

www.nfunorge.org
Youngstorget 2B, 0181 Oslo
Postboks 8954, Youngstorget,
0028 Oslo
Telefon: 22 39 60 50
Telefaks: 22 39 60 60
E-post: post@nfunorge.org
www.facebook.com/NFUnorge



Kommunal- og
distriktsdepartementet

30. april 2024

Høring om kontraktslengde og oppsigelsesvern i boligleieforhold

Det vises til høringsbrevet av 31.01.2024 fra Kommunal- og distriktsdepartementet som gjelder ovennevnte høring.

Norsk Forbund for Utviklingshemmede (NFU) er en menneskerettsorganisasjon, som arbeider for full deltakelse og likeverd, og mot diskriminering. NFU skal ivareta interessen til mennesker med utviklingshemming og deres familier, overfor sentrale, regionale og lokale myndigheter. NFU har ca. 8500 medlemmer.

Innledningsvis vil NFU bemerke at vi er positive til at det settes fokus på leietakerens rettigheter, og på botrygghet. Ifølge SSB er det svært vanlig å eie sin egen bolig, da dette gjelder 76,4% av alle husholdninger i Norge (81,8% av alle personer).¹ Hos voksne personer med utviklingshemming, er det i tidligere år lagt til grunn at rundt 15% av utviklingshemmede eier sin egen bolig. Leierandelen blant utviklingshemmede ligger på rundt 84%.² Dette er en tydelig forskjell fra eier- og leierandelen i Norges befolkning generelt.

For voksne med utviklingshemming som er leietakere, er utleieren nesten alltid kommunen. Tall fra 2021 viser at dette gjelder 89% av denne gruppen som leier.³

NFU er positive til utvalgets mandat, som legger til grunn at det skal vurderes og foreslås tiltak med hensikt til å styrke leietakernes rettigheter.

¹ <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/stort-flertall-eier-boligen>

² https://samforsk.no/uploads/files/Utviklingshemmetes_bosituasjon_web.pdf

³ Ibid.

Merknader til høringsnotatet, kapittel 14 – Tidsbestemte og tidsubestemte avtaler

NFU stiller seg bak mindretallets tilrådning om tidsbestemte avtaler. NFU støtter mindretallets forslag om at leieavtaler som hovedregel skal være tidsubestemte. NFU er enige i at hensynet til botrygghet må veie tungt, og videre er vi enige i at utleier er godt ivaretatt gjennom tidsubestemte husleieavtaler.

NFU er av den oppfatning at tidsbegrensede leieavtaler kun er gunstige for utleier. NFU er uenige med flertallet i deres oppfatning om at forutsigbarheten for leietakere er større ved tidsbegrensede leieavtaler. Vi mener at denne forutsigbarheten er klart bedre ved tidsubegrensede leieavtaler.

Rundt en femtedel av Norges befolkning bor i leieboliger. Selv om den norske boligpolitikken har vært rettet mot å eie fremfor å leie – med leie som en midlertidig løsning – så er rundt halvparten av dagens leietakere langtidsleiere. Dette kan være fordi de ikke har mulighet til, eller et ønske om, å bli huseiere. Dette tallet har vært økende. Å leie bolig må derfor være en trygg og god mulighet.

NFU er i utgangspunktet positive til utvalgets tilrådning til definisjon av «profesjonelle utleiere», dersom lovgiver ønsker å forby tidsbestemte avtaler for denne gruppen utleiere. Vi har forstått utvalgets forslag om å bruke begrepet «næringsdrivende utleiere» i stedet for «profesjonelle utleiere» og forslaget om å benytte seg av Skatteetatens definisjon av utleievirksomhet som følgende:

«Næringsdrivende utleiere» vil omfatte «utleiere som driver utleie til vanlige markedsvilkår i stor skala», med utgangspunkt i grensen på fem utleieenheter. Denne grensen kan i enkelttilfeller settes lavere eller høyere etter en individuell vurdering. «Næringsdrivende utleiere» omfatter ikke kommuner, stiftelser, ideelle organisasjoner og studentsamskipnader. Dette er på bakgrunn av at motivet for å leie ut og den spesielle velferdspolitiske betydningen til særlig kommunene og studentsamskipnadene taler for at de bør behandles annerledes enn private som leier ut på markedsbetingelser.

NFU ønsker å trekke frem en kjent problematikk for våre medlemmer, med utgangspunkt i utvalgets tilrådning til definisjon. NFU er dessverre ikke kjent med mange tilfeller der personer med utviklingshemming som leier av kommunen, etter

hvert går over til å eie egen bolig – eller til å leie privat, for den saks skyld. Dette speiler vår oppfatning om at generelt sett vil personer med utviklingshemming, gjennom hele sitt voksne liv, være avhengige av en god, forutsigbar og trygg leieavtale. Vår erfaring er at det stort sett alltid vil være behov for en tidsbestemt kontrakt når en person med utviklingshemming inngår et leieforhold med kommunen. Slik dagens praksis er, opererer flertallet av kommunene med tidsbestemte kontakter på tre år til denne gruppen mennesker. Noen av våre medlemmer har bodd i opp mot 20 år på slike kontrakter, og har, naturlig nok, erfart stor usikkerhet i om de fortsatt vil få bo videre i samme leilighet.

NFU forstår behovet for at kommunen, som profesjonell utleier, bør ha adgang til å inngå tidsbestemte avtaler for enkelte grupper, som et unntak fra vår ønskede hovedregel om å kun benytte tidsubestemte avtaler. Det oppleves som urimelig at kommunen ikke velger å se hen til en mulig løsning om å tilby personer med utviklingshemming tidsubestemte leiekontrakter. NFU ønsker å foreslå at det kan etableres i forarbeid eller forskrift til loven at kommunene kan - i de tilfeller en leietaker med stor sannsynlighet vil ha behov for å leie hos kommunen hele sitt liv, eventuelt at det kan legges til grunn at personen med stor sannsynlighet vil være en «permanent» leietaker på bakgrunn av sine forutsetninger og behov for forutsigbarhet – tilby tidsubestemte leiekontrakter. Ved å etablere dette i forarbeid eller forskrift, kan denne sårbare gruppen, som allerede er en majoritet i gruppen av personer med utviklingshemming, få bedret botrygghet. Leietaker og kommunen vil, uavhengig av dette, fremdeles ha mulighet til å si opp leieforholdet etter de vilkår som følger av loven.

Merknader til høringsnotatet, kapittel 15 – Minstetiden for tidsbestemte avtaler

Dersom det blir vurdert at det ikke skal legges opp til generell bruk av tidsubestemte husleieavtaler, slutter NFU seg til flertallets tilrådning om å øke den generelle minstetiden for tidsbestemte husleieavtaler. Videre vil NFU foreslå at denne minstetiden heves til 7 år.

NFU er av den oppfatning at en økning av minstetiden vil være et sentralt tiltak for å sikre botryggheten til leietakere i større grad, dersom det ikke legges opp til generell bruk av tidsubestemte husleieavtaler.

Ved å øke den generelle minstetiden, vil det skapes ytterligere forutsigbarhet og mer stabile boforhold. Dette er særs viktig for flere sårbare leietakere, som personer med utviklingshemming, barnefamilier mm.

Mindretallet mener at dagens ordning fungerer godt. Her viser de til at «utleieaktører typisk» har uttrykt at dagens ordning fungerer godt. Vi synes det er uheldig at kun den ene sidens uttalelser om dette trekkes frem som et argument. Mindretallet viser også til at de fleste som ønsker det, får fornyet sine tidsbegrensede husleieavtaler. NFU mener at dette ikke automatisk betyr at rettsvernet er godt nok, eller at det ikke er noe som bør endres på.

Mindretallet argumenterer videre med at en forlenget minstetid for tidsbestemte husleieavtaler vil medføre økt risiko for utleier, som igjen vil føre til at det vil bli færre utleieboliger på markedet. NFU vil her peke på at en økt minstetid ikke hindrer utleiere fra å si opp husleieforholdet tidligere, om dette skulle vært nødvendig. Utleiere vil fremdeles være vernet av oppsigelsesreglene, og av reglene om heving.

Merknader til høringsnotatet, kapittel 16 – Rett til å forlenge en tidsbestemt leieavtale

NFU stiller seg i utgangspunktet positive til flertallets tilrådning om å innføre en rett for leietaker til å forlenge en tidsbestemt husleieavtale når den utløper. Vi er enige i flertallets vurderinger, og er positive til flertallets standpunkt om at utleiere kan nekte forlengelse på saklig grunnlag. Derimot er vi ikke enige i at kommunen helt og holdent kan nekte slik forlengelse. Som vi skrev i våre merknader til kapittel 14, mener vi at det i loven, forskrift eller i forarbeidene må komme frem at kommunen må ta en individuell vurdering i om den enkelte leietaker mest sannsynlig vil være en livslang leietager. Mennesker med utviklingshemming tvinges av kommunen til å bo i deres utleieboliger, og skal i tillegg ha et svakere rettsvern. NFU opplever dette som meget urimelig og uheldig.

Merknader til høringsnotatet, kapittel 17 – Regler om oppsigelse

NFU stiller seg positive til flertallets tilrådning om å videreføre dagens oppsigelsesgrunner. NFU er enige i flertallets vurderinger på de fleste punktene, men

er enig med mindretallet om å endre ordlyden i § 9 A-6 annet ledd bokstav e. Ordlyden «annen saklig grunn» bør endres til «annen tungtveiende grunn».

NFU er positive til mindretallets tilrådning knyttet til begrunnelse og dokumentasjonskrav, og ønsker at det skal innføres et dokumentasjonskrav til utleiers oppsigelse.

NFU er positive til flertallets tilrådning knyttet til utleiers adgang til å endre oppsigelsesgrunn.

NFU ønsker også å trekke frem en kjent problematikk for våre medlemmer. Slik det er gjort rede for over, er en stor andel av personer med utviklingshemming leietakere. Majoriteten av disse leietakerne leier bolig av kommunen. Personer med utviklingshemming er ofte særlig sårbare og utsatte for uforutsigbarhet og omveltninger i sine liv. De er gjerne avhengige av stabilitet, forutsigbarhet og trygghet for å kunne leve et godt liv. NFU erfarer dessverre at kommunene ofte flytter på leietakerne fordi de mener at det kan være i kommunen sin beste interesse – og ikke fordi det er til personens beste. I tillegg til utgangspunktet om at dette er personer som typisk har et særlig behov for trygghet og stabilitet, blir også personer som har bodd opp til 10, 20 og 30 år på samme adresse. NFU anser det som svært kritikkverdig at kommunen i så stor grad, uten hensyn til de berørte, kan omrokere på mennesker uten særlig større begrunnelse enn at det vil være økonomisk gunstig for kommunen. Siden motivet for å leie ut og den spesielle velferdspolitiske betydningen til «særlig kommunene» - slik det fremgår i høringsnotatets punkt 14.8.2 – er det betenkelig at standpunktet synes å være at den enkeltes interesser må vike for kommunens selvråderett og økonomiske hensyn.

Merknader til høringsnotatet, kapittel 18 – Oppsigelsesfrist og bindingstid

NFU slutter seg til utvalgets tilrådning om å gjøre leierens oppsigelsesrett ufravikelig.

Merknader til høringsnotatet, kapittel 19 – Særregler om kontraktlengde og oppsigelse for visse boligleieforhold

NFU stiller seg positive til utvalgets forslag om at særreglene for leie av enkelte beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig, samles i én bestemmelse. NFU er positive til flertallets tilrådning om at særreglene i kapittel 11 tas inn som egne bestemmelser i kapittel 9 A.

NFU stiller seg positive til utvalgets forslag om skriftlig opplysning om at leie av enkelt beboelsesrom innebærer at leieren har færre rettigheter enn ved leie av annen bolig. NFU er enige med utvalgsmedlemmene som tilrår at grensen for utleierens midlertidige fravær senkes til tre år. NFU er positive til at det foreslås et krav om skriftlig varsel før leietakerens utflytting.

Merknader til høringsnotatet, kapittel 20 – Andre måter å avslutte en leieavtale

NFU stiller seg positive til utvalgets forslag om å samle de mest praktiske opphørsgrunnene i en ny henvisningsbestemmelse. NFU er positive til utvalgets anbefaling om å innta en henvisning til reglene om angrerett i § 9 A-17.

Øvrige bemerkninger

NFU ønsker å trekke frem norske kommuner sin praksis i forhold til leiepris og gjengs leie som en problemstilling.

Personer med utviklingshemming har, på lik linje med alle andre, en rett til å selv bestemme hvor de ønsker å bo. Denne rettigheten gjelder uavhengig av hvor mye bistand de eventuelt må ha behov for. NFU erfarer at i praksis, er ikke dette tilfellet. Et stort antall kommuner bryter loven gjennom å kreve at en må bo i kommunens omsorgsboliger som et vilkår for å kunne motta tjenester en har rett på. For mange vil også tilfellet være at det uansett vil være krevende, eller til og med umulig, å kunne skaffe seg bolig på egen hånd.

Disse omstendighetene innebærer at de fleste leier av kommunen. Boligene som leies, er ofte spesielle i sin utforming og organisering. NFU kan for eksempel vise til et tilfelle der vi klaget en kommune inn for Likestillings- og diskrimineringsnemnda fordi en leietaker ikke fikk lov til å ha overnattingsgjester i sin leilighet. Dette var på grunn av at kommunen krevde at leietakerne hadde åpne dører inn til sine leiligheter.

En henviste da til at det kunne innebære brudd på taushetsplikten. Det er vanskelig å se at dette ville blitt akseptert i en annen utleieleilighet på det private markedet.

På tross av de store forskjellene på en slik kommunal utleieleilighet, og da særlig omsorgsboliger, og andre utleieobjekter, henviser kommunene til gjengs leie når de fastsetter leien. Gjengs leie, som kommunen legger til grunn, er det som man kan kreve på det private utleiemarkedet – et marked helt uten de restriksjoner, krav og reguleringer som det er i en kommunal omsorgsbolig. NFU stiller seg kritiske til at gjengs leie, slik det legges til grunn i det frie, private leiemarked, også skal kunne brukes på kommunale omsorgsboliger. Dette med bakgrunn i at dersom man som leietager har færre rettigheter, så er det urimelig å legge gjengs leie til grunn.

Her er det særs viktig å merke seg at de som får leie av kommunen, gjør dette fordi de er i en sårbar situasjon. Det er urimelig at kommunen skal ha profitt som mål. For omsorgsboliger er tilfellet oftest at kommunen både for investeringstilskudd og moms-kompensasjon. På tross av disse tiltakene, krever de fremdeles gjengs leie på linje med private aktører. Dette er særlig betenkelig med grunnlag i utvalgets tilrådning om definisjonen av «næringsdrivende utleiende». NFU anser det som svært kritikkverdig at kommunene, med grunnlag i motivet for utleie og den spesielle velferdspolitiske betydningen de har, fritt kan legge gjengs leie til grunn – spesielt når man som leietaker har færre rettigheter.

Videre ønsker NFU å trekke frem problematikk knyttet til særreglene som gjelder for visse boligleieforhold. Utvalgets mandat for denne delrapporten er begrenset til kontraktslengde og oppsigelse. For fremtiden håper vi at utvalget vil ha et mandat som omfatter de øvrige særreglene, og spesielt særreglene knyttet til opptak i husstanden.

Personer med utviklingshemming leier ofte bolig av kommunen gjennom hele sitt voksne liv. Dette innebærer at de aldri kan bli samboere uten kommunens godkjenning, slik det følger av dagens §11-1, tredje ledd. NFU har en rekke saker hvor kommunen nekter personer å bli samboere – til og med i tilfeller hvor disse personene er gift med hverandre.

Det fremstår som diskriminerende og urimelig at personer, som i utgangspunktet ser seg nødt til å leie av kommunen på grunn av sine omstendigheter, blir nektet helt grunnleggende menneskerettigheter – som retten til privatliv.

Med vennlig hilsen

(sign)

Hedvig Ekberg

Generalsekretær

(sign)

Julia Johnsen Halsebø

Juridisk rådgiver