

# Kvittering på innsendt svar på Høring - Kontraktslengde og oppsigelsesvern i boligleieforhold

**Saksnummer:** 24/382

**Sak:** Høring - Kontraktslengde og oppsigelsesvern i boligleieforhold

**Levert:** 29.04.2024 11:47

**Svartype:** Med merknader

**Jeg svarte som:** Privat virksomhet

**Avsender:** OBOS BBL

**Kontaktperson:** Hans Olav Syversen

**Kontakt e-post:** hans.olav.syversen@obos.no

---

Kommunal- og distriktsdepartementet

Deres ref: 24/382-1 Oslo, 29. april 2024

## Høring - Kontraktslengde og oppsigelsesvern i boligleieforhold

OBOS takker for muligheten til å komme med høringssvar til husleieutvalgets første delhøring.

### Generelt

OBOS besitter i dag få utleie-leiligheter, men er like fullt opptatt av et velfungerende boligleiemarked i den helheten som utgjør det samlede boligmarkedet i Norge.

Utvalgets mandat har tatt utgangspunkt i anmodningsvedtaket fra Stortinget om å styrke leieres rettigheter og grunnleggende botrygghet. Det er ikke vanskelig å slutte seg til ønsket om å sikre grunnleggende botrygghet for så mange som mulig. Et viktig bidrag til dette er at rettigheter og plikter klargjøres og at dette synliggjøres på en klar måte i loven. Derfor er vi meget positive til den omfattende oppdateringen av språket som utvalget foreslår og som i seg selv vil virke klargjørende både for utleier og leietaker.

### Balansen utleier og leietaker

OBOS tar ikke stilling til de enkelte forslagene fra utvalget. Vi registrerer imidlertid at det fra flere hold på aktørsiden pekes på at forslagene vil kunne ha negativ innvirkning på tilbudet av utleieboliger. Det gir grunn til at man fra departementets side nøye vurderer de samlede konsekvenser av de endelige forslagene som fremmes for Stortinget. Dersom resultatet skulle bli forsterkede rettigheter for leietaker av en slik art og omfang at utbudet av leieforhold reduseres betydelig, vil det også ha ringvirkninger for hele boligmarkedet. Det er viktig at man ikke ser de enkelte forslag isolert, men også hva summen av forslagene kan bety. I denne sammenheng må man også ta hensyn til at regelendringer for eksempel på skatteområdet allerede ser ut til å ha en effekt på tilbudssiden. Også det forhold at utvalget i mange viktige spørsmål er delt, tilsier at det legges ekstra vekt på en solid konsekvensvurdering.

### Konkret om forslaget om økt minstetid for tidsbestemte leieavtaler fra tre

## **til fem år - unntak**

Uten å ta stilling til det konkrete forslaget om å øke minstetiden, vil vi peke på at forslaget virkeområde må presiseres. Borettslagsformen, som OBOS er bygget, på har som utgangspunkt at den som er andelseier også bor i boligen. Dermed er retten til fremleie betydelig begrenset; ikke minst av hensynet til et stabilt bomiljø i borettslaget. I lovverket er det dermed presisert at borettslagsandeler kun kan leies ut for tre år (Borettslagsloven § 5-5).

Utvalgets flertall «antar at begrensingen i borettslagsloven utgjør «saklig grunn» til å inngå leieavtale for kortere tid enn fem år, og at slike tilfeller dermed fanges opp av unntaket i § 9 A - 3 tredje ledd bokstav b.»

Vi er enig med flertallet i at begrensningen i borettslagsloven utgjør en «saklig grunn» for en kortere leieavtale. Etter vårt syn må dette presiseres i forarbeidene eller på annen måte så klart og entydig måte at det ikke kan sås tvil om at borettslagslovens bestemmelser for leieforhold vil utgjøre en slik «saklig grunn».

Mvh.

Daniel Kjørberg Siraj

Konsernsjef

**Alle svar må gjennom en manuell godkjenning før de blir synlige på regjeringen.no.**