

Kommunaldepartementet
Bolig- og bygningsavdelingen
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo

Borggata 2b
0650 OSLO
Telefon 24 14 91 00
e-post lbf@lbf.no
www.leieboerforeningen.no
Bankkonto 7874.06.22160
Klientkonto 7878.06.03819
Orgnr. 9700 158 68 MVA

Oslo, 27.01.2025

Leieboerforeningens høringsvar til NOU 2024:19 Ny boligleielov

Leieboerforeningen takker for mulighet til å gi innspill til ny boligleielov, og oversender med dette vårt høringsvar for det samlede lovforslaget. Foreningen har tidligere sendt inn høringsvar til delutredning ¹, og sender nå et samlet høringsinnspill med kommentarer til hele lovforslaget slik det foreligger i NOU 2024:19 Ny boligleielov.

Innledningsvis vil foreningen gjøre rede for vårt arbeid med å få på plass en ny husleielov, og situasjonsbildet slik vi kjenner det. I punkt 7 gir vi våre anbefalinger til regjeringen, og til slutt, i punkt 8, går vi gjennom lovutkastet i detalj.

1. Leieboerforeningens arbeid med ny husleielov

Leieboerforeningen har lenge påpekt at dagens husleielov er ubalansert i leieboers disfavør, og at loven ikke er tilpasset dagens situasjon på leiemarkedet, der andelen som leier bolig og andelen langtidsleieboere har steget de senere årene.

I 2019 skrev foreningen rapporten *Utredning om det norske leiemarkedet*² på oppdrag fra Kommunal- og distriktsdepartementet. Her anbefalte vi en revidering av dagens husleielov. I rapporten foreslo foreningen at dagens minstetid ble økt fra tre til sju år, at leieboermedvirkningen styrkes, og at kommunens ansvar for å kontrollere boligens hensiktsmessighet skulle styrkes, i tillegg til en rekke andre ikke-juridiske tiltak for å styrke leiesektoren med tanke på økt botrygghet for leieboere. For å oppnå et robust leiemarked

¹ [Høring - Kontraktslengde og oppsigelsesvern i boligleieforhold - regjeringen.no](#)

² [Utredning om det norske leiemarkedet - regjeringen.no](#)

påpekte foreningen blant annet at det er behov for ikke-kommersiell utleie og en større kommunal boligsektor med fokus på botrygghet og beboermedvirkning.

Etter dette har Leieboerforeningen jobbet sammen med medlemmer og interesseorganisasjoner for å få en revisjon av dagens lov, og dette er også fundert i foreningens boligpolitiske program, vedtatt av medlemmene på foreningens årsmøte.³

I 2023 nedsatte regjeringen et lovutvalg, der Leieboerforeningens Lars Aasen ble oppnevnt som utvalgsmedlem. Nå foreligger lovutvalgets rapport, som inneholder et solid kunnskapsgrunnlag om ulike aspekter ved leiesektoren. Selv om Leieboerforeningens representant i flere merknader er i mindretall, og vi kunne ønske oss et lovforslag som gikk lengre i leieboers favør, mener vi at mange av bestemmelsene i dette lovforslaget er viktige og at disse vil bidra til en nødvendig balansering av partene, selv om utleier fremdeles vil være den sterkeste part også med en ny lov.

2. En boligleielov for framtiden

Parallelt med lovutvalgets arbeid har det vært stor oppmerksomhet rundt den foreslåtte nye boligleieloven. Leieboerforeningen er overrasket over den store motstanden mot lovarbeidet i den offentlige debatten, all den tid utgangspunktet var en ubalansert lov i leieboers disfavør, og forslagene fra lovutvalget framstår som moderate og ikke vil føre til store endringer i boligpolitikken.

Bekymringer for at tilbudssiden blir påvirket negativt av ulike reguleringer, har blitt ilagt stor vekt i utforming av boligpolitikk rettet mot leiesektoren i mange år. Leieboerforeningen mener en slik bekymring er ubegrunnet. Markedet er tilpasningsdyktig, og den svenske Hyresgästforeningen, konkluderte i rapporten *Fem myter om hyresreglering*⁴ i 2024 at det ikke finnes en tydelig sammenheng mellom grad av reguleringer på leiemarkedet, og økonomisk lønnsomhet i leiesektoren. Rapporten tar for seg elleve europeiske land, og konkluderer slik:

”Det som rapporten vill understryka är att hyresregleringens exakta omfattning sällan är det som avgör om bostadsmarknaden upplevs som välfungerande eller inte. Så länge regleringen inte är alltför extrem åt något håll, förefaller den bredare bostadspolitiska kontexten vara av betydligt större vikt.”

Leiemarkedet har de senere årene vært under sterkt press. Andelen som leier sitt hjem er i dag 23 prosent⁵. I Oslo er andelen 31 prosent. Omtrent halvparten av leieboerne er langtidsleieboere⁶. Leieprisene har økt betraktelig de senere årene⁷, og leieboere må

³ [Boligpolitisk program](#)

⁴ [fem-myter-om-hyresreglering-30-januari-2024.pdf](#)

⁵ [Boforhold, registerbasert – SSB](#)

⁶ [Det norske leiemarkedet og situasjonen for langtidsleietakere .pdf](#)

⁷ [Leieprisene vokser uhemmet](#)

forholde seg til hyppige husleieøkninger som medfører økt ufrivillig mobilitet ved at leieboere presses ut av boligen gjennom prisøkning. Leieboerne trenger en ny boligleielov, tilpasset dagens og framtidens situasjon på leiemarkedet.

3. Leieboerforeningens erfaringer

I Leieboerforeningens medlemsundersøkelse, utført på vegne av lovutvalget og referert til i NOU 2024:19 Ny boligleielov, svarer 18 prosent av de spurte at utleier har gått inn i boligen uten nødvendig tillatelse fra utleier. 70 prosent forteller at de oppdaget feil eller mangler i boligen ved innflytting. Manglene dreier seg i stor grad om mugg, fukt og råte, defekt utstyr, dårlig rengjøring og defekte vinduer og dører. 45 prosent forteller at boligen er vanskelig å holde varm. Leieboerforeningens funn stemmer overens med Forbrukerrådets rapport *Kalde hjem*⁸ (2024), som viser at 35 prosent av leieboerne har problemer med å holde boligen varm, mens 17 prosent av boligeierne oppgir det samme.

18 prosent av de spurte i Leieboerforeningens undersøkelse forteller at de ikke gjorde noe med feilen/mangelen etter at de oppdaget den. Av disse forteller omtrent 40 prosent at de lot være å gjøre noe fordi de fryktet en dårligere relasjon til utleier. Av de som meldte ifra om feilen/mangelen, forteller omtrent 40 prosent at de faktisk fikk en dårligere relasjon til utleier. Leieboerforeningen tolker disse svarene som at noen leieboere i en del tilfeller vegrer seg for å melde ifra om feil eller mangler, grunnet en frykt for å ikke få fornyet leiekontrakten dersom leieboer oppleves som brysom, eller andre negative konsekvenser. Samtidig har mange leieboere også erfart nettopp dette. Disse funnene bekrefter Leieboerforeningens kjennskap til hvordan mange av våre medlemmer opplever det å leie bolig. Følelsen av avmakt er sterkt til stede hos mange leieboere. De kjenner seg små i møte med utleier, og de kjenner på en lav grad av botrygghet.

Dette er en av de viktigste grunnene til at leieboeres botrygghet må styrkes. Avmakten som mange leieboere føler, kommer av den store ubalansen i makt mellom utleier og leieboer, til tross for at leieboer er forbruker og ofte betaler en svært høy pris for boligen de leier. Videre forteller 73 prosent av de spurte at de bekymrer seg for kommende husleieøkninger, og 60 prosent forteller at leieprisen er så høy at den går utover livskvaliteten.

Etter pandemien har trykket på leiemarkedet økt betraktelig, av mange grunner. Høye rentenivå har påvirket særlig sekundærboligutleiere. AirBnB og andre former for korttidsutleie legger beslag på mange leieboliger, og dyrtiden har påvirket byggebransjen og forsinket boligproduksjonen. Krigen i Ukraina har skapt et stort press på det kommunale og private leietilbudet i mange norske kommuner, grunnet bosetting av ukrainske flyktninger uten samtidig oppskalering av det kommunale boligtilbudet.

Boligpolitikken er kompleks og påvirkes av mange andre politikkområder og faktorer som er vanskelig å kontrollere og planlegge for. Dagens situasjon på leiemarkedet er en kombinasjon av mange uheldige faktorer som til sammen legger stort press på leiemarkedet. Derfor har

⁸ [Kalde hjem - Energieffektivisering og energifattigdom i leieboliger - Forbrukerrådet – Forbrukerrådet](#)

prisene også økt betydelig. Ikke alle utleiere har hatt behov for å heve leieprisene, men Leieboerforeningen erfarer at de fleste utleiere benytter seg av anledningen til å tilpasse tilgjengelig leie når de har mulighet til det.

De høye prisene har ført til en stor økning i konfliktnivået i leiesektoren. Det merkes blant annet av studentdrevne rettshjelpstiltak, av Husleietvistutvalget og i høyeste grad av Leieboerforeningen. Foreningen har hatt en medlemsvekst på omtrent 22 prosent de siste årene. Ventetiden for å få juridisk bistand i foreningen har økt fra 1-3 dager til 16 dager høsten 2024. I november 2024 måtte Leieboerforeningen innføre inntaksstopp⁹ for å redusere den lange køen. Det tok hele tre uker å få ned saksbehandlingstiden til normalnivå, og Leieboerforeningen har aldri tidligere opplevd å måtte stenge for en så lang periode. Etter at foreningen åpnet for nye medlemmer i slutten av desember 2024, økte antall nye henvendelser seg fort igjen, og per dags dato får Leieboerforeningen i snitt åtte nye medlemmer per dag. De fleste av disse melder seg inn fordi de har et akutt behov for juridisk rådgivning i forbindelse med sitt leieforhold. Med de senere års utvikling i leiemarkedet er det av høyeste viktighet å innføre husleierettslige regler som styrker leieboers botrygghet.

4. Leieboermedvirkning på individ- og kollektivt nivå

De senere årene har brukermedvirkning fått større plass i boligpolitikken. I den nasjonale boligsosiale strategien Alle trenger et trygt hjem¹⁰ (2019 – 2023) ble brukermedvirkning framhevet som et av tiltakene for å nå hovedmål 2 om at leie skal være et trygt alternativ I 2020 fikk Leieboerforeningen i oppdrag fra Kommunal- og distriktsdepartementet å skrive eksempelsamlingen *Leigebuarmedverknad*¹¹ om brukermedvirkning i leiesektoren. I rapporten opprettet foreningen begrepet leieboermedvirkning etter inspirasjon fra det engelske begrepet Tenant participation. I boligmeldingen *Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet*¹² framheves også leieboermedvirkning, og regjeringen forplikter seg til å øke leieboermedvirkningen og til å fornye husleieloven.

Leieboermedvirkning handler både om å medvirke på individnivå, kollektivt nivå og systemnivå. På individnivå handler leieboermedvirkning om å ha råderett over når en skal flytte, samt å kunne tilpasse boligen, mens det på kollektivt nivå handler om å organisere seg for å bedre boforholdene, for eksempel sammen med naboer. Dersom leieboermedvirkningen skal nå et adekvat nivå, må leieavtalene dermed være langsiktige, og leieboeren må ha rett til å kunne sette sitt preg på boligen. Lovutkastet har forslag som øker leieboers mulighet til å medvirke til egen bosituasjon noe, gjennom visse muligheter til å gjøre endring i § 4, gjennom å øke minstetiden og styrke leieboers oppsigelsesvern i § 11, og gjennom å styrke leieboers mulighet til å organisere seg på kollektivt nivå i § 8. Leieboerforeningen vil understreke at leieboermedvirkning ikke kan være opp til utleier selv.

⁹ [Vi stenger for nye medlemmer](#)

¹⁰ [Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken 2021-2024 - regjeringen.no](#)

¹¹ [Leigebuarmedverknad - regjeringen.no](#)

¹² [Meld. St. 13 \(2023–2024\) - regjeringen.no](#)

For å sikre at leieboere får muligheten til å medvirke i sitt boforhold, må medvirkningen være lovfestet.

5. Helse, folkehelse og vurdering av barns beste

Det er ikke forsket mye på helse hos leieboere. Men vi vet at det å leie, oppleves vanskelig for mange. Leieboerforeningen svarer på mange henvendelser fra fortvilte leieboere som ber om hjelp til å løse en konflikt med utleier. I en del av disse tilfellene forteller våre medlemmer at de får angst og blir syke av bekymringen for å miste sine hjem. Dette er noe av det som ligger i begrepet botrygghet – å føle at du bor trygt og godt, nå og i framtida. En reell botrygghet har nær sammenheng med god helse.

Institutt for samfunnsforskning¹³ har sett på internasjonal forskning om bosituasjonen og helse, og trekker fram funn som viser at

- Det å eie bolig gir høyere sosial status og større kontroll over bosituasjonen. Dette fører til bedre helse
- Mangel på rimelige og gode boliger gir dårlig helse fordi de ressursene beboere kunne brukt på å ta vare på seg selv, blir brukt på bosituasjonen
- Boligeiere flytter sjeldnere enn leieboere. For å klare å gjennomføre utdanning, er det avgjørende å ha en stabil bosituasjon

Statistisk sentralbyrå har også funnet ut at leieboere er mindre fornøyde med livet¹⁴ enn boligeiere, at leieboere føler seg mer utrygge og kjenner på mindre tilhørighet til nabolaget enn boligeiere, og at leieboere har lavere livskvalitet enn boligeiere.

Leieboerforeningen mener at det ikke er tvil om at dagens leiesektor fører til nedsatt psykisk og fysisk helse og lavere samfunnsdeltakelse, og vi mener at dagens leiepolitikk hindrer livsutfoldelse for mange leieboere. Det å leie bolig i dag oppfattes og oppleves som annenrangs. Mange leieboere bor trangt og flytter oftere enn de som eier sin egen bolig. Leieboere opplever oftere enn boligeiere å bo i et hjem med mugg- og råteskader, eller andre mangler.¹⁵ Leieboere flytter oftere ufrivillig, enten fordi leiekontrakten ikke blir fornyet, eller fordi husleien øker mer enn det leieboeren har råd til å betale.

Vi vet at trangboddhet og hyppige flyttinger kan føre til utenforskap og lavere skoleprestasjoner hos barn og unge, hvilket er risikofaktorer for å havne utenfor etablert arbeidsliv og øker dermed sjansen for et liv med vedvarende lav inntekt. Det er lite som tyder på at vi går lysere tider i møte, og vi tror at dersom vi ikke tar tak i de store strukturene i boligpolitikken, så vil utenforskap, fattigdom og uhelse øke og bli et større problem enn det allerede er. Det er ikke realistisk at alle skal eie sin egen bolig i Norge. Vi må sikre at også leieboere skal få de samme muligheter til god helse og livskvalitet som boligeiere.

¹³ [Boligens betydning for annen velferd - Institutt for samfunnsforskning](#)

¹⁴ [Leietakere mindre fornøyd med livet – SSB](#)

¹⁵ [Boforhold i Norge](#)

En ny boligleielov som styrker leieboers rettsikkerhet og botrygghet er et viktig steg i retning av en mer human boligpolitikk til glede for den enkelte leieboer, og til det beste for lokalsamfunn og for folkehelsen. Leieboerforeningen stiller seg for øvrig bak Kirkens Bymisjon og Redd Barna sine vurderinger om viktigheten av barns beste, og mener at det er av høyeste betydning å øke botryggheten til barnefamilier på leiemarkedet.

6. Internasjonale forpliktelser

Leieboerforeningen er opptatt av våre menneskerettslige forpliktelser og har lenge ment at norsk boligleielovgivning ikke resonnerer med disse forpliktelsene. Både barnekonvensjonen, EMK og ØSK er ratifiserte og norsk lovgivning skal utformes i samsvar med disse forpliktelsene. I ØSK-konvensjonen heter det blant annet at alle har rett på en bolig med (...) adequate privacy, adequate space, adequate security, adequate lighting and ventilation, adequate basic infrastructure and adequate location with regard to work and basic facilities – all at a reasonable cost¹⁶. Flere av forslagene i ny boligleielov vil bidra til at norsk boligleielovgivning resonnerer mer med ØSK-konvensjonen, slik som å øke minstetiden og gjøre forandringer i boligen, mens andre vil svekke disse – slik som forslaget om hyppigere markedsregulering.

I tillegg til menneskerettighetene er Norge også forpliktet til å oppfylle FNs bærekraftsmål, der det 11. målet om bærekraftige byer og lokalsamfunn¹⁷ er særlig aktuelt (se også s.7), samt Den europeiske sosialpakten¹⁸, som slår fast at alle har rett til bolig, og at partene skal treffe tiltak utformet for å fremme adgang til bolig med en tilstrekkelig standard, hindre og redusere hjemløshet, og å gjøre prisen på bolig tilgjengelig for dem som mangler tilstrekkelige ressurser.

7. Leieboerforeningens anbefalinger

Leieboerforeningen anbefaler at de mest sentrale bestemmelsene i Delutredning 1 *Kontraktslengde og oppsigelsesvern i boligleieforhold*¹⁹, som allerede har vært på høring, sendes til behandling i Stortinget i innværende sesjon slik at disse behandles i Stortinget våren 2025, og at disse innlemmes i dagens husleielov.

Disse er

- **§ 11-2 Minstetid for tidsbestemte leieavtaler**

Leieboerforeningen støtter flertallets innstilling om minste leietid på 5 år. Vi støtter videre mindretallets (Borge, Malek, Standal, Aasen) tilråding til § 11-2, 2. ledd om minstetid på tre år for leie av bolig der utleier bor i samme hus. 28 prosent av all utleie i Norge befinner seg i sakkelsegmentet. En videreføring av dagens minstetid for

¹⁶ [CESCR General Comment No. 4: The Right to Adequate Housing | Global Health & Human Rights Database](#)

¹⁷ [Bærekraftige byer og lokalsamfunn](#)

¹⁸ [Den reviderte europeiske sosialpakt - ETS nr. 163 - Lovdata](#)

¹⁹ [Høring - Kontraktslengde og oppsigelsesvern i boligleieforhold - regjeringen.no](#)

en så stor gruppe leieboere medfører at den nesten ikke-eksisterende botryggheten for denne gruppen fortsetter som før.

- **§ 11-4 Leierens rett til å kreve forlengelse av tidsbestemte leieavtaler**
Leieboerforeningen støtter flertalls innstilling, samt mindretallets (Borge, Malek, Standal, Aasen) tilrådingen til 4. og 5. ledd. Sammen med forslaget til ny § 11-2 vil dette styrke leieboers botrygghet og mulighet for bo-stabilitet, og dermed også bidra til å oppfylle mandatet.
- **§ 11-6 Forbud mot bindingstid**
Innstillingen er enstemmig, og Leieboerforeningen anbefaler at den følges. Dette vil styrke mange leieboeres botrygghet i en svært krevende fase for landets leieboere.

Ved å innføre disse forslagene i dagens lov, vil regjeringen langt på vei oppfylle sine egne løfter i Hurdalserklæringen og i boligmeldingen *Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet*²⁰. Regjeringen er forpliktet til å jobbe for å innfri FNs bærekraftsmål, og i egenrapporteringen fra 2024²¹ er husleieloven det eneste tiltaket av generell art som har betydning for alle leieboere. For å innfri det 11. bærekraftsmålet om bærekraftige byer og lokalsamfunn, er det av høyeste betydning at leieboeres botrygghet styrkes.

Videre anbefaler Leieboerforeningen at regjeringen utarbeider et lovforslag for en ny boligleielov på lengre sikt og at lovforslaget sendes til Stortinget i neste periode. Samtidig ber vi regjeringen om å fortsette utviklingsarbeidet for å skape en mer robust leiesektor, og viser til Leieboerforeningens høringssvar²² til nevnte boligmelding der foreningen blant annet anbefaler en boligsosial reform og offentlig støtte til å bygge opp en ikke-kommersiell utleiesektor der det stilles krav til botrygghet og leieboermedvirkning, og som kan eksistere side om side med de andre utleiesektorene.

Samlede kommentarer til lovforslaget

I det følgende vil Leieboerforeningen gå gjennom de merknader vi har til lovutvalgets forslag til ny boligleielov. I de tilfeller der vi ikke kommenterer på forslag, følger vi utvalgsmedlem Aasens tilrådingen.

Kapittel 1 Alminnelige bestemmelser

§ 1-14 Bofellesskap

Utvalgets mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen) foreslår at den enkelte leierens ansvar er begrenset til individuelt ansvar i tråd med andel av samlet leie, og ikke et ansvar for andre i bofellesskapet. Bofellesskap har blitt en raskt voksende del av leiemarkedet. Mange leieboere med lite erfaring og kunnskap om sine plikter starter sitt leieforhold i et

²⁰ [Meld. St. 13 \(2023–2024\) - regjeringen.no](#)

²¹ [Oppfølging av bærekraftsmåla i Noreg - regjeringen.no](#)

²² [Høringsinnspill - stortinget.no](#)

bofellesskap, og Leieboerforeningen er godt kjent med at dette kan bli en stor belastning. Ansvar som den enkelte leier kan pådra seg følger ikke av husleieloven, men av ulovfestet rett om solidarisk ansvar. Dette gjør at det utvidede ansvaret som en leier blir påført i bofellesskap er ukjent for leieren. For leieren fremstår fordelene for utleieren med å kunne forholde seg til alle leiere for deres samlede ansvar som en skjult fordel. Også i eierseksjonsloven er det bestemt at den enkelte bare er ansvarlig for sin andel av de samlede forpliktelser. Bofellesskap trenger i det minste en regulering som innebærer at ansvaret vil være individuelt og i tråd med den enkeltes andel av samlet leiesum. Leieboerforeningen er skuffet over at lovutvalget ikke har klart å følge opp mandatets hvor det bes utredet om bofellesskap som boform bør utredes særskilt.

Leieboerforeningen slutter seg til mindretallets (Borge, Malek, Standal, Aasen) tilråding om at det innarbeides en ny bestemmelse i § 1-14 som hindrer leieavtaler med solidaransvar utover fellesarealer i bofellesskap, slik tilfellet er i eierseksjonsloven.

Kapittel 3 Krav til boligen, mangler mv.

§ 3-2 Mangel, 3. ledd

Her foreligger et flertall og et mindretall om bestemmelser i lov/offentlige vedtak er en mangel avhengig av om det har uvesentlig betydning for leieren eller om det har uvesentlig betydning for leierens bruk. Det å avskjære mangelsinnsigelsen hvis det har uvesentlig betydning for leierens bruk kontra hvis det har uvesentlig betydning for leieren kan ha betydning i forhold til andre omstendigheter ved leieforholdet enn den enkelte leiers bruk. Det kan for eksempel være forhold vedrørende leieren eller leierens husstand. Mindretallet påpeker at leieren mister bostøtte hvis boligen ikke oppfyller kravene som stilles om godkjent bolig, og selv om dette ikke hindrer «bruken» i seg selv, så er det ikke uvesentlig for leieren. Leieboerforeningen mener at lovgivningen må ta hensyn til leieren også i slike forhold, og ikke begrense seg til bruken. Bostøtte kan være avgjørende for leieren, og forhold av tilsvarende karakter vil være en nødvendig forutsetning for leieren.

Leieboerforeningen støtter mindretallets (Borge, Malek, Standal, Aasen) tilråding om mangelsinnsigelser.

Kapittel 4 Partenes rettigheter og plikter i leietiden

§ 4-1 Utleierens plikt til å stille boligen til leierens disposisjon for eksklusiv bruk

Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen) foreslår at leieren får en standardisert kompensasjon hvis utleier tar seg uberettiget tar seg inn i leiers bolig. Leieboerforeningen noterer seg at det ikke er noen uenighet internt i husleielovutvalget at leieren har eksklusiv bruksrett. Det er sanksjoneringen av utleierens brudd på leierens rett til privatliv som mindretallet og flertallet er uenige om. Leieboerforeningen viser til at en rett uten adgang til å sanksjonere overfor den som bryter den vil ha liten virkning. Brudd på privatlivets fred blir ellers slått ned på, men for leiere fremstår slike overgrep bagatelliserte. Sanksjonen som mindretallet foreslår, er økonomisk avgrenset til én månedsleie. Det er også leieren selv som må kunne belegge en påstand om utleiers inngrep i leiers eksklusive bruk. En sivilrettslig

sanksjon som en slik standardkompensasjon utgjør, kan også forhindre utleiers uberettigede brudd på leiers rett til privatliv ved at det er så klart regulert.

Leieboerforeningen støtter mindretallets (Borge, Malek, Standal, Aasen) tilråding om standardkompensasjon.

§ 4-4 Vedlikehold mv., 6. ledd

Husleielovutvalget har delt seg i to like grupper i forhold til om det skal være tillatt å lage andre bestemmelser om vedlikeholdet av boligen enn det som husleieloven oppstiller. Dette er et anliggende som Leieboerforeningen er særlig opptatt av og som gjelder adgangen til å fravike husleieloven til skade for leieren. Det er på det rene at det alltid er tillatt å fravike husleieloven til fordel for leieren. Det som dette gjelder, er derfor om det skal være tillatt å fravike husleieloven på en slik måte at leieren blir stilt i en dårligere stilling enn husleieloven fastsetter. Det er i utgangspunktet ingen grunner til at leieren skal akseptere dårligere leievilkår enn husleieloven. Mot dette er det blitt anført at det er alminnelig avtalefrihet i kontraktsforhold, og at dette også må gjelde i husleiekontrakter. Den alminnelige avtalefriheten er imidlertid ikke «fri», fordi lovgivning og forskrifter setter grenser for den enkeltes bruk av slik frihet på bekostning av andre. Særlig i forbrukerlovgivning er det sterke begrensninger i hvilke vilkår selger/tjenesteyter kan ta inn i kontrakten for å begrense forbrukers rettigheter. Leieboerforeningen gjør gjeldende at det samme forholdet er av stor betydning i husleieloven. Husleielovens egen regulering gjør en balansert regulering av vedlikehold som er leiers ansvar og hva som er utleiers ansvar. Ved å tillate avtaler om utvidet vedlikeholdsplikt eller andre vedlikeholdsplikter til skade for leieren blir denne balansen forrykket. Leieboerforeningen understreker sterkt at å opprettholde 6. ledd om å avtale annet vedlikeholdsansvar til skade for leieren innebærer å videreføre en ubalansert og urimelig adgang som ikke er til gagn for leiemarkedet.

Leieboerforeningen støtter Björkfors, Borge, Malek, Standal, Sørvoll og Aasens tilråding.

§ 4-5 Forandringer i boligen og på eiendommen for øvrig

Flertallet anbefaler at leieboeren kan henge opp bilder, hyller og liknende, og utføre andre mindre tiltak uten utleiers samtykke. Leieboere med nedsatt funksjonsevne kan gjøre endringer på eiendom med utleiers godkjenning. Disse forslagene vil bidra til å minske den avmaktsfølelsen som mange leieboere kjenner på. Leieboerforeningen mener det er på høy tid at leieboere skal slippe å be om tillatelse for å henge opp bilder på veggen og lignende.

Leieboerforeningen støtter flertallets tilråding.

Kapittel 5 Partenes krav ved avtalebrudd

§ 5-5 Avslag i leie, 5. og 6. ledd

Mindretallet har foreslått to andre reguleringer her, hhv. om utleiers kjennskap til en mangel og standardkompensasjon. For standardkompensasjon vises til merknader foran om brudd på leiers eksklusive bruk. For så vidt angår utleiers kjennskap til mangel som en grunn til å gi leiers leieavslag også for tiden før leieren reklamerer på en mangel, så er det en naturlig følge av de faktiske forholdene. En utleier som har kjent til en mangel (eller burde kjent til

mangelen) har ikke noe krav på å bli fri fra leieprisavslaget i den perioden som leieren har brukt den mangelfulle boligen uvitende om den skjulte mangelen. Det er den riktige prisen som leieprisavslaget skal gjenspeile. Dette innebærer at hvis leieren har betalt mer enn hen skulle, fordi den boligen hen har brukt ikke er slik som den skulle være, så skal leieren få det overskytende tilbake. I denne bestemmelsen har flertallet lagt til grunn at hvis leieren ikke oppdaget det, så er det leierens problem. Etter husleieloven av 1939 var vilkåret for prisavslag at utleieren ikke rettet uten ugrunnet opphold. Dette er ikke endret ved husleieloven av 1999. I alminnelig obligasjonsrett er det også slik at hvis en leier ikke reklamerer og betaler full leie, selv om leieren kjenner til mangelen, så er det ikke adgang til prisavslag. Hvis leieren ikke kjenner til mangelen så har leieren et krav på tilbakebetaling av leie i tråd med prisavslag fra da mangelen oppstod. Kravet om grov uaktsomhet eller i strid med redelighet og god tro er svært strengt. En leier som henviser til slike forhold, vil i regelen få et dårlig forhold til utleier. Det er dessuten på det rene at dersom utleieren kjent til eller burde kjent til mangelen, så er utleierens interesse i å avskjære prisavslagskravet ikke beskyttelsesverdig. Det vil også være lettere for partene å fortsette et vanlig leieforhold dersom vilkåret kjente eller burde kjent til mangelen utløser et prisavslagskrav fra det tidspunktet mangelen rent faktisk forelå.

Leieboerforeningen støtter mindretallets (Borge, Dalek, Standal, Aasen) tilråding om at leieprisavslaget ikke blir avskåret bakover i tid ved reklamasjonen hvis utleier kjente eller burde kjent til mangelen.

Kapittel 6 Leie og andre ytelser

§ 6-8 Deponering av omtvistet leie, 5. ledd

Mindretallet (Borge, Dalek, Standal, Aasen) har foreslått et nytt 5. ledd dersom det ikke er mulig å sørge for en sperret konto som bestemt i husleieloven forutsatt at det ikke er leierens forhold som gjør at den sperrede kontoen ikke var mulig å opprette. Leieboerforeningen ser ikke hvorfor det er motstand mot en slik regel til gagn for begge parter. I bunn og grunn gjelder det at så lenge det ikke er leierens forhold som gjør at den sperrede kontoen ikke ble opprettet, så kan leieren opprette en egen konto. Da må leieren likevel innen rimelig tid opprette en sperret konto, så snart som den aktuelle hindringen faller bort.

Leieboerforeningen støtter mindretallets (Borge, Dalek, Standal, Aasen) tilråding om et nytt 5. ledd.

Kapittel 7 Leieprisvern

§ 7-3 Tilpasning utover indeksregulering

Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen) foreslår at slik tilpasning utover indeksregulering utgår. Den foreslåtte tilpasningen er en endring av leibeløpet slik at det hvert tredje år kan skje en økning til markedspris. Dette tillater utleiere å øke leieverdien uavhengig av konsumprisindeks, eller andre indekser, og innebærer at leibeløpet er uavhengig av andre økonomiske forhold slik som lønnsnivå, prisstigning, inflasjon eller andre forbrukerrelaterte kostnader. Det er også anledning til å kreve lavere husleie hvis markedsleien synker, men

Leieboerforeningen påpeker at dette ikke er noe som skjer og vil heller ikke skje fremover. Det er dermed en tåkelegging av leieøkning å vise til at begge parter kan kreve leiefastsettelse til markedspris. Gjeldende husleielov innførte en størrelse som «gjengs leie» som skulle være relevant for en leieøkning med tilsvarende intervaller. Gjengs leie skulle imidlertid ta utgangspunkt i alle eksisterende leieforhold av tilsvarende art og type og med en bedømmelse av standard og forhold som gjelder leiekontrakten og leieobjektet for øvrig. Det er alminnelig anerkjent at dette vil ligge lavere enn markedsleien på reguleringstidspunktet, fordi tallgrunnlaget omfatter gamle leieforhold som ikke har fått økt månedsleien utover KPI. Å markeditilpasse husleier 100% til den maksimale leien som utleier kan ta for en bolig vil dermed utvilsomt øke leiene for samtlige leieboere. Ved å legge til grunn markedsleie, så vil utleiery også slippe å ta i betraktning den konkrete standarden eller standardavvik for det enkelte leieobjektet og kan se bort fra boligsosiale forhold eller andre særlige forhold for boligen.

Markedsleie er et utpreget enkelt og lite treffsikkert forslag hvis målet er å stabilisere leiene i det norske leiemarkedet. Dette vil bare føre til at leieprisene på boliger øker enda raskere etter hvert som utleiery benytter anledningen til å anvende markedsleien i en rullerende økning blant sine leieboere.

Leieboerforeningen vil legge vekt på at innføring av § 7-3 vil undergrave lovutvalgets mandat og de foreslåtte tilrådingene i §§ 11-2, 11-4, 11-5 og 11-6, som styrker leierens botrygghet, vil kun være illusoriske. Leier vil risikere å prises ut av boligen og dermed utsettes for ufrivillig mobilitet, alternativt betale en leiepris som går ut over livskvaliteten.

Leieboerforeningen støtter mindretallets (Borge, Malek, Standal, Aasen) tilråding om å stryke regulering til markedsleie.

Kapittel 8 Beboermedvirkning

§ 8 Beboermedvirkning i visse leieforhold

Dagens kapittel 6 om beboerrepresentasjon i visse leieforhold i husleieloven av 1999 fungerer ikke i praksis, og Leieboerforeningen kjenner ikke til tilfeller der leieboere har tatt denne bestemmelsen i bruk gjennom å organisere seg. Lovutvalgets forslag vil gi leieboere med felles utleier et reelt insentiv til å organisere seg, noe som vil være et gode for den enkelte leieboer, for bomiljøet, for lokalsamfunnet og også for relasjon mellom leieboerne og utleier. Forslaget vil også være i tråd med trepartsmodellen i arbeidslivet som er ansett som en bærebjelke i det norske samfunnet. Vi viser for øvrig til våre innledende kommentarer i høringssvaret, under avsnittet Leieboermedvirkning på individ- og kollektivt nivå.

Leieboerforeningen støtter utvalgsmedlemmene Björkfors, Borge, Malek, Standal, Sørvoll og Aasens tilrådinge i § 8-1, og at 1. og 2. ledd i § 8-2 innføres.

Kapittel 11 Leieavtalens varighet og avslutning

§11-2 Minstetid for tidsbestemte leieavtaler

Bestemmelsen regulerer minstetider for tidsbestemte leieavtaler. Det er flertalls- og mindretallsforslag til bestemmelsen som gjelder minstetider for tidsbestemte leieforhold. Flertallet har foreslått økning fra dagens alminnelige minstetid på 3 år til i stedet å være på 5 år, mens mindretallet vil beholde dagens alminnelige minstetid på 3 år. For utleie av sokkel- eller loftsleilighet, eller tomannsbolig der utleier bor i den andre delen, foreslår et flertall å beholde unntaket med 1 års minstetid, mens et mindretall foreslår å øke den til 3 år. I tillegg er det andre mindretallsforslag om å skjerpe kravet for ved bestemte grunner å avvike fra minstetiden til å kreve tungtveiende grunn, men og et forslag om å utvide slikt avvik til å omfatte en større personkrets.

Utvidelsen av minstetiden til 5 år er i tråd med det opprinnelige forslaget i NOU 1993:4, men som ble redusert til 3 år ved regjeringens behandling. Departementets begrunnelse for det var dels redselen for at en del utleierye kan slutte med utleie, og dermed en dårligere utnyttelse av boligmassen, og dels at 5-årig minstetid kan være for lenge for en del leiere, for eksempel studenter. Førstnevnte begrunnelse for 3-årig minstetid er adressert av utvalget i rapporten s 71 flg. hvor undersøkelser blant utleierye opplyser at det overordnede inntrykket fra de private utleieryes vurdering av en mulig lovendring, er at økt minstetid ikke vil påvirke utleietilbudet (hvorvidt de vil leie ut eller ikke) nevneverdig, men at det likevel vil kunne ha negative konsekvenser for leierne. Husleielovutvalgets flertall har lagt særlig vekt på botryggheten, at mobiliteten i leiemarkedet vil fortsatt være høy, at langtidsleiere utgjør om lag halvparten av leierne, og vil styrke leiemarkedets forsikringsfunksjon for leieboere som opplever uforutsette hendelser i løpet mot eierposisjon samt bedre bomiljøene i form av stabile boforhold. Mindretallet anser at det ikke har kommet fram et sterkt empirisk grunnlag som tilsier at dagens ordning ikke fungerer godt, og at det kan føre til færre utleieboliger.

Selve reguleringen er i all hovedsak i tråd med dagens ordning. Den juridisk-tekniske gjennomføringen av minstetidsbestemmelsen er også tilsvarende gjeldende rett. Den konkrete redigeringen av bestemmelsen fremstår også som lettere tilgjengelig enn eksisterende husleielov § 9-3 ved å benytte nummering av leddene.

Flertallsinnstillingen er begrunnet med de føringene som kommer frem av mandatet til husleielovutvalget og det som er innhentet av undersøkelser i Norge. Mindretallsinnstillingen savner på sin side empiri, men det gir den da også selv uttrykk for i mindretallsinnstillingens begrunnelse. Uten å ta stilling til de motstridende politiske vurderingene bak valg av minstetid, så er reguleringen i seg selv hensiktsmessig i å oppnå både presisjon og brukervennlighet, dersom man skal ha en slik minstetidsbestemmelse. Det er likevel klart at slike minstetider generelt er alvorlige inngrep i leieboernes mulighet til å vedbli å bo i sine leide boliger. Leieboerforeningen understreker derfor at siktemålet må være tidsubestemte leiekontrakter, og foreningen anser at tidsbestemte leiekontrakter bør tillates kun i henhold til bestemmelsens 2. og 3. ledd og at tidsbestemte kontrakter for øvrig skal være avskåret. Foreningen vil likevel støtte en utviding av dagens tidsbestemte leieavtaler til fem år, og tre år for sokkelbolig.

Leieboerforeningen støtter flertallets innstilling om å utvide minstetiden til fem år, og foreningen støtter mindretallets (Borge, Malek, Standal, Aasen) tilråding om 1., 2. og 3. ledd.

§11-4 Leierens rett til å kreve forlengelse av tidsbestemte leieavtaler

Bestemmelsen innfører en regel om søksmålsanksjonert rett til forlengelse for leieren hvis leieren krever slik forlengelse i god tid (6 – 9 mnd. før utløp) og forutsatt at utleier ikke har saklig grunn til å nekte. Også her delte utvalget seg i et flertall og et mindretall for så vidt angår hvem som skal ha søksmålsbyrden og om økning til maksimal markedsleie.

Flertallsinnstillingen har lagt til grunn at leieboer skal ha søksmålsbyrden ved utleiers nektelse av forlengelse. Flertallsinnstillingen har videre lagt til grunn at hver av partene kan kreve gjengs leie fra den opprinnelig avtalte utløpstiden.

Det er noe uventet at det i en forbrukerlovgivning er lagt søksmålsbyrden på forbrukeren. Det er ellers slik at der utleier går til oppsigelse for opphør av leieavtalen så innførte husleieloven av 1999 at det er utleier som har søksmålsplikten. Det henger også sammen med at det er utleier som i oppsigelsestilfellene søker å endre den eksisterende tilstanden, og derfor må ta på seg ansvaret for å søke domstolens løsning på en tvist om slik endring er lovlig. Ved å nekte forlengelse er situasjonen tilsvarende i det det er utleier som søker ved sin nektelse å endre den eksisterende tilstanden og besørge ved nektelsen et opphør av leieforholdet. Rent systematisk fremstår det som naturlig at den som søker å bringe leieforholdet til opphør gjennom en endring av den eksisterende situasjon også er det som må ta på seg å reise søksmålet (eller klagen til Husleietvistutvalget). Mindretallsinnstillingen er i tråd med slike opphørsbetraktninger og lar den samme regelen gjelde ved utleiers nektelse av forlengelse som ved utleiers oppsigelse. Dette gjør at det i mindretallsinnstillingen er sammenfall i personkretsen med aktivitetsplikt ved endringer i leieforholdet enten det er opphør ved oppsigelse (utleiers søksmålsbyrde) eller nektelse av forlengelse (utleiers søksmålsbyrde).

Det er bedre sammenheng i å ha likhet i søksmålsbyrden enn at det i likeartede opphørsformer skal være forskjellig regulering av søksmålsbyrdens plassering. I begge tilfellene er opphøret av leieavtalen et resultat av grunner hos utleier. Da er det også nærliggende at den som er opphavet til opphøret og har kontroll over grunnene til opphøret reiser søksmålet (eller fremme klagen).

Det er angitt i bestemmelsen at den som har søksmålsbyrden kan «...bringe saken inn for retten...». Etter innføringen av landsdekkende Husleietvistutvalg så er det i mye mindre grad reist saker for tingrettene i første instans. Husleietvistutvalget er på grunn av prosessreglene i husleielovens kapittel 12 den avgjørelsesmyndighet som har trådt inn i stedet for forliksrådene. Husleietvistutvalget er da i den strenge betydning av ordet ikke «retten», og det er ikke uvanlig at parter – også parter med bistand fra advokater – «reiser søksmål» hos feil instans. Det vil være hensiktsmessig for partene å få veiledning direkte i tilknytning til søksmålsbyrden at den som har søksmålsbyrden kan bringe saken inn for husleietvistutvalget eller for tingretten ved oppfyllelse av vilkårene for dette.

I mangel av kun alminnelig tidsubestemt leiekontrakt, så fremstår dette som i det minste å være en viss – om enn begrenset – hjelp til leieboere for å opprettholde sitt bosted. Det er imidlertid ikke til å unngå at en søksmålsbyrde hos leieboere og en nektelsesrett hos utleiere ganske sikkert vil lede til at denne adgangen til forlengelse blir vesentlig beskåret til tross for intensjonene.

Leieboerforeningen viser til at leiekontrakter generelt kun skal være tidsubestemt, og at behovet for slik forlengelse dermed ikke vil være til stede. Dersom det likevel skulle bli beholdt en generell adgang til å tidsbegrense kontrakter, så vil slik adgang til forlengelse være helt avgjørende for å sikre botrygghet for familier og andre med tilknytning til nærmiljø i form av skolekrets, helsehjelp, sosial omgangskrets og familie.

Leieboerforeningen støtter flertallets forslag om rett til å kreve forlengelse.

Leieboerforeningen støtter mindretallets (Borge, Malek, Standal, Aasen) tilråding om 4. og 5. ledd.

§§ 11-5 og 11-6 Partenes adgang til å si opp tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler og oppsigelsesfrist

Utvalget er samlet i at alle typer leieavtaler skal ha oppsigelsesadgang. Ved å fastsette en 3 måneders oppsigelsesfrist vil det ikke lenger være adgang til å benytte bindingstid. Forslaget er av stor betydning for leieboere og hindrer og som dermed er låst i uhensiktsmessige leieforhold over lang tid

Leieboerforeningen støtter utvalgets tilråding.

§11-6 Oppsigelsesfrist

Bestemmelsen betyr en endring av gjeldende rett. Det kan avtales kortere oppsigelsestid for begge parter, men bare lengre frist for utleier. Ved endringen er det angitt at leieboer ikke kan bindes til lengre tid enn den avtalt maksimale oppsigelsesfristen på 3 måneder. Også her foreligger en mindretallsinnstilling. Mindretallsinnstillingen pålegger begge partene samme oppsigelsesfrist uten avtalefrihet for noen av partene.

Regler som gjelder begge parter i samme grad som gjelder oppsigelsesfristens lengde begrenser adgangen for den ene parten til å kreve fristlengde i den retningen som bare er en fordel for vedkommende. Ved å tillate å fravike oppsigelsesfrister til fordel for utleier ved gjensidig en kortere frist, så blir dette en bestemmelse om avtalefrihet til fordel for utleier. Det er ikke noen åpenbar grunn til å ha en slik oppsigelsesfrist. Det er også vanskelig å se i hvilke situasjoner en slik kortere oppsigelsesfrist kan være hensiktsmessig. Selve oppsigelsesfristen gir utleier en tilstrekkelig adgang til innenfor perioden å finne en ny leier, og for leieren å finne en ny bolig. Der reglene har gjensidighet i fristbestemmelsen så vil det være samme hensyn som gjelder for begge parter og slik at det er tilstrekkelig tid til å søke ny bolig eller leier. I tillegg er det enklere å forstå at regelverket for fristutløp er likt for begge parter.

Oppsigelsesfristbestemmelsen i eksisterende lov er for øvrig benyttet som grunnlag for å tillate bindingstider, som bl.a. innebærer at leieren kun har anledning til å si opp med virkning fra utløpet av april hvert år og med tre månedsfristen regnet fra 1. mai til utløpet av juli. Dette var opplagt ikke en tilsiktet følge av 1999 loven. Slik bindingstid er ikke nevnt i det hele tatt i NOU 1993:4, fordi slik regulering var ukjent. Ved å fortsatt åpne opp for slik fristregulering til fordel for utleier, så vil leieboeren igjen bli gjenstand for et ubalansert maktforhold, slik at utleiers frister blir avtalt til å passe utleier og ikke leieren.

Mindretallsinnstillingen er derfor det forslaget som fremstår som lettest tilgjengelig og akseptabelt for begge parter.

Leieboerforeningen støtter mindretallets (Borge, Malek, Standal, Aasen) tilråding.

Med vennlig hilsen

LEIEBOERFORENINGEN

Ved daglig leder Anne-Rita Andal

