

Vedlegg til kongelig resolusjon 16. juni 2023 om oppnevning av et utvalg som skal gjennomgå husleieloven (Husleielovutvalget)

Vedlegg 1 – Mandat for Husleielovutvalget

Mandat for husleielovutvalget

1. Bakgrunn

Leiemarkedet er en viktig del av det norske boligmarkedet. Om lag en million innbyggere leier boligen de bor i. Utleieboliger, både kommersielle og ikke-kommersielle, er viktig for å opprettholde fleksibilitet og variasjon i boligtilbudet. Utleiemarkedet i Norge har en mindre sosial og allmenntilgjengelig sektor enn i mange andre europeiske land. Et godt fungerende leiemarked virker prisstabiliserende på eiemarkedet hvis leieboliger blir mer sammenlignbare i trygghet, pris og standard.

Det er press i leiemarkedet i flere områder, og både i byer og i distriktskommuner kan det være vanskelig å finne en egnet leiebolig. Årsakene kan variere mellom pressområder og mindre utleiemarkeder. I tillegg har leietakere generelt dårligere boforhold enn boligeiere. De bor ofte trangere, har oftere fukt og råte i boligen sin, og opplever i større grad bomiljøet som dårlig. Mange leietakere opplever også bosituasjonen som ustabil og uforutsigbar. Dette er særlig problematisk for barnefamilier.

Lov om husleieavtaler (husleieloven) trådte i kraft 1. januar 2000. Husleieloven regulerer avtaler om bruksrett til husrom, både til bolig og til andre formål. Loven skal sikre en balansert fordeling av rettigheter og plikter i forholdet mellom utleier og leier.

Stortinget ba i anmodningsvedtak nr. 88 regjeringen å «sette ned et Husleielovutvalg som går gjennom Husleieloven for å vurdere hvordan den kan styrke leietagernes rettigheter, sikre grunnleggende botrygghet og at loven samsvarer bedre med dagens situasjon på leiemarkedet. Utvalget settes ned våren 2023, og en ny lov skal behandles i inneværende stortingsperiode.»

2. Mål og rammer for utvalgsarbeidet

Utvalget skal gå gjennom husleieloven og vurdere, og foreslå, endringer som styrker leietakeres rettigheter, sikrer grunnleggende botrygghet og som gjør at loven er tilpasset dagens situasjon i leiemarkedet. Utvalget skal også vurdere endringer som gjør at loven bedre enn i dag ivaretar interessene til de ulike aktørene i leiemarkedet på en god og samfunnstjenlig måte.

Utvalget står fritt til å foreslå lovendringer innenfor disse rammene. Utvalget skal spesielt vurdere spørsmålene nevnt i punkt 3, men er ikke begrenset til disse temaene.

Utvalget skal vurdere om det er mest hensiktsmessig med en revidering av dagens lov eller en ny lov.

Utvalget skal følge retningslinjene i utredningsinstruksen, herunder vurdere økonomiske og administrative virkninger av forslag som utvalget kommer med. Utvalget skal blant annet vurdere hvordan forslagene vil slå ut for utleiere og leietakere og om utfallet vil være forskjellig i ulike typer leiemarkeder, som pressområder og tynne leiemarkeder.

Utvalget skal utforme sitt lovforslag i tråd med reglene i Justis- og beredskapsdepartementets veiledning Lovteknikk og lovforberedelse (2000), jf. Utredningsinstruksen punkt 4.1. Et vesentlig siktemål med lovarbeidet er å oppnå brukervennlige regler. Lovforslaget bør derfor ha god systematikk og et enkelt og klart språk.

Utvalget skal levere sitt arbeid i to delleveranser. I den første delleveransen skal utvalget vurdere om og eventuelt hvordan det bør gjøres endringer i reglene om kontraktslengde og oppsigelsesvern for å styrke leietakeres rettigheter og sikre grunnleggende botrygghet, herunder om reglene for tidsbestemte og tidsubestemte leiekontrakter bør endres. Det skal inngå i vurderingen om minstetiden for privatpersoner som leier ut bør økes, og om profesjonelle utleiere kun bør tilby tidsubestemte kontrakter, om leietakers adgang til å si opp en tidsbestemt leiekontrakt bør styrkes og om leietakers oppsigelsesvern bør styrkes. Delleveransen kan omfatte flere temaer.

Utvalget skal levere sin første delleveranse senest 31. januar 2024 og sin siste senest 15. oktober 2024.

3. Utredning av særlige spørsmål

3.1 Styrke botryggheten til leietakere

Med det formål å styrke botryggheten til leietakere, skal utvalget vurdere hvilke endringer som bør gjøres i lovverket. Utvalget skal blant annet vurdere om og hvordan:

- reglene for tidsbestemte og tidsubestemte leiekontrakter bør endres, herunder om minstetiden for privatpersoner som leier ut bør økes, og om profesjonelle utleiere kun bør tilby tidsubestemte kontrakter
- oppsigelsesvernet kan styrkes
- beboernes mulighet til medvirkning kan styrkes
- leietakers adgang til å si opp en tidsbestemt leiekontrakt kan styrkes
- leietakers rett til privatliv kan tydeliggjøres
- regelverket kan tilpasses til leietakere med langtidsperspektiv. Det kan for eksempel innebære å styrke leietakers rett til å tilpasse boligen til ulike behov i ulike livsfaser, inkludert tilpasninger til universell utforming.

3.2 Forebygge og dempe konflikter i leieforhold

Utvalget skal vurdere lovendringer som kan forebygge og dempe konflikter i leieforhold.

Noen tvister i leieforhold dreier seg om erstatningsansvar for skader som er oppstått i leieperioden, mens andre konflikter dreier seg om manglende vedlikehold av andre forhold i boligen, eller hyppig bytte av leietakere. Utvalget skal vurdere om det bør lovfestes en plikt til å føre protokoll ved inn- og utflytting, og vurdere dagens regler om ansvar for vedlikehold og reparasjon, eller andre tiltak som kan dempe konflikter.

I leieforhold kan terskelen for å benytte seg av reklamasjonsreglene bli høy for leietakere, som kan frykte konsekvenser for fornying av leiekontrakten. Utvalget skal vurdere lovendringer som gir regler om reklamasjon som er bedre tilpasset kontraktsforhold der partene skal ha en stabil, langvarig relasjon.

3.3 Krav til boligen

Husleieloven stiller krav til tilstanden til boligen og sier noe om hva som utgjør en mangel. Likevel har leietakere ofte dårligere boforhold enn de som eier boligen sin.

Utvalget skal vurdere om det er behov for endringer med hensyn til hvilke krav som stilles til leieboligen, til at den holdes i god stand og til hensiktsmessig vedlikehold. Herunder skal utvalget vurdere om det bør være en kobling til offentligrettslige krav til leieboligen.

3.4 Regulering av bofellesskap

Husleieloven tar ikke høyde for bofellesskap som en boform. Blant annet er leietakere i utgangspunktet solidarisk ansvarlig for manglende betaling av husleie. Loven åpner heller ikke for at én leietaker kan si opp sin del av leieavtalen.

Utvalget skal vurdere om bofellesskap som boform bør reguleres særskilt i husleieloven.

3.5 Foreldelse av irregulært depositum

Leietaker har etter husleieloven rett til å kreve tilbakebetalt irregulært betalt depositum. Det oppleves som uklart hvorvidt en leietaker kan miste retten til å kreve tilbake irregulært betalt depositum etter tre år som følge av reglene om foreldelse.

Utvalget skal vurdere lovendringer som sikrer at krav om tilbakebetaling av irregulært betalt depositum ikke foreldes.

3.6 Tiltak for å sikre at loven følges

En del av utfordringene på leiemarkedet gjelder leieforhold som strider med husleieloven. Det kan skyldes at utleiery og leietakere ikke kjenner godt nok til de rettighetene og pliktene de allerede har, men også mer bevisste brudd på regelverket. Departementet har mottatt innspill om at dagens lov er vanskelig tilgjengelig og lite pedagogisk utformet.

Utvalget skal drøfte tiltak som sikrer at loven følges, herunder tilsyn og veiledning, og tiltak som gir mulighet til å redusere diskriminering på boligmarkedet.

3.7 Skille mellom småskala privat utleie og profesjonelle utleiery

Dagens husleielov skiller ikke mellom ulike utleiery, selv om det blant annet gjelder noen særregler for private utleiery som leier ut del av egen bolig. Utvalget skal vurdere om det bør være et skille mellom regler for småskala privat utleie og profesjonelle utleiery og i så fall på hvilke områder.

4. Avgrensninger

Utvalget står fritt til å se på de fleste sider av dagens lov og vurdere mulige effekter for markedet av endringsforslag. Det faller imidlertid utenfor utvalgets mandat å vurdere innretningen av leiemarkedet som sådan, herunder innføring av regler om offentlig regulering av husleie eller egne prissegmenter i leiemarkedet. Dagens lov åpner heller ikke for permanent offentlig regulering av husleie. Avgrensningen utelukker likevel ikke at utvalget kan vurdere reglene om alminnelig leieprisvern, indeksregulering og tilpasning til gjengs leie.

Utvalget skal ikke vurdere reglene som gjelder næringsleie. Utvalget skal heller ikke vurdere de prosessuelle bestemmelsene om Husleietvistutvalget (§ 12-5).

Utover dette står utvalget fritt til å foreslå lovendringer innenfor disse rammene som er nevnt i punkt 2.

Dersom utvalget underveis i arbeidet ser at det er temaer som faller utenfor mandatet, men som fortjener en helhetlig gjennomgang på et senere tidspunkt, skal utvalget opplyse om det.

5. Gjennomføring

Veilederen for utvalgsarbeid i staten gir praktiske råd og tips som kan bidra til effektivitet i utvalgsarbeidet og til bedre etterlevelse av utredningsinstruksen.

Utvalget vil få et eget sekretariat med ressurser fra Kommunal- og distriktsdepartementet. Utvalget skal legge til rette for innspill fra relevante kompetansemiljøer og private og offentlige aktører. Ellers skal utredningen baseres på relevante offentlige utredninger, stortingsmeldinger, planer, statistikk, rapporter m.m.

Utvalget kan innhente eksterne utredninger innenfor utvalgets budsjett.