

Deres ref.: Representantforslag 41 S

Oslo, 4. januar 2024

HØRINGSUTTALELSE FRA RETTSPOLITISK FORENING – REPRESENTANTFORSLAG OM TRYGGE BOLIGER FOR ALLE

1. Innledning

Rettspolitisk forening (Rpf) har siden 1974 vært en uavhengig forening bestående av jurister, studenter i juridiske fag og andre interesserte. Rpf arbeider blant annet med å forsvare rettsstatlige verdier og for å bedre den rettslige situasjonen til sosialt vanskeligstilte grupper.

2. Generelle bemerkninger

Rettspolitisk forening er positive til samtlige forslag. Dyrtiden har ført med seg en generell utrygghet for leieboere i det private markedet og en større risiko i møte med useriøse utleiende. Vanskeligstilte samfunnsgrupper er særlig utsatt i møte med et utrygt og utilgjengelig leiemarked, dette gjelder både i det private og kommunale leiemarkedet.

Vi er derfor svært positive til at representantforslaget tar høyde for situasjonen til både de private- og de kommunale leieboerne. Særlig gjelder det forslagene om endringer i bostøtten, da dette vil fange opp vanskeligstilte i begge sektorene.

Foreningen ønsker videre å knytte bemerkninger til to av de fremsatte forslagene.

3. Bemerkninger til enkelte forslag

Til forslaget punkt 5.

Rettspolitisk forening er i utgangspunktet positive til et forslag om et maksimaltak for leieprisjustering ved bytte av leieboer.

Det er under dyrtid at leieboere trenger mest mulig stabilitet. Å bytte bolig er for mange tilnærmet umulig på grunn av de økte kostnadene og tilgjengeligheten på leiemarkedet for øvrig. Det er heller ikke nok tilgjengelige kommunale boliger for å fange opp de som faller utenfor det private markedet, på grunn av forhøyde leiepriser ved kontraktsfornyelser. Det er også under dyrtiden at flere kan utsettes for ulovlige oppsigelser og ulovlig tidsbegrensede kontrakter, slik at leieboerne presses ut av leieboligen. Å hindre mer spekulering i leiemarkedet vil på denne måten bidra til større trygghet for leieboerne.

En slik endring vil også kunne bidra til å motvirke ulovlige leieøkninger underveis i leieforhold. Noen leieboere blir presset til å gå med på ulovlige leieøkninger av direkte eller indirekte frykt for at utleier vil si dem opp. Økningen gjøres enten i strid med loven eller gjennom endringsavtaler (nye leieavtaler) mellom partene, som ikke fanges opp i dagens lov. Det betyr at leieboere i dag kan presses til å gå med på skyhøye leieøkninger, uavhengig av lovens indeksregulering.

Hvis ikke utleiere kan øke leieprisen ved å tegne nye leieavtaler eller bytte leieboer, vil flere måtte forholde seg til husleielovens regler om leieprisjustering. Det mener vi er ønskelig for å sikre et trygt og seriøst leiemarked.

Samtidig er det også viktig at forslaget tar hensyn til de menneskerettslige sider ved eiendomsvernet, og utformes på en måte som ikke utgjør et uforholdsmessig inngrep for den enkelte utleier. Dersom forslaget vedtas, bør det derfor vurderes flere unntak til bestemmelsen. Eksempler på slike unntak kan være å skille mellom utleievirksomhet i større og i mindre skala; å begrense leieprisen til «gjengs leie» ved enkelte leiebytter; eller å kreve forhåndsgodkjennelse av ny leiepris hos takstmann eller i Husleietvistutvalget.¹

Til forslagets punkt 7.

Foreningen er positive til forslaget om å endre fastsettelsen av leiepriser i kommunale boliger. Det er på høy tid at kommunal bolig tar form som en sosialtjenesteytelse, der kostnadene tilpasses den enkeltes reelle behov. Foreningen ser ingen gode hensyn som tilsier at kommuner skal kunne kreve gjengs leie for sosiale boliger og omsorgsboliger. Forslaget sikrer dermed en større forutsigbarhet og trygghet for den enkelte leieboer og vil kunne bidra til at færre misligholder leiebetalingene sine.

I denne forbindelse ønsker vi også å rette oppmerksomhet til flere utfordringer knyttet til at kommunale leieboere leier boliger etter reglene i husleieloven, men uten de samme reelle rettighetene som private leieboere. Dette gjelder særlig forholdet mellom leiebetalingen og bostøtte-ordningen. I tilfeller der den private leieboer kan kreve redusert leie ved utleiers kontraktsbrudd – vil en kommunal leieboer risikere å få redusert bostøtten dersom den vinner frem med et krav på prisavslag. Det betyr at leiebetalingen i realiteten ikke vil reduseres fremover, og i verste fall føre til et krav på tilbakebetaling av utbetalt bostøtte i perioden leieboeren hadde et slikt krav. Rettspolitisk forening har tidligere adressert denne problemstillingen og lignende utfordringer i Klassekampen i mars.²

Vi håper at en endring i beregningen av leiepriser vil bøte for problemene som er beskrevet ovenfor, og på den måten endelig vise hensyn til forutsigbarheten og tryggheten til de som er mest vanskeligstilt på leiemarkedet.

¹ Etter dansk modell. Se <https://www.lejeloven.dk/udlejer/husleje> og eksempelvis <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/uenighed-mellem-lejer-og-udlejer/det-kan-huslejenaevnene-behandle/forhaandsgodkendt-husleje>.

² <https://klassekampen.no/utgave/2023-03-14/velkommen-til-kafka-prosessen>

Eventuelle spørsmål kan rettes til styret i foreningen på e-post styret2@rpf.no.

Med vennlig hilsen

Ermal Veliqi
Rettspolitisk forening