

Kommunal- og distriktsdepartementet  
[postmottak@kdd.dep.no](mailto:postmottak@kdd.dep.no)

Oslo, mandag 9. januar

---

Deres ref.  
Vår ref. 11131-14640/LG

---

## **Innspill til mandat for og sammensetning av et husleielovutvalg**

Det vises til hyggelig innspillsmøte den 5. januar om overnevnte. NBBL ønsker også å gi et skriftlig innspill til mandat og sammensetning av et husleielovutvalg.

### **Mandatet**

NBBL er opptatt av følgende problemstillinger:

#### - Nye boligkjøpsmodeller

Her er det flere mulige problemstillinger, NBBL vil nevne tre: KDD har uttalt at husleieloven ikke får anvendelse ved deleie. Da oppstår spørsmålet om dagens regulering i tilstrekkelig grad beskytter boligkjøperen mot økninger i husleien.

I leie til eie-kontrakter er det boligbyggelaget som eier leiligheten og må reklamere til entreprenør om det foreligger mangler. Boligbyggelaget har samtidig begrenset tilgang til leiligheten etter husleieloven, noe som gjør at mangelskrav kan gå tapt.

Leie til eie-konseptet går ut på at boligbyggelaget selger leiligheten til leietaker innen en viss tid. Dersom man for eksempel pålegger boligbyggelagene å tilby tidsbestemte leiekontrakter, vil det gjøre det vanskeligere å tilby denne typen avtaler.

#### - Konsekvenser av endringer i varigheten av husleieavtaler

Om det gjøres endringer i varigheten i husleieavtaler, er det viktig at dette ikke i realiteten fører til en dårligere situasjon for leietakerne. Endringer i varigheten må derfor sees i sammenheng med øvrige regler i husleieloven, for eksempel endringer i leien i leietiden. Om man har lang varighet uten mulighet til å sette opp leien, kan dette føre til at det investeres mindre i leilighetene med den konsekvens at de forfaller og ikke oppgraderes.

Videre må man sikre at en eventuell utvidelse ikke stenger for nye boligkjøpsmodeller, jf. punktet over, og at det fortsatt er attraktivt å drive utleie. Om det blir lite attraktivt for seriøse aktører å tilby utleie, kan det føre til færre utleieboliger, et enda vanskeligere leiemarked, særlig i de store byene, og flere brudd på leietakernes rettigheter.

#### - Justere leien i leietiden

Uavhengig av om det foreslås en utvidelse av leiekontraktenes varighet, bør det vurderes om utleier bør ha større muligheter til å justere husleien i leietiden. Både for at utleier skal kunne iverksette tiltak for energieffektivisering og energiproduksjon som også leietaker drar nytte av, men også for dekke inn økte utgifter som følge av nye offentligrettslige krav mm.

- Leietakere uten boevne

Vold, sjikane, rus og generelt manglende boevne skaper store utfordringer for bomiljøet i borettslag og sameier. En eventuell tvangsfravikelse tar lang tid. Det er god grunn til dette iom. at retten til bolig er en sentral menneskerett. Samtidig bør det vurderes om det kan gjøres forenklinger/effektiviseringer som både ivaretar leietaker og utleier, men ikke minst naboene som kanskje er de som rammes hardest av misligholdet.

- Bruk som krever mye vedlikehold

Visse typer bruk av boligen fører erfaringsmessig til store merkostnader for utleier i form av klager, administrasjon og oppussingskostnader. Dette kan eksempelvis være dyrehold eller røyking. Det bør vurderes om det skal kunne settes begrensninger i slik bruk.

- Håndheving av reglene

Det største problemet for leietakerne er ikke dagens regler i husleieloven, men brudd på disse. For å få et bedre leietakervern vil derfor noe av det viktigste være å vurdere håndhevingen av reglene i husleieloven. Eventuell håndheving krever lovhjælp og dette bør derfor også vurderes av et husleielovutvalg.

- Klarspråk

Klart språk og en ryddig struktur inngår i mandatet i flere lovutvalg, jf. språkrådets nettsider: <https://www.sprakradet.no/klarsprak/om-skriving/sprak-i-lover-og-forskrifter/klart-sprak-i-viktige-lover/>. Husleieloven er en lov det er særlig viktig at har et klart språk og en ryddig struktur, og det bør derfor vurderes om krav til dette bør inn i mandatet.

### **Sammensetningen av utvalget**

NBBL mener utvalget bør ha en bred sammensetning med representanter både for de ulike interessene og akademien.

Vi mener NBBL bør være med i utvalget. NBBL og våre 41 medlemmer jobber mye med utleieproblematikk, og har derfor god kompetanse på området. Boligbyggelagene leier ut boliger, ofte i samarbeid med kommunene. Videre gir boligbyggelagene bistand til 15 300 borettslag og eierseksjonssameier som må håndtere ulike utfordringer knyttet til utleie. Boligbyggelagene er eid av sine 1,2 millioner medlemmer. Noen av disse leier ut egen bolig og andre er leietakere. Andelen av medlemsmassen som er leietakere antas å være økende. NBBL representerer derfor mange ulike interesser, erfaringer og perspektiver på utleieområdet. Vår grunnleggende oppfatning er at selv om det er viktig med en viss balanse i rettigheter og plikter, er leietaker den svake parten som trenger særskilt beskyttelse.

I utgangspunktet foreslås undertegnede som utvalgsmedlem. Våre boligbyggelag holder til i hele landet, fra Kristiansand til Nordkapp, og om departementet ønsker forslag til utvalgsmedlem som ikke bor på Østlandet, kan vi komme tilbake til forslag om dette.

For øvrig kan det nevnes at NBBL var med sist det ble satt ned et husleielovutvalg.

Med vennlig hilsen  
Norske Boligbyggelags Landsforbund SA

Lars Grøndal  
advokat