

Kommunal- og distriktsdepartementet

Oslo, 30. januar 2025

Forslag til ny boligleielov – NOU 2024:19 – høringssvar fra OBOS

OBOS ble etablert i 1929 og er en av Nordens største boligbyggere og Norges største boligbyggelag med over 600 000 medlemmer. I tillegg forvalter OBOS en rekke boligselskap over hele landet.

Overordnet

Når ny boligleielov skal utarbeides, er vi fra OBOS sin side opptatt av at endringene i sum bidrar til en tilbudsside for utleieboliger som ikke blir negativt påvirket. Departementet må nøye vurdere de samlede konsekvenser før et lovforslag fremmes for Stortinget. Et enda strammere leiemarked er ingen tjent med; særlig ikke de som er avhengig av å få seg en leiebolig. Forsterkede rettigheter for leietaker vil ofte oppleves riktig og positivt, men dersom konsekvensen innebærer at utbudet av leieforhold reduseres betydelig, vil det ha potensielt negative ringvirkninger ikke bare for leietakere, men for hele boligmarkedet. Det forhold at utvalget i mange viktige spørsmål er delt, tilsier at det legges ekstra vekt på en solid konsekvensutredning fra departementets side.

Økt minstetid for tidsbestemte leieavtaler fra tre til fem år

For ordens skyld minner vi om at virkeområdet for en eventuell økt minstetid må presiseres. Borettslagsformen har som utgangspunkt at andelseier også bor i boligen og retten til utleie er dermed sterkt begrenset – 3 år i henhold til borettslagsloven. Dette må reflekteres i ny boligleielov, og OBOS viser her til tidligere innsendt høringsuttalelse i april 2024 som går nærmere inn på akkurat dette forholdet.

Kommentarer til de enkelte bestemmelser

Kommentar til § 4-5, annet ledd (forandringer i boligen): Bestemmelsen bør fastsettes ihht *forslaget fra mindretallet*. Det kan være problematisk at leier ukritisk kan skru, bore etc i vegger. I mange leiligheter er det bærende vegger med elektriske ledninger og rør, som kan gjøre det utfordrende å vite hvor det for eksempel kan bores. I tillegg er det uklart hvordan «mindre energiøkonomiserende tiltak» skal defineres, som igjen kan medføre misforståelser og uenigheter mellom leier og utleier. Det bør eventuelt være klarere retningslinjer for hva som kan utføres uten utleiers samtykke. Dersom mindre endringer også gjelder maling og fargevalg bør det tydeliggjøres. For mange mindre og større utleiere er det nødvendig at leilighetene er mest mulig standardiserte og tilpasset for fremtidige leietakerskifter. Det kan bli krevende og kostbart å tilbakestille fastskrudd inventar, male i opprinnelig farge etc. Likevel er det forståelig at leier ønsker å gi boligen sitt eget preg. Istedenfor å utvide bestemmelsen, slik som foreslått, anbefales det at bestemmelsen eventuelt kan justeres til at utleiers samtykke må innhentes, men at utleier ikke kan nekte uten god grunn.

Kapittel 7 Leieprisvern

Kommentar til §7-3, første ledd: Første ledd, annet punktum, foreslår at det skal gjøres fradrag for leietakers innsats og forbedringer ved fastsetting av leie. Det kan føre til at det kommer mange krav fra leiere om redusert leie i forbindelse med ny leiefastsetting. Mange krav og dokumentasjon fra leiere i forbindelse med dette, vil ikke gjøre prosessen med leiefastsetting enklere. I verste fall blir ikke leier og utleier enige og leieprisen må da fastsettes ihht. til § 13-2, som igjen vil være veldig omstendelig. Det er også fare for at det kan bli unødvendig mange saker som må behandles på denne måten for å få fastsatt riktig leiepris.

Kapittel 8 Beboermedvirkning i visse leieforhold

Overordnet

Beboermedvirkning ved å opprette et beboerråd som kan kreve møter, informasjon, endring av husordensregler og beboerrettede tiltak kan bli krevende for en utleier å følge opp når beboerne gis utvidede rettigheter, og utleier bare kan nekte uten saklig grunn. Det foreslås av en halvpart av utvalget å gjøre virkeområdet for beboerråd uavhengig av om utleieren eier hele bygningen. Definisjonen omfatter da boligselskap (borettslag og boligaksjeselskap) og eierseksjonssameier. En utleier i en slik organisering har begrenset påvirkningskraft på f. eks husordensregler og tiltak. *Det vil heller ikke være mulig å inkludere disse selskapsformene som virkeområde all den tid utleiers forpliktelser i lovteksten ikke kan overholdes.*

Den andre halvpart av utvalget foreslår et virkeområde der utleieren eier hele huset, noe som vil være enklere å realisere. Likevel kan en slik beboermedvirkning som foreslått i kapittel 8 medføre unødvendige konsekvenser for utleier. Ved for eksempel forslag om beboerrettede tiltak, kan ikke utleier nekte uten saklig grunn. I mange tilfeller er det nesten umulig å finne en saklig grunn til å ikke godkjenne et tiltak, som kanskje egentlig er helt unødvendig. Oppfølging og vedlikehold vil trolig, etter forslaget til denne bestemmelsen, påhvile utleier. Eventuelle vedlikeholdsavtaler etc for slike tiltak, kan bli uklart formulert og utfordrende å oppfylle på lang sikt.

Kommentar til § 8-2: Forslaget pålegger utleier å gi informasjon om adgangen til å danne et beboerråd, samt om rettigheter ordningen innehar. Trolig vil mange beboere, på bakgrunn av en slik oppfordring, forsøke å etablere en beboerforening, når det i utgangspunktet kanskje ikke er et behov. Det kan igjen medføre ekstra oppfølging for utleier og mange henvendelser fra beboere. I realiteten kan beboere i på en utleieeiendom opprette et beboerråd uten lovhjemmel, således oppfattes det som overflødig å opprette en ny og egen lovhjemmel knyttet til dette.

Kommentar til § 8-4, tredje ledd: Det virker litt overdrevent at en beboerforening skal ha årsmøter etc. Samtidig fremstår det veldig låst at beboerforeningen er bundet av beslutninger som er tatt i årsmøtet, samtidig som utleier ikke kan nekte å innfri krav fra beboerforeningen uten saklig grunn.

Kommentar til § 8-5: Utvalgsmedlemmenes Bergby, Brøndbo, Harding, Høysæter, Kartvedt og Leisners forslag om at første og annet ledd skal utgå tilsluttes. Det kan oppleves som inngripende for en utleier å avsette midler i budsjettet til beboertiltak som i tillegg kan være krevende å gjennomføre. Når det gjelder tredje ledd og forslag om at beboerrådet kan foreslå endringer i husordensreglene, bør det heller legges opp til at utleier må vurdere eventuelle forslag fra beboerne. Det bør ikke være et krav at utleier må ha saklig grunn til å nekte å implementere forslag i husordensreglene, da det vil begrense utleiers medbestemmelsesrett.

Kommentar til § 8-6, annet og fjerde ledd: Det fremgår av forslaget til annet ledd at utleier må informere beboere om driften av de utleide boligene på forespørsel. Dette avviker sterkt fra vanlig praksis for utleievirksomheter. Ref. lovutvalgets forklaring kan dette inkludere regnskap, budsjett, økonomiske oversikter etc, som igjen vil oppleves svært u hensiktsmessig for mange utleiere. Fjerde ledd gir utleieren plikt til å stille et lokale til rådighet slik at beboerforeningen kan avholde årsmøter. For mange utleiere som ikke har lokaler til rådighet vil det oppleves som en byrde. Organiseringen av beboerforeningen som skal avholde egne årsmøter og kreve at utleier stiller møtelokaler til rådighet virker lite gjennomtenkt og mer belastende enn hensikten med bestemmelsen.

Kommentar til § 8-7: Bestemmelsen fremstår som overflødig. Det er vanlig at utleiere gir informasjon til beboere i forkant av planlagte tiltak og det er usikkert på om det er behov for å lovfeste dette. Dersom en beboer ber utleier om informasjon om planlagte tiltak, vil trolig de fleste utleiere gi denne informasjonen selv om det ikke er lovfestet. Det foreslås at bestemmelsen utgår.

Kapittel 11 Leieavtalens varighet og avslutning

Kommentar til § 11-2: I første ledd er minstetiden for leieavtaler er foreslått øket fra tre år til fem år. Argumentet er at det vil bidra til større trygghet for leiere. For utleiere vil det være motsatt. Det er dessverre noen leietakere som er svært krevende og ikke har boevne. Den eneste muligheten en utleier dermed har for å avslutte leieforholdet, før det har gått fem år, er saklig grunn eller mislighold. Som kjent er det en svært lang prosess for å få avsluttet leieforhold basert på annet mislighold enn betalingsmislighold. Det er også sjelden at større utleiere har saklig grunn til å avslutte leieforhold. Større utleiere har som regel heller ikke anledning til å inngå avtaler for et kortere tidsrom, jf. tredje ledd. Minstetiden bør etter OBOS sitt syn fortsatt være 3 år når man veier fordeler og ulemper opp mot hverandre.

Kommentar til § 11-4, første og annet ledd: Lovutvalget har foreslått en ny bestemmelse om leiers rett til å kreve forlengelse av tidsbestemte leieavtaler, jf. første ledd, og at utleieren kun kan avslå dersom det foreligger saklig grunn, jf. andre ledd. Et mindretall (Harding, Høysæter, Kartvedt, Leisner) tilrår at § 11-4 utgår. Dersom leier gis rett til å kreve forlengelse av tidsbestemte leieavtaler, vil den utilsiktede virkningen være at leieforholdet i praksis vil fungere som et tidsubestemt leieforhold. Dette vil være uheldig både for profesjonelle og

private utleiere. Se for øvrig kommentar til §11-2 angående utleiers mulighet til å avslutte leieforhold.

OBOS står gjerne til disposisjon for utdyping av kommentarene om ønskelig.

Mvh.

Daniel Kjørberg Siraj (sign)
Konsernsjef