir presisert. Tydelige kjøreregler her vil ha en direkte påvirkning i lettelsene i saksgangen til HTU.

Norsk Eiendom støtter forslaget om å øke bevisstheten knyttet til, og forutsigbarheten rundt, oppsigelse.

Utvalget har vurdert om «annen saklig grunn» skal endres til «annen tungtveiende grunn» for å styrke leiers oppsigelsesvern. Vi mener det er et godt innarbeidet uttrykk, og at det fanger opp andre oppsigelsesgrunner enn de som er uttrykkelig nevnt i bestemmelsen

Norsk Eiendom støtter flertallets tilrådning om å videreføre ordlyden «annen saklig grunn».

4.8 Oppsigelsesfrist, § 9 A-7(2)

Oppsigelsesfristen skal være tre måneder. Partene kan avtale gjensidig kortere oppsigelsestid, men lenger oppsigelsestid kun for utleier.

Norsk Eiendom støtter flertallet i at det kan avtales lenger oppsigelsestid for utleier.

4.9 Krav til utformingen av utleierens oppsigelse, § 9 A-8

Dagens regel og praktisering om at utleier må begrunne sin oppsigelse av et leieforhold, fungerer godt. Leietaker har behov for kjennskap til hvorfor et leieforhold må avsluttes, og det er bra utvalget har hensyntatt at dette ivaretas på en tilstrekkelig måte.

Norsk Eiendom støtter flertallet i at oppsigelsesgrunnen skal være begrunnet.

4.10 Utleiers mulighet til å endre oppsigelsesgrunn, § 9 A-9(2)

Norsk Eiendom støtter mindretallet i utvalget i at utleier bør kunne legge til både nye oppsigelsesgrunner og støtteargumenter til allerede påberopte grunner under rettslig prøving. Konsekvensen av at utleieren blir avskåret fra å påberope seg andre eller flere grunner vil være at utleieren må sende en ny oppsigelse og starte prosessen på nytt. Det vil være tid- og ressurskrevende, samt prosessdrivende. Vi støtter at dette er godt innarbeidet i praksis og at det ikke er behov for å gjøre endringer i dagens rettstilstand.

Norsk Eiendom støtter mindretallet i at annet ledd utgår.

5. AVSLUTNING

Et velfungerende leiemarked ser til både leietakers botrygghet, og på utleiers motivasjon til å leie ut. Skal investorer finne det fornuftig og lønnsomt å tilby gode boliger og bomiljø, må man gi dem verktøyene de trenger for å gjøre det lønnsomt.

Med utleie så følger et ansvar. Et ansvar om å levere kvalitet. Derfor samles bransjen om prosjekter slik som [Boligmerket](#) og [veileder for god beboermedvirkning](#) – fordi de har et oppriktig ønske om at boligutleie skal være en seriøs bransje som skaper god hjem for de menneskene som bor der. Skal vi lykkes i dette utviklingsarbeidet trenger vi rammebetingelser som støtter opp om seriøs og profesjonell boligutleie. Det er for mange forslag fra lovutvalget som vil gjøre det vanskeligere å velge boligutleie som næringsvei. Vi håper vår uttalelse bidrar til å belyse dette.

Norsk Eiendom stiller gjerne til disposisjon hvis departementet ønsker ytterligere innspill fra bransjen.

Med vennlig hilsen

Tone Tellevik Dahl
Administrerende direktør
Norsk Eiendom