



Høring - Kontraktslengde og oppsigelsesvern i boligleieforhold

Eiendom Norge er interesseforeningen for eiendomsmeglingsforetak. Våre medlemmer driver med boligmegling, utleiemegling og næringsmegling og har en lovbestemt plikt til å ivareta begge parters interesser.

Ved utleiemegling innebærer det at de skal sørge for ivaretagelse av både utleiers og leiers interesser. Medlemmene har en viktig rolle for økt seriøsitet og kvalitet i leiemarkedet, inklusive at boligene som leies ut er lovlige for beboelse, at leiekontrakten oppfyller husleielovens krav, at depositum er opprettet på riktig måte og for å bekjempe hvitvasking, svart arbeid og annen kriminalitet.

1: MINSTETID FOR TIDSBESTEMTE LEIEAVTALER

Hovedpunkter

Husleielovutvalgets lovforslag lider av en alvorlig svikt, da lovutvalget har glemt å utrede de markedsmessige virkningene av økt minstetid på tilbudet av leieboliger. Et forsvarlig valg av løsning fra politikernes side er helt avhengig at et så grunnleggende spørsmål er utredet.

Eiendom Norges vurdering er at forslaget om økt minstetid vil ha alvorlige skadevirkninger i leiemarkedet og få følgende konsekvenser:

- Forslaget vil svekke tilbudet av leieboliger
- Forslaget vil gjøre det vanskeligere å finansiere leieboliger
- Forslaget vil føre til kraftig vekst i leieprisene
- Forslaget vil føre til at seleksjonen i leiemarkedet blir sterkere

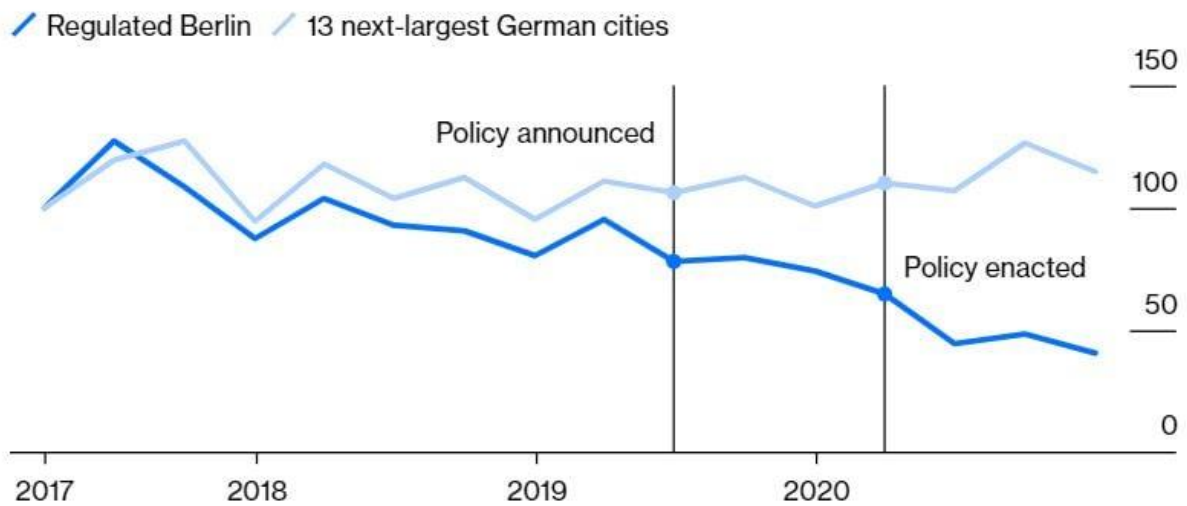
Det er all grunn til å være svært forsiktig med eksperimenter på leiemarkedet. Berlin er et godt eksempel på hvor galt det kan gå når man glemmer å utrede virkningene av nye regler.



Det ble innført en femårig frys i leieprisene på majoriteten av leieboligene i byen. Hensikten var edel, men virkningen ble til stor skade for de som skulle leie bolig.

There Are Almost No Regulated Apartments Available Anymore...

Listings of rent-controlled units have dropped sharply



Source: Ifo Institute, immowelt.de
Note: Q1 2017 = 100

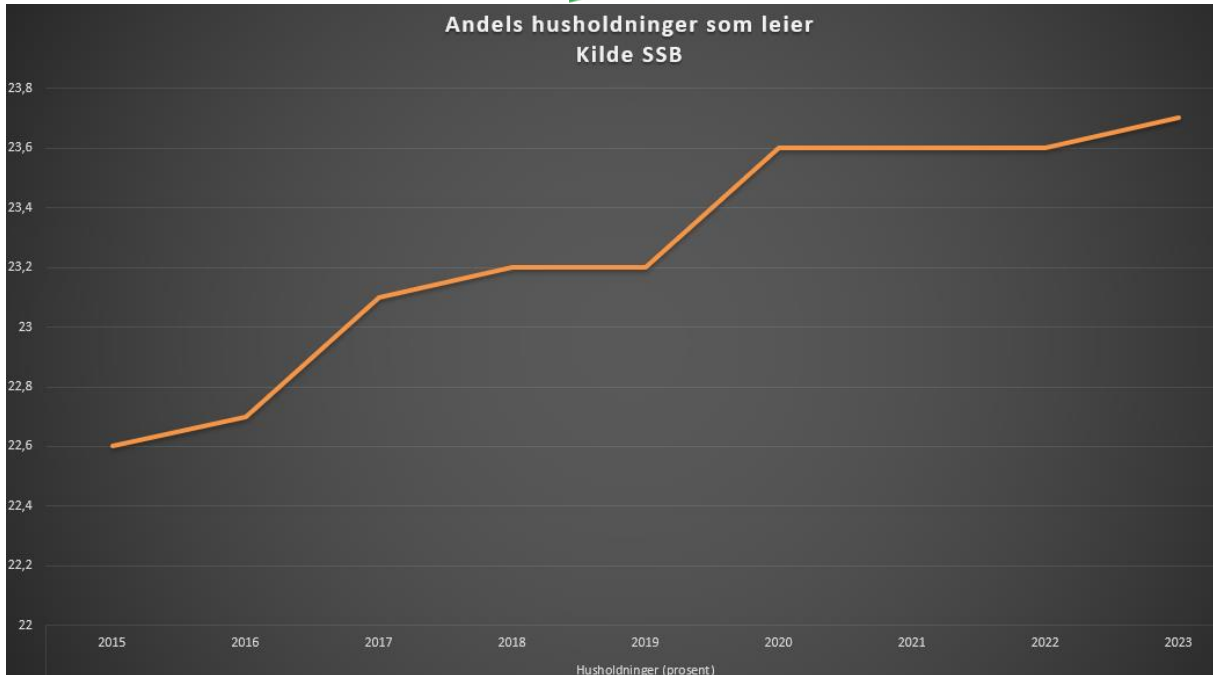
Allerede da politikerne begynte å diskutere pristaket begynte leieboligene å forsvinne fra leiemarkedet. Da reglene ble vedtatt hadde en betydelig del av leieboligene forsvunnet, og noen måneder etter reglene trådte i kraft var mer enn halvparten av alle leieboliger borte.

Til tross for at den tyske forfatningsdomstolen (Høyesterett) opphevet husleiereguleringen som forfatningsstridig, har ikke leieboligene kommet tilbake på markedet til skade for alle som ønsker å leie bolig.

Det er en risiko for at vi kan se noe av den samme virkningen i Norge. Skatteøkning for utleieboliger og høyere rente har gjort lønnsomheten ved utleie lav eller negativ. Dette har gitt en stor avgang av utleieboliger. Avgangen kan bli forsterket av husleielovutvalgets forslag fordi den bærer bud om at lønnsomhetene kan svekkes ytterligere og at utleie kan bli enda mer risikabelt.

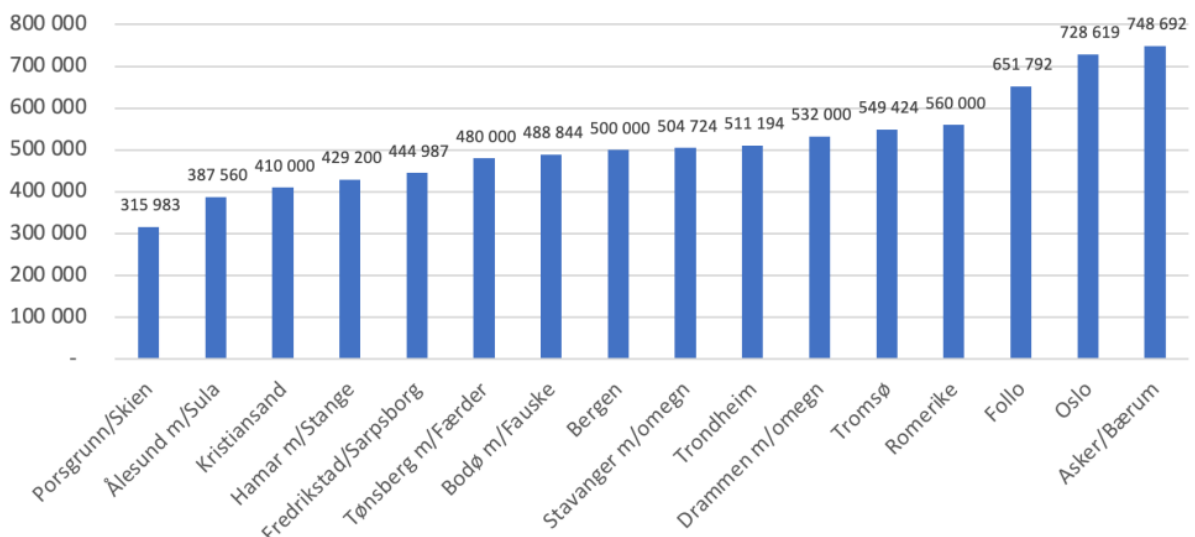
Status i leiemarkedet

De siste årene har det vært en vekst på 1,1 prosentpoeng i andelen husholdninger som leier bolig i Norge. Andelen som eier egen bolig, har falt tilsvarende. Fallet i eierraten sammenfaller med innføringen av streng utlånsregulering etter 2016 som har ført til at mange ikke får lån lenger selv om de har betjeningsevne.



Et tilleggsproblem finner vi i de kommunene der boligbyggingen ikke har holdt tritt med befolkningsutviklingen som har gjort minsteterskelen for å bli boligeier veldig høy.

I Oslo, der det er bygget rundt halvparten så mange boliger pr ny innbygger som i Bergen og Trondheim de siste ti årene, har boligprisveksten vært mye sterkere enn den ville vært med en bedre boligforsyning.

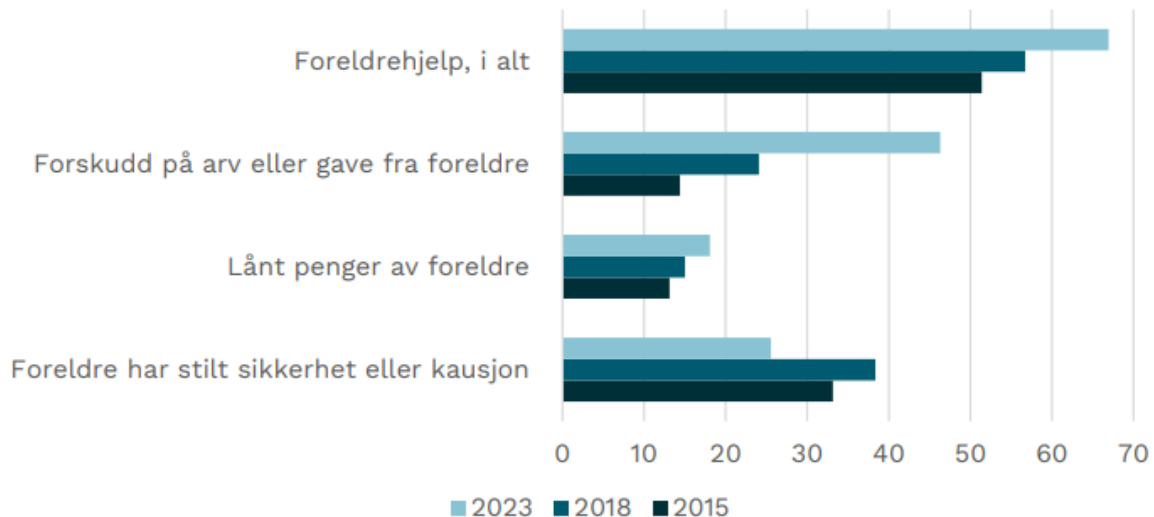


Sykepleierindeksen til Eiendomsverdi, viser at en enslig person må ha en årslønn på minst kr 728.619. for å ha råd til en adekvat bolig i Oslo, dvs en av de 10 prosent rimeligste boligene. Når man må tjene godt over norsk gjennomsnittslønn for å kjøpe egen bolig i Oslo, reduseres

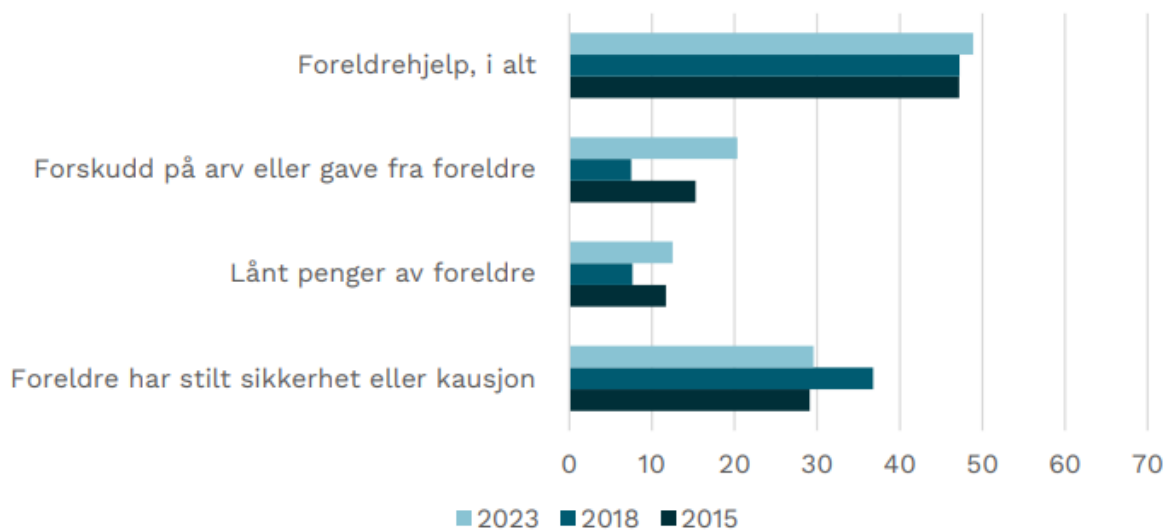


muligheten til å bli boligeier. Det kan også være noe av årsaken til at fallet i andelen som eier bolig har falt med 1,3 prosentpoeng i Oslo siden 2015.

SSBs levekårsundersøkelse fra 2023 viser også en kraftig vekst i andelen som får foreldrehjelp til boligkjøp. I Oslo er andelen hele 2 av 3 og majoriteten mottar hjelpen i form av forskudd på arv eller gave fra foreldrene.



Figuren viser foreldrehjelp ved boligkjøp i Oslo helt eller delvis finansiert ved lån blant personer i alderen 20-29 år: Kilde SSBs levekårsundersøkelse 2015, 2018 og 2023. Uttrekk gjort på bestilling fra NEF.

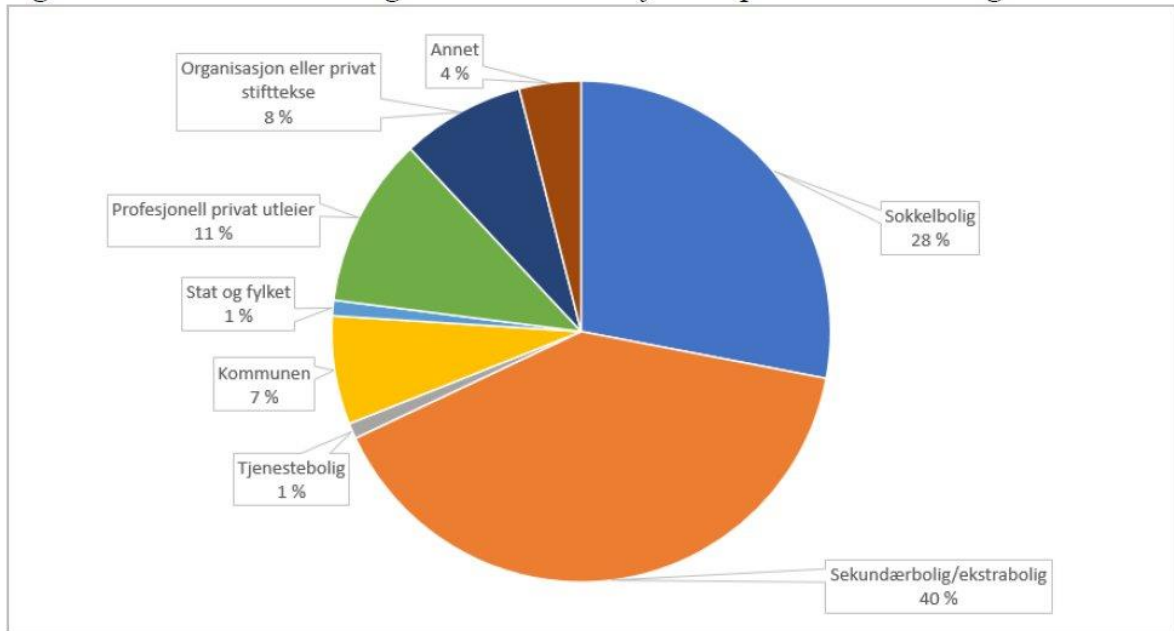


Figuren viser foreldrehjelp ved boligkjøp i Norge helt eller delvis finansiert ved lån blant personer i alderen 20-29 år: Kilde SSBs levekårsundersøkelse 2015, 2018 og 2023. Uttrekk gjort på bestilling fra NEF.



Privateide utleieboliger er viktige for tilbudet i det norske leiemarkedet. De såkalte sekundærboligene utgjør 4 av 10 norske utleieboliger. Sokkelboliger utgjør snaue 3 av 10, mens boliger eid av private profesjonelle utleieryt utgjør drøye 1 av 10.

Figur 4: Sammensetting av utleiesektoren fordelt på ulike utleiekategorier – 2023

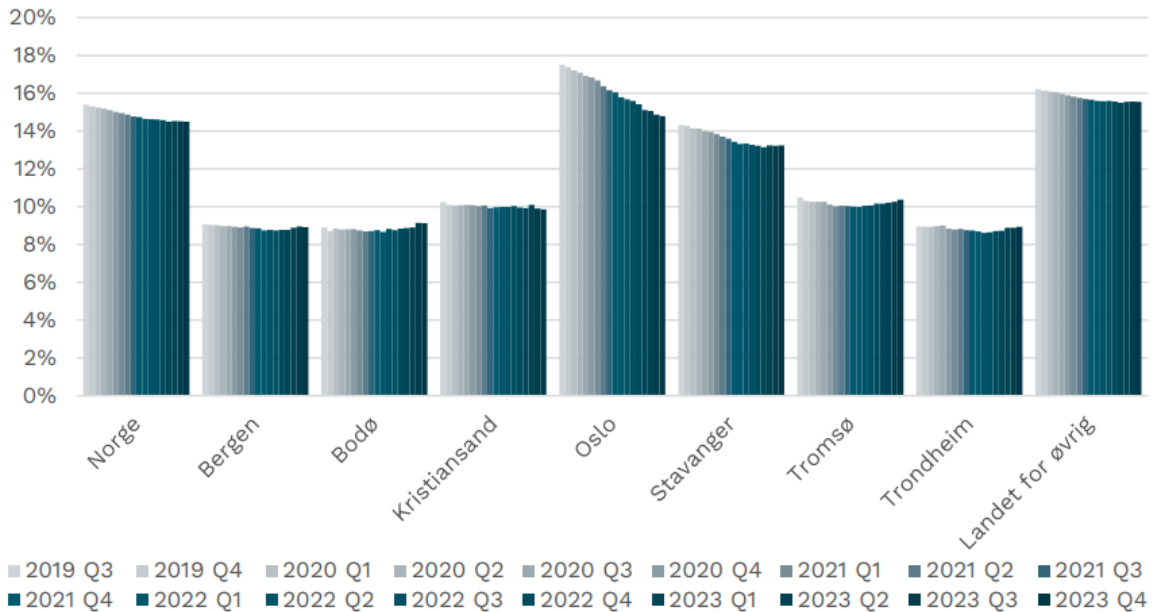


Kilde: Statistisk sentralbyrå (2023), levekårsundersøkelsen, levert til utvalget etter egen bestilling.

Fra 2012 har eie av sekundærbolig gradvis blitt mindre gunstig på grunn av skatteskjerpelser for å få færre sekundærboliger. Ett av motivene har vært å vri investeringer fra eiendom til påstått mer produktive næringer.



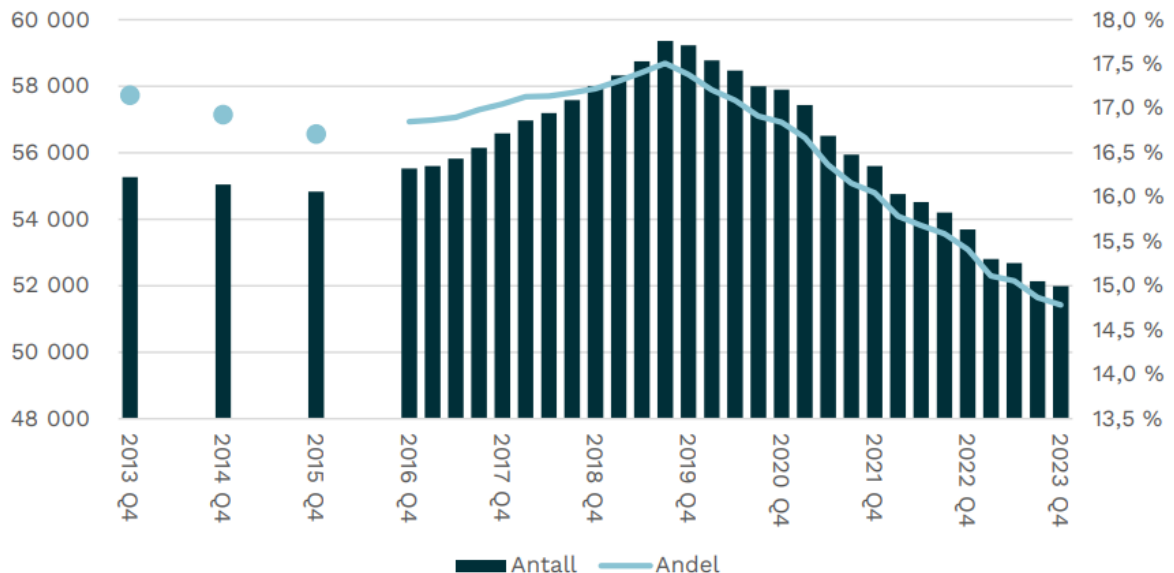
Figur 2 Sekundærboliger i Norge og større byer Andel av boligmassen. 2019 Q3 - 2023 Q4



(Kilde NEF, Ambita og Samfunnsøkonomisk analyse)

Skattepolitikken som er ført for å få færre sekundærboliger har virket godt. I Oslo er nedgangen på hele 7.373 boliger siste 4 år. Ingenting tyder på at utviklingen vil stoppe med det første.

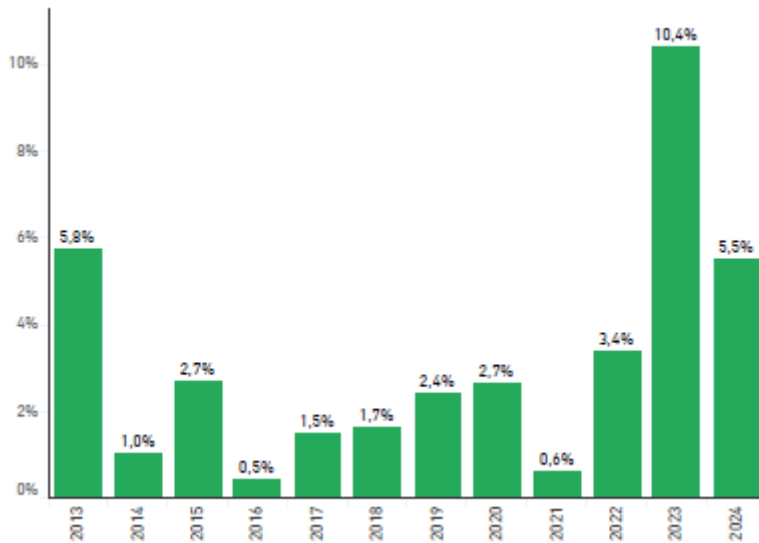
Figur 1 Sekundærboliger i Oslo Årlige observasjoner til og med 2016. Kvartalsvise observasjoner fra og med 2017. Målt i antall (venstre akse) og som andel av alle boliger (høyre akse).



Alle sekundærboliger er ikke utleieboliger, og alle utleieboliger er ikke sekundærboliger. Det er imidlertid grunn til å tro at mange av de sekundærboligene som har forsvunnet fra leiemarkedet har vært utleieboliger og at tilbudet av utleieboliger har blitt svekket.



Eiendom Norges utleieboligprisstatistikk for de fire største byene i Norge viser en betydelig leieprisvekst siste to år. Det er grunn til å tro at bildet er identisk i det meste av landet.



Figur: Eiendom Norges utleieboligprisstatistikk – prisvekst siste 4 kvartaler, tall for de fire største byene i Norge

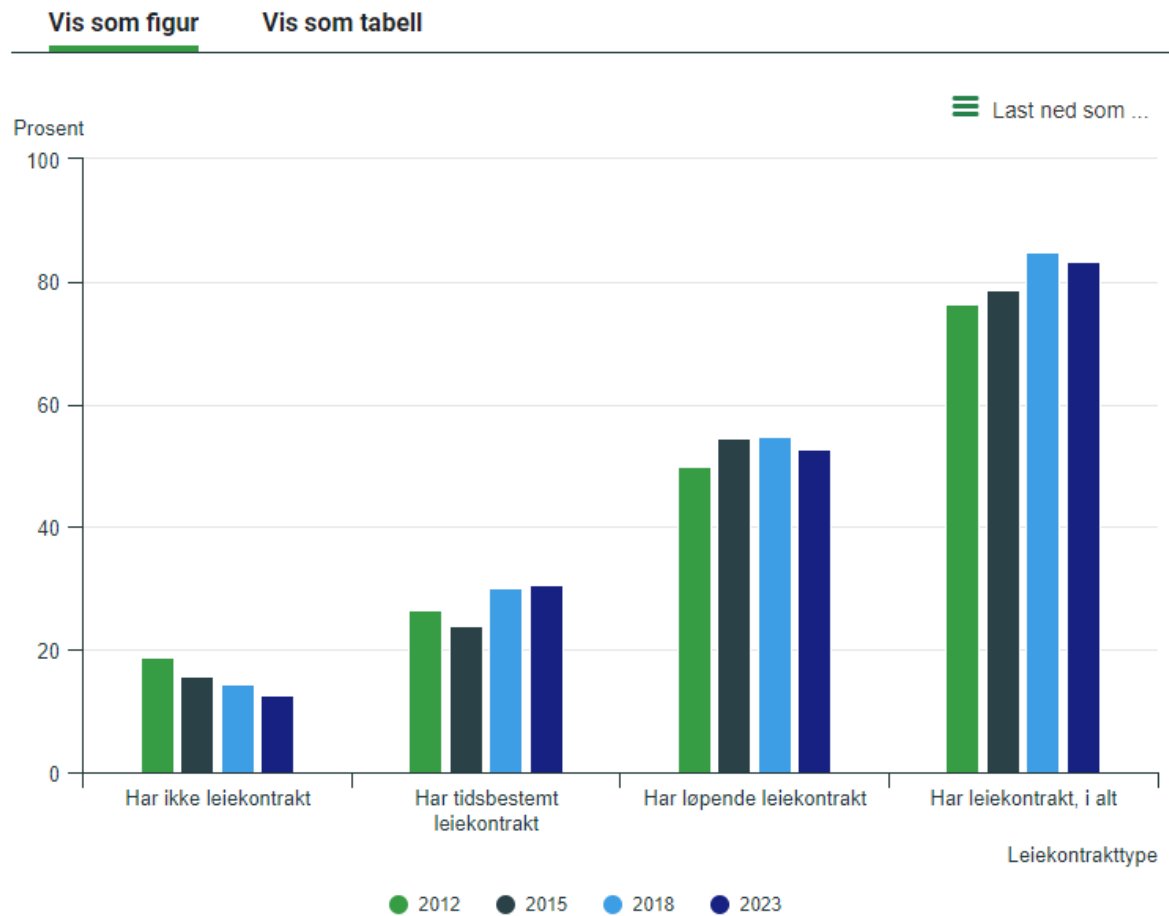
Ved siden av økt rente og inflasjon på utleiekostnader er økt skatt en viktig årsak til leieprisveksten.

SSBs levekårsundersøkelse fra 2023 viser at rundt 2 av 3 som leier bolig i Norge har tidsbestemt leiekontrakt, dvs at de har et sterkt oppsigelsesvern. Denne gruppen utgjøres av summen av de som har løpende leiekontrakt og de som ikke har leiekontrakt. Etter husleielovens regler er det slik at de som ikke har leiekontrakt følger husleielovens normalregel som er tidsubestemt leieforhold.

De aller fleste leietakere i Norge har derfor et sterkt vern allerede basert på den avtalen som er inngått under dagens lov-regime. Behovet for endringer synes derfor ikke å være tilstede.



Figur 4. Leiekontrakttype. 2012-2023. Leiehusholdninger. Prosent



For den tredelen av norske leietakere som har tidsbestemt leiekontrakt er husleielovens hovedregel at det ikke kan avtales kortere varighet enn tre år.

Økt minstetid vil gi svekket tilbud av leieboliger

I en internasjonal sammenheng er den norske minstetiden på tre år en lang minste varighet for en leiekontrakt. OECD har anbefalt at det gjøres kortere for å skape et bedre leiemarked for de som leier.



I sin rapport «*Making Norway's Housing More Affordable And Sustainable*» av 12. april 2022 gjennomgår OECD en rekke forhold og kommer med forslag til tiltak for å gjøre det norske boligmarkedet bedre og mer tilgjengelig.

Det foreslås blant annet å gjøre det lettere å bygge boliger slik at boligprisene ikke blir unødvendig høye som følge av tilbudsunderskudd.

International comparison of minimum lease durations: Norway and selected other OECD countries

	Duration of rental contracts negotiable?	Typical minimum duration
Australia	Yes	No minimum
Canada	Yes	No minimum
Czech Republic	Yes	12 months
Finland	Yes	12 months
France	No	3 years
Greece	Yes	3 years
Ireland	Yes	6 months
Israel	Yes	6 months
Japan	Yes	No minimum
New Zealand	Yes	No minimum
Norway	No	3 years
Portugal	No	12 months
Switzerland	Yes	12 months
United Kingdom	Yes	6 months
United States	Yes	12 months

Note: For Norway, the minimum duration for fixed-term leases is shown. Landlords and tenants are able to enter into leases of unfixed duration.
Source: OECD Affordable Housing database

OECD peker på at Norges lange minstetid i leieforhold på 3 år svekker tilbudssiden i leiemarkedet og er til leiers ugunst:

Long minimum lease durations discourage the development of deep rental markets that would improve options for renters.

Rådet fra OECD fort å forbedre leiemarkedet er å kort ned minstetiden fra 3 år til 6-12 måneder:

Reduce minimum lease durations on fixed-term tenancy agreements to 6-12 months while clarifying landlords' termination rights.

Den eneste med fagøkonomisk kompetanse i husleielovutvalget, professor i samfunnsøkonomi Torfinn Harding, [har advart mot å forlenge minstetiden i leieforhold av hensyn til leietakerne](#).

Det er svært underlig at utvalget har landet på en helt annen konklusjon enn Harding og OECD, jf at utvalget konkluderer at en økning av minstetiden fra 3 til 5 + 5 år ikke vil svekke tilbudet i leiemarkedet.

Spørsmålet er ikke utredet av utvalget, noe som må sies å være en stor forsømmelse.



Økt minstetid vil vanskeliggjøre finansieringen av utleieboliger

Økt minstetid vil føre til en betydelig økt risiko for den som skal leie ut.

Utleie har normalt ganske lav lønnsomhet, og den kraftige inflasjonen, renteøkningene og skatteøkningene de siste årene har vist hvordan utleie som var lønnsom ble ulønnsom.

Dess lengre utleier er bundet opp i ulønnsom utleie, dess større er risikoen for at virksomheten vil gå overende hvis utviklingen i rammevilkårene endrer seg uten at utleier har mulighet til å gjøre endringer som påvirker inntektene.

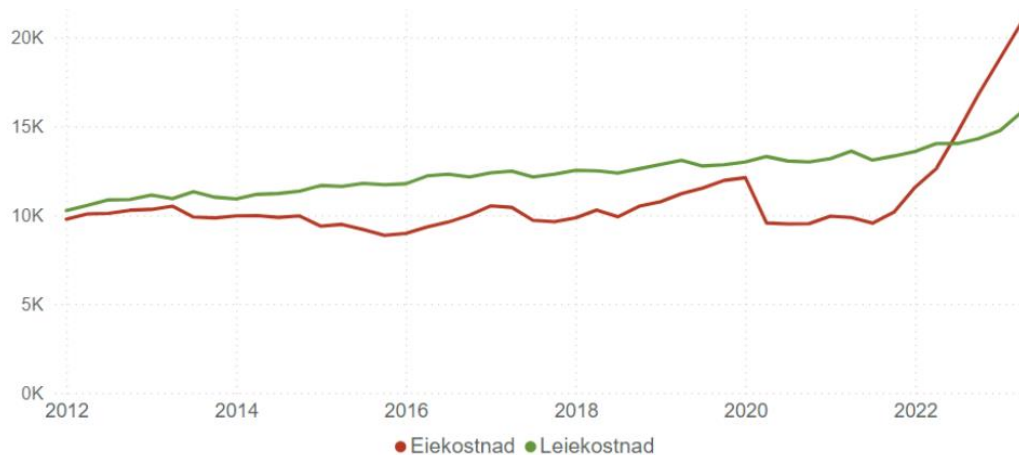
Det er stor forskjell mellom å kunne oppregulere husleien til markedsleie hvert 3. år enn å måtte vente inntil 10 år. Først fem år med indeksregulering, deretter justering til gjengs leie og deretter potensielt ytterligere fem år med indeksregulering.

Den økte risikoen vil føre til at bankene vil gi lån med redusert belåningsgrad, kortere løpetider og ta høyere rentemarginer.

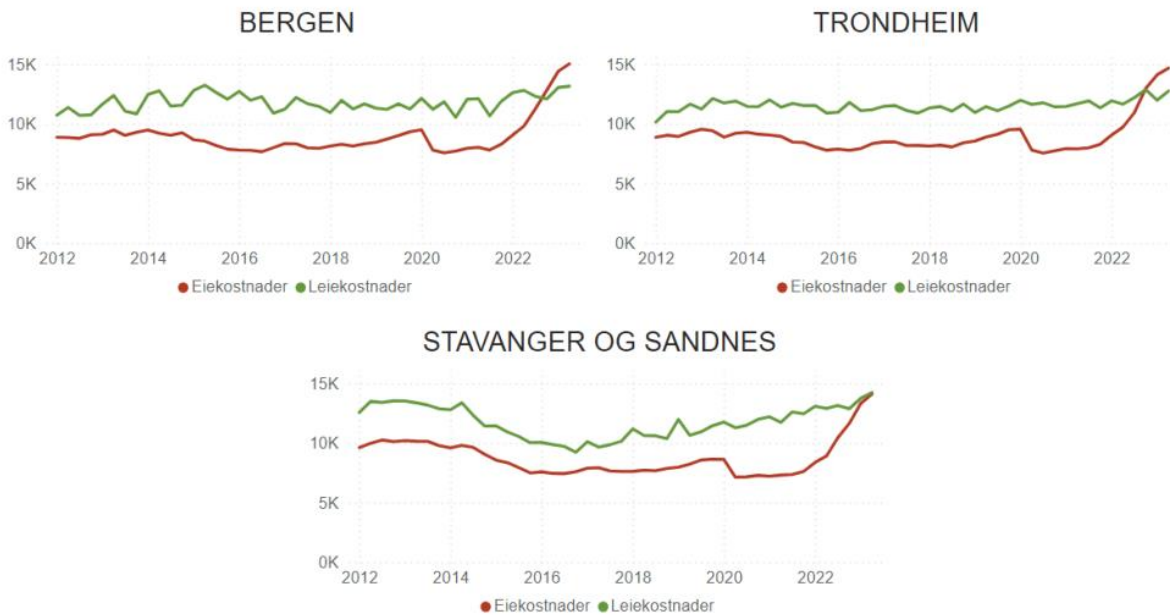
Dette vil føre til kraftig svekkelse i tilbudet av leieboliger fordi de blir dyrere og vanskeligere å finansiere.

Forslaget vil føre til kraftig vekst i leieprisene

Økte utleiekostnader, inklusive de myndighetskapte, har ført til at kjøp for utleie er svært ulønnsomt i Oslo jf [beregningen fra Eiendomsverdi](#) under.



Kjøp for utleie har i praksis opphørt og tilbudssiden svekkes fortløpende. Dette er noe av årsaken til den voldsomme leieprisveksten de siste to årene.



Situasjonen er tilsvarende i de andre storbyene, dog slik at kjøp utleie ikke er ulønnsomt i Stavanger. Det er imidlertid ikke noen god forretning.

Innføring av forslaget vil øke risikoen, og svekke lønnsomheten ved, utleie ytterligere.

Tilbudssiden vil derfor svekkes ytterligere med den konsekvens at flere vil konkurrere om hver leiebolig. Det vil forsterke prisveksten på leieboliger.

Forslaget vil føre til at seleksjonen i leiemarkedet blir sterkere

Leie av bolig har en del paralleller med ansettelse i et arbeidsforhold. Leier og utleier skal ha en langvarig relasjon.

Det er viktig for utleier at leier betaler i tide og ikke plager naboene eller skader boligen. Dess lengre leieforholdet skal være, dess større betydning har det for utleier å få «riktig» leier.

Siden forslaget vil svekke tilbudet i leiemarkedet vil utleierne få flere å velge i når de skal leie ut.

De fleste utleiere vil sannsynligvis velge noen blant de som de anser som de tryggeste å leie ut til.

Satt på spissene kan resultatet av forslaget bli at kristne kvinnelige politistudenter fra Distrikts-Norge og deres like stikker av med leieboligene i pressområdene. Fatima og Muhammed kan få det enda vanskeligere på leiemarkedet, jf konklusjonene i rapporten om [diskriminering på leiemarkedet](#) fra Samfunnsøkonomisk analyse.

I tillegg kan de som ønsker langvarige leieforhold få større problemer med å skaffe seg utleiebolig. Et risikoreduserende tiltak for utleier ved økt leietid vil være å leie ut til studenter og andre grupper som sannsynligvis får endringer i livssituasjonen sin at de uansett ikke blir boende i mange år. Familier som skal bo lenge vil i større grad selekteres bort.



2. LEIERS RETT TIL Å SI OPP LEIEAVTALEN NÅR SOM HELST

Forslaget vil skape større risiko for utleier og føre til en sterkere seleksjon av leietaker. Det vil med stor sannsynlighet bidra til å svekke tilbudssiden i leiemarkedet fordi utleie blir mindre forutsigbart for de som skal leie ut.

I likhet med hva som er tilfelle for forslaget om at varigheten av tidsbestemte kontrakter skal forlenges fra dagens 3 år til 5 + 5 år, har utvalget glemt å utrede virkningene det vil få på tilbudssiden i leiemarkedet. Det som var ment å styrke leiers rettigheters kan svekke dem i stedet.

Med vennlig hilsen

Henning Lauridsen

Administrerende direktør