



Deres ref.: 24/382

Oslo, 30. april 2024

HØRINGSUTTALELSE FRA RETTSPOLITISK FORENING – HØRING OM KONTRAKTSLENGDE OG OPPSIGELSESVERN I HUSLEIEFORHOLD

1. Om Rettspolitisk forening

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

2. Innledende bemerkninger til foreningens høringssvar

Rettspolitisk forening er bekymret over den negative utviklingen leiemarkedet har hatt de siste tiårene. Vi mener at husleieloven er en av de største bidragsyterne til utrygge leieforhold og useriøse aktører, særlig i de pressede leiemarkedene. Behovet for en revidering har etter vårt syn aldri vært større.

Husleieloven er per i dag en lov som ikke anerkjenner retten til en trygg bolig som en grunnleggende rettighet. Loven bidrar til uforutsigbarhet¹, eiendomsspekulasjon², og rettighetsneglisjering³. Den behandler bolig som en ren kontraktsgjenstand, der avtalefriheten ofte går på bekostning av leieboeres rettigheter og langsiktige leieforhold er i praksis totalt illusoriske. Det er en lov for jurister, ikke for alminnelige borgere.

På bakgrunn av dette er vi først og fremst opptatt av at det faktisk **foretas endringer i husleieloven**. Foreningen er bekymret over at flere av flertallets forslag innebærer lite eller ingen endring i leiesituasjonen. I henhold til Husleielovutvalgets mandat, mener vi det må vedtas endringer som *“styrker leietakers rettigheter, sikrer grunnleggende botrygghet og som gjør at loven er tilpasset dagens situasjon i leiemarkedet”*. Departementet bør etter

¹ [Leieboere må få mer trygghet og større frihet – Forbrukerrådet](#)

² [Innlegg: Ulovlig utleievirksomhet uten konsekvenser | DN](#)

³ [Grådige utleiere kaster leietakere på dør](#)

vårt syn særlig ha dette i tankene, når den nå tar stilling til Husleielovutvalgets første delrapport.

3. Overordnede bemerkninger

Foreningen er positiv til at utvalget har foreslått endringer i husleieloven, men mener at utvalget på mange punkter ikke går langt nok i å styrke leieboervernet. Vi stiller oss derfor i det vesentlige bak noen av mindretallets forslag, med enkelte unntak. Samtidig har vi enkelte bemerkninger som kommer i tillegg til utvalgets tilrådninger.

I det følgende kommer våre bemerkninger til flere av bestemmelsene utvalget har foreslått. For kontraktslengden mener vi prinsipielt at tidsbestemte avtaler bør forbys, men støtter en økt minstetid og en forlengelsesrett dersom dette ikke fører frem. For oppsigelsesadgangen mener vi det bør stilles større krav til utleiers begrunnelse.

Vi støtter for øvrig også avviklingen av bindingstiden og er enig i flere av de foreslåtte pedagogiske grepene i lovteksten.

4. Bemerkninger til kontraktslengden

4.1 Til forslaget § 9 A-3: Minstetid for tidsbestemte leieavtaler

4.1.1 Tidsbestemte avtaler bør forbys

Foreningen støtter mindretallets forslag i punkt 14.9.2 om å forby tidsbestemte avtaler. Vern av botryggheteten er et av de områdene der dagens husleielov ikke strekker til. Ved inngåelsestidspunktet, og særlig i de pressede områdene, har leieboeren liten forhandlingsmakt om avtalens kontraktslengde. Binder man seg til en tidsbestemt leiekontrakt, innebærer det at man i praksis aldri kan slå seg til ro i leieforholdet, av frykt for at leieforholdet ikke forlenges. Vi mener at tilstedeværelsen av de tidsbestemte leieavtalene innebærer en *aktiv hindring* av langsiktige, trygge leieforhold, og slike trygge forutsigbare leieforhold burde være en målsetning også for utleier.

For det første innebærer tidsbestemte leieavtaler betydelig usikkerhet knyttet til forlengelse. I disse situasjonene, vil langtidsleieboere aldri kunne være sikre på hvordan leieforholdet vil utarte seg i fremtiden. Eksempelvis vil barnefamilier aldri kunne være sikre på å beholde nærmiljøet og skoleplass, og lavtlønnede leieboere vil alltid stå i fare for endringer i leievilkårene. Utleier trenger heller ikke å varsle leieboeren om at leieavtalen ikke vil forlenges, slik at leieboere risikerer å miste boretten på dagen. Denne type usikkerhet mener vi ikke hører hjemme i et system som i dag rommer nesten en femtedel av befolkningen.

For det andre innebærer de tidsbestemte leieavtalene en betydelig maktskjevhet, både underveis i leieforholdet og ved leieperiodens utløp.

Underveis i leieforholdet vil *frykten* for at leieforholdet ikke vil forlenges, føre til at leieboere i ytterste fall unnlater å hevde sine rettigheter overfor utleier. Det oppstår her et avhengighetsforhold der leieboer i stor grad må finne seg i ulovlige leieøkninger, vedlikeholdsetterslep eller krenking av privatlivet. I disse tilfellene vil det lovfestede leieboervernet fremstå illusorisk og illustrere skillet mellom å ha rett og få rett for leietakere.

Ved leieperiodens utløp, *legges all makt* over på utleieren. Utleier har ikke forpliktet seg til noen av de allerede forhandlede leievilkårene leieboeren opprinnelig gikk med på. Uavhengig av hvor lang botid leieboeren har, vet leieboeren aldri om leieforholdet vil bestå på de allerede avtalte leievilkårene. I ytterste fall innebærer det at leieboeren må bestemme seg for å gå med på økt leiepris, endrede leievilkår og heftigere vedlikeholdsansvar - eller eventuelt flytte ut på dagen.

Rettspolitisk forening mener dessuten at hensynene til utleier blir ivaretatt med et slikt forbud. Gjennom leieprisvernet og oppsigelsesinstituttet, inneholder husleieloven allerede mekanismer som beskytter utleiers økonomiske interesser og forutsigbarhet. Det samme gjelder dersom unntakene for særlige grunner består. Å forby tidsbestemte leieavtaler vil derfor ikke rokke ved utleiers rettigheter i særlig grad. At utleier har kunne omgå disse regelsettene ved å tilby tidsbestemte leieavtaler, er snarere en berikelse fremfor en rettighet utleier har hatt.

4.1.2 Alternativt bør minstetiden for tidsbestemte avtaler være fem år

For det tilfellet at tidsbestemte avtaler ikke forbys, støtter vi utvalgets forslag om å øke minstetiden for tidsbestemte avtaler fra tre til fem år. Forslaget, sammen med flere av de andre foreslåtte forslagene, mener vi i sum gir leieboerne bedre botrygghet og større forutsigbarhet enn det dagens husleielov gir.

Vi mener at dagens minstetid er for kort og gjenspeiler en tid der langtidisleieboerne utgjorde en mindre andel av leiemarkedet. I dag utgjør dette over halvparten av alle leieboere, i et leiemarked som er større enn noen gang⁴. En forlengelse av minstetiden vil etter vårt syn føre til et mer langsiktig perspektiv rundt varigheten av leieforhold. Det mener vi kan bidra til at både leieboere og utleiere får ytterligere insentiv til å legge til rette for et mer stabilt leieforhold. Vi mener også at forslaget vil bidra til en større generell botrygghet for leieboere som i utgangspunktet er på leiemarkedet midlertidig. En lengre

⁴ Delrapportens punkt 5

minstetid kan åpne dørene for at også disse leieboerne kan bestemme seg for å slå seg til ro i leieboligen.

En økning av minstetiden vil samtidig kunne bidra til et mer balansert avtaleforhold enn det en treårig minstetid gir i dag. Spesielt med tanke på endring av leien og leievilkårene. Vi mener det er positivt at utleieren må forholde seg til de avtalte leievilkårene og leieprisvernet gjennom hele leieforholdet, i stedet for at utleieren skal kunne stå med makten til å diktere leieavtalen etter endt treårsperiode.

4.2 Til forslaget § 9 A-3 (3) og (4): Unntak fra minstetid

Foreningen er kritiske til flertallets forslag om å utvide unntaket fra minstetid ved planlagt bruk av boligen til utleiers nærstående, definert som utleiers ektefeller eller samboer, samt egne og ektefelle/samboers slektninger i rett oppad- og nedstigende linje.

Vi har forståelse for at det vil være praktisk for utleier dersom også blant andre ektefelles barn og foreldre skal omfattes av bestemmelsen. Likevel mener vi at utvidelsen er uheldig fordi den åpner for enda større risiko for misbruk i konflikter om kontraktslengde eller utleiers oppsigelse.

Det er et gjentakende problem at utleiers anførte kontraktstids- eller oppsigelsesgrunner viser seg konstruerte. Utleier må ikke dokumentere at den anførte oppsigelsesgrunnen er reell, og kan med dette omgå vernet i loven. For leieboer er det derfor allerede vanskelig å sannsynliggjøre at anført planlagt bruk av boligen ikke er reell, og en utvidelse av personkretsen vil bety at utleier i større grad vil ha mulighet til å utnytte denne omgåelsen.

Vi støtter samtidig *mindretallets forslag* om å endre ordlyden i vilkåret for kortere minstetid ved «annen saklig grunn» til «annen tungtveiende grunn». Denne ordlyden mener vi i større grad vil gjenspeile den reelle terskelen, slik at det vil fremstå mindre hensiktsmessig å påberope seg uholdbare grunner.

4.3 Til forslaget § 9 A-4 (2): Når tidsbestemte leieavtaler blir tidsubestemte

I det tilfelle tidsbestemte leieavtaler ikke forbys, stiller vi oss kritiske til at utvalget har valgt å videreføre dagens frist på tre måneder fra en tidsbestemt leieavtale går over til å bli tidsubestemt. Vi foreslår at en skriftlig flytteoppfordring etter utløpet av leietiden bør fremsettes innen én måned før leieavtalen går over til å være tidsubestemt.

Perioden på tre måneder fra den tidsbestemte leieavtalens utløp innebærer en betydelig utrygghet og en juridisk gråsonerom for leieboeren. Leieboer plikter å betale leie og opprettholde andre plikter, men står i fare for fravikelse når som helst i løpet av denne perioden. Dette mener vi er for lang tid, og et uakseptabelt usikkerhetsmoment for leieboeren.

En avklaringsplikt vil øke forutberegneligheten for leieboere, og til sammenligning er det slik dette reguleres i Danmark.⁵

4.4 Til forslaget § 9 A-5: Leieboerens forlengelsesrett

For det tilfellet at tidsbestemte kontrakter ikke forbys, er Rettspolitisk forening positiv til flertallets forslag om å innføre en forlengelsesrett for leieboer.

Vi anser en forlengelsesrett som et av de bedre foreslåtte tiltakene for å imøtegå utfordringer knyttet til tidsbestemte leieavtaler, som nevnt i punkt 4.1.1. Forlengelsesretten vil i større grad utjevne maktbalansen i leieforholdene, og bidra til utviklingen av et tryggere leiemarked.

Foreningen frykter at forlengelsesretten blir illusorisk dersom ikke bestemmelsen inneholder flere mekanismer for å sikre leieboer et reelt vern.

Vi mener at *utleier bør ha søksmålsbyrden* i forlengelsessakene, slik mindretallet foreslår. Utleieren driver utleievirksomheten som næring eller biinntekt, og det bør av den grunn stilles strengere krav til etterlevelsen og kjennskapen til husleieloven. Det er samtidig utleier som bør kunne dokumentere at de anførte grunnene er reelle. Å pålegge leieboeren søksmålsbyrden, vil etter vårt syn gå mest utover de mer svakerestilte leieboerne uten kjennskap til lovens system.

Videre bør utleier ha en *dokumentasjonsplikt* for de anførte avslagsgrunnene. Vi frykter at utleier i for stor grad vil kunne innsnevre forlengelsesretten dersom det ikke stilles ytterligere krav til utleiers avslag. På samme måte som ved oppsigelsesvernet åpner manglende dokumentasjonsplikt for at utleiere fremsetter uholdbare grunner for å få en leieboer til å flytte ut eller gå med på dårligere leievilkår, r hvilket også medfører at en leieboer i liten grad kan imøtegå utleiers grunner.

Til slutt bør *krav på leietilpasning etter gjengs leie fremsettes tidligere* enn det tidspunktet leieavtalen ellers ville løpt ut. Leieboeren bør så tidlig som mulig vite hvorvidt utleier ønsker å øke leieprisen og hva den vil økes til. Vi mener derfor at et krav på tilpasning bør fremsettes senest samtidig som fristen for utleiers imøtegåelse av forlengelsesfristen går ut. Etter forslaget femte ledd siste punktum kan leieboer møte krav på gjengs leie dagen før iverksettelsen, noe som vil kunne føre til særlig vanskelige situasjoner. Leieboer bør kunne få mulighet til å benytte seg av forlengelsesretten uten å samtidig risikere å bli fanget i en økt leiepris uten noen som helst form for innrettelse.

⁵ LOV nr 341 af 22/03/2022 (Lejeloven) § 173 Stk. 2

5. Bemerkninger til oppsigelsesadgangen

5.1 Til forslaget § 9 A-6 Utleiers adgang til å si opp avtalen

Rettspolitisk forening er kritisk til at utvalget ikke ønsker å stille ytterligere krav til utleiers begrunnelse. Vi støtter *mindretallets forslag* om at det skal stilles krav til at oppsigelsen skal være *godt begrunnet*. Vi foreslår også å innføre et *dokumentasjonskrav*.

Flertallets forslag innebærer en videreføring av dagens oppsigelsesregler. Her oppstilles det ingen dokumentasjonskrav for utleiers saklige grunner til oppsigelse. Slik som nevnt over, er det gjennomgående vanskelig for leieboer å undersøke det faktiske og rettslige grunnlaget for utleiers oppsigelse. Vi mener det ikke er hensiktsmessig å ha et oppsigelsesvern som enkelt kan omgås av useriøse aktører. Av hensyn til *begge* parter er det derfor fornuftig å stille krav til utleier om at oppsigelsens bakgrunn blir godt begrunnet allerede innledningsvis *før* en eventuell konflikt oppstår.

Vi foreslår at utleieren må dokumentere at de saklige grunnene er *reelle* på leieboers forespørsel. Eksempler på slik dokumentasjon bør fremkomme av loven. Det kan være salgsannonse- eller megleravtale eller rivingstillatelse og oppdragsbeskrivelse. Skal utleier eller nærstående bruke boligen selv, bør behovet for boligen kunne begrunnes og fremvises.

5.1 Til forslaget § 9 A-9 (1): Leieboers protest på utleiers oppsigelse

Foreningen er kritiske til videreføring av dagens protestfrist på én måned. Vi mener at protestfristen på utleiers oppsigelse bør forlenges

Når leieboer mottar oppsigelse fra utleier, kan mange oppleve usikkerhet rundt gyldigheten av oppsigelsen og realiteten av de oppgitte grunnene. Det er rimelig å anta at flere bruker denne tiden på å undersøke utleiers påstander nærmere, skaffe juridisk bistand eller bestemme seg for om de i det hele tatt har grunnlag for å protestere. Én måned mener vi er for kort tid i de aller fleste leieforhold.

Protestfristen er i dag lavere enn etter både finsk rett og dansk rett.⁶ Selv med en kortere avtalt oppsigelsesfrist enn lovens utgangspunkt, vil protestfristen i dag uansett være kortere enn oppsigelsesfristen siden de beregnes forskjellig.

6. Forslag til bestemmelser som ikke er inntatt i delrapporten

6.1 Virkemidler mot urettmessig fraflytting

I forlengelsen av forslaget om dokumentasjonsplikt i punkt 4.4 og 5.1 over, er vi av den oppfatning at husleieloven aldri vil inneha et reelt oppsigelsesvern før det er på plass

⁶ Lag om hyra av bostadslägenhet 31.3.1995/481 § 56 og LOV nr 341 af 22/03/2022 (Lejeloven) § 176 Stk. 2

virkemidler mot urettmessig fraflytting. Vi foreslår at leieboer skal kunne kompenseres ved fraflytning etter urettmessig oppsigelse.

Dagens regler muliggjør en enkel omgåelse av oppsigelsesvernet. Det typiske eksemplet er at utleier kort tid etter leieboers fraflytning etter utleiers oppsigelse, leier ut boligen på nytt til andre på andre vilkår. I disse situasjonene risikerer ikke utleier noen ting, dersom det viser seg at grunnene ikke har vært *reelle*. Leieboer kan ikke prøve oppsigelsen på nytt og vil heller ikke ha noen erstatningskrav mot utleier.

Forslaget kan formuleres på ulike måter. Et eksempel er en bestemmelse om “Vern mot urettmessig fraflytting”, som gir leieboer krav på merutgifter i inntil tre måneder etter fraflytting, dersom det viser seg at fraflyttingen har vært urettmessig. En slik bestemmelse vil først og fremst ha preventiv effekt ved den enkelte utleiers spekulering i oppsigelsesvernet.

Forslaget er unikt i norsk husleielovgivning, men ikke i nordisk rett. Til sammenligning kan en leieboer etter finsk rett kreve fraflytningskostnader, vesentlige forbedringer og opptil tre måneders leie dersom utleiers oppsigelse anses å stride med god skikk som skal følges ved leieforhold⁷.

Rpf takker for anledningen til å delta i høringsrunden. Eventuelle spørsmål kan rettes til styret2@rpf.no.

Med vennlig hilsen
for **Rettspolitisk forening**
Victor Håland
Ermal Veliqi

⁷ Lag om hyra av bostadslägenhet 31.3.1995/481 § 5