

Kommunal- og distriktsdepartementet
Postboks 8112 Dep

E-post: postmottak@kdd.dep.no

Forbrukerrådets høringsinnspill til NOU 2024:19 Ny boligleielov

Forbrukerrådet viser til at Kommunal- og distriktsdepartementet har sendt på høring forslag til ny boligleielov. Høringsfrist er satt til 31.01.25.

Under følger Forbrukerrådets hovedsynspunkt og viser ellers til våre innspill på delutredning 1. For ordens skyld vil dette også tas med i dette høringssvar, slik at Forbrukerrådets innspill samles under ett.

I hovedsak er Forbrukerrådets innspill følgende:

- Forbrukerrådet mener det avgjørende å få vedtatt husleielovutvalgets foreslåtte endringer knyttet til kontraktslengde og oppsigelsesvern.
- Forbrukerrådet ber om at regjeringen følger mindretallets innstilling angående minstetid for leieforhold hvor partene bor tett på hverandre – altså øke dagens minstetid fra ett til tre år.
- Forbrukerrådet ber regjeringen snu søksmålsbyrden fra leieboer til utleier ved rett til fornyelse av kontrakt.
- Forbrukerrådet ber om at KPI-justering basert på totalindeksen videreføres som i dag, og ellers at regjeringen følger mindretallets innstilling om ytterlige endring av leieprisen i leietiden, der det skal være mulig med KPI-justering så lenge leieforholdet løper. Dersom regjeringen mener det er nødvendig med en reguleringsbestemmelse utover KPI-regulering, mener Forbrukerrådet at gjengs leie bør videreføres fremfor å endre til en reguleringsmekanisme som ligger tett opp til markedsleie.
- Forbrukerrådet ber regjeringen sikre leietakernes grunnleggende rett til privatliv gjennom å konkretisere den eksklusive bruksretten leietaker har. I tillegg innføre en regel som gir leietaker rett på standardkompensasjon i forbindelse med utleiers brudd på den eksklusive bruksretten som står i forhold til alvorlighetsgraden av utleiers mislighold.
- Forbrukerrådet ber regjeringen styrke leietakers rett til å skape sitt eget hjem ved å vedta utvalgets forslag om at leietaker kan gjøre mindre fastsatte endringer i leieboligen i leietiden. Dette kan heller ikke kreves tilbakeført ved endt leieforhold. Det vil også kunne bidra til økt grad av energieffektivisering i leieboliger.

- Forbrukerrådet ber regjeringen lovfeste en regel som gjør at leieboer kun er ansvarlig for sin del av husleie og forpliktelser.
- Forbrukerrådet ber regjeringen om å innføre et utleieregister for å sikre gjennomsiktighet i leiemarkedet, som også kan forhindre diskriminering og dårlige utleieboliger.
- Forbrukerrådet ber om at husleie og arbeid skilles og at det ikke blir tillatt å avtale vederlag i form av arbeidsforpliktelser. Dette for å sikre at leieboere som opplever redusert arbeidsevne ikke risikerer at dette rammer retten til å bo.

Nærmere om Forbrukerrådets innspill

Vi vil innlede med å si at Forbrukerrådet er for eierlinja i boligmarkedet. Eierlinja har gitt forbrukere i Norge en uavhengighet som få andre land kan sammenligne seg med. Det er en styrke for norske forbrukere. En god eierpolitikk kan likevel ikke forsvare at vi har en mangelfull leiepolitikk. Da dagens husleielov ble vedtatt på 90-tallet, var det en utbredt oppfatning at en husleielov som la til rette for at boligeiere skulle leie ut overskuddsbolig for å finansiere egen bolig, ville føre til at andelen leieboere ville reduseres og andelen eiere øke. En husleielov med svake forbrukerrettigheter har siden loven ble vedtatt i 1999, fungert sammen med kraftige subsidier til boligeie. Dette har skapt en ubalanse i leieboeres disfavør.

«I Norge er samlet skattlegging av fast eiendom lav, både sammenlignet med andre kapitalobjekter og sammenlignet med andre land. Særlig gjelder dette skattlegging av egen bolig.»¹ Skattelovutvalgets rapport, som det her refereres til, viser videre at Norge totalt subsidierte bolig med kr 105 mrd. i 2022.² Til sammenligning var det totale statsbudsjettet i 2022 på ca kr 1 576 mrd.³ Totalt tilsvarte subsidiene til boligeie mellom 6 og 7% av statsbudsjettet i 2022. Enn så lenge det ikke gjøres noe med subsidiene, vil de fortsette å stige i takt med renteøkninger. Til sammenligning mottar leieboere generelt ingen subsidier.

Siden dagens husleielov ble vedtatt har ikke andelen leieboere gått ned, den har tvert imot stått stille i mange år, for å øke siden 2015.⁴ Vi har i dag en liten kommunal utleiesektor i Norge – kun 6% av leietakerne leier kommunal bolig⁵, og de aller fleste leietakere leier boligen av privatpersoner (68%) eller kommersielle / næringsdrivende utleiere (14%).⁶

Av den millionen innbyggere som leier bolig, er kun 20% studenter, med et presumptivt midlertidig bobehov nært studiested.⁷ Resterende antall leieboere må antas å ha et mer varig bobehov. Det fremkommer av høringsnotatet at 47% av norske leieboere er langtidsleieboere.

¹ NOU 2022:20 s 291

² NOU 2022:22 s 293 og s 307, 3. avsnitt

³ [Statsbudsjettet 2022 - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no)

⁴ [Andelen leietakere øker - SSB](#)

⁵ [Rapport \(squarespace.com\)](https://www.squarespace.com)

⁶ [a-leie-bolig-i-norge-1.pdf \(forbrukerradet.no\)](#)

⁷ [Leietakere mindre fornøyd med livet – SSB](#)

Alle leieboere må antas å ha behov for stabilitet og visshet om at boforholdet ikke blir sagt opp før en selv ønsker. Alle leieboere må antas å ha behov for frihet til å kunne flytte etter egne behov og slippe kontrakter med bindingstid.

Siden forslag til endringer i husleieloven ble offentliggjort, har flere aktører ytret bekymring for redusert lønnsomhet i utleie dersom de foreslåtte endringer blir vedtatt. Ønsket fra aktørene er å beholde dagens regelverk, med dets iboende svake forbrukerbeskyttelse, for å sikre fortsatt lønnsomhet for bransjen. Dette er en logikk Forbrukerrådet på det sterkeste vil advare mot. Utleiebransjen er en viktig aktør for å sikre boliger som velferdsgode. Vi kan ikke akseptere et premiss om at aktører som forvalter et velferdsgode skal sikres avkastning på grunnlag av dårlige forbrukerrettigheter.

Forbrukerrådet mener at de forsiktige endringer som er foreslått for å forbedre leietakers rettigheter, vil ikke påvirke lønnsomheten for utleiere. At en del sekundærboliger selges i dyrtid med høye renter etter en periode med nullrente er naturlig. Dette er et øyeblikksbilde, og naturlige svingninger i boligmarkedet. Det er også et vesentlig poeng i denne sammenhengen at kommersielle utleiere allerede langt på veg har praktisert utleie etter de prinsippene husleilovutvalget nå legger opp til. Det vil alltid være slik at utleiere over tid gjør ulike vurderinger av kravet til lønnsomhet. Når sekundærboliger selges, frigjør det boliger til andre boligkjøpere og er en naturlig del av boligmarkedet.

Påstanden om at ikke flere store profesjonelle utleieaktører klarer å tilby leiekontrakter for lengre tid enn tre år, samtidig som landets største utleieaktør, Heimstaden, reklamerer med livslange kontrakter⁸, fremstår som ubegrunnet. Både i Sverige og Danmark har forbrukere på det private næringsdrivende leiemarkedet bedre rettigheter enn leieboere i Norge.⁹ Det er ingen mangel på store næringsdrivende aktører som etablerer ny kommersiell utleievirksomhet verken i Sverige eller i Danmark. Tvert imot fremstår det å drive kommersiell utleie i våre naboland som attraktiv virksomhet, og samfunnsdebatten er preget av bekymring for internasjonale selskap som driver boligutleie utelukkende av profitt hensyn.¹⁰ Flere norske boligområder er allerede i dag preget av høye priser. For førstegangskjøpere og andre fremstår det som uopnåelig å etablere seg uten vesentlig bidrag fra familie. Dette gjør at vi må forvente at leie blir mer vanlig for stadig flere grupper fremover. Dette gjør det nødvendig å sikre leiemarkedet som et trygt alternativ til å eie egen bolig.

Forbrukerrådets analyser sammenfattet i rapporten «Å leie bolig»¹¹, viser at forbrukerne mangler:

- Grunnleggende botrygghet
- Frihet til å flytte etter eget behov
- Vern av privatliv
- Mulighet til å skape et eget hjem
- Tilgang på bolig / frihet fra å bli diskriminert i leiemarkedet

Nærmere om de foreslåtte endringene

⁸ [Heimstaden innfører leiekontrakter som ikke går ut på dato](#)

⁹ [Rapport \(squarespace.com\)](#)

¹⁰ [Blackstone k ber 14 danske eiendomme i hovedstaden – s lger varsler nye opk b \(ejendomswatch.dk\)](#)

¹¹ [a-leie-bolig-i-norge-1.pdf \(forbrukerradet.no\)](#)

Forbrukerrådets høringsinnspill vil primært basere seg på de overnevnte punktene, i tillegg vil vi kort berøre regler for bofelleskap og arbeidsinnsats som leiebetalning.

Grunnleggende botrygghet

- *Øke minstetiden for tidsbestemte avtaler fra tre til fem år*

Forbrukerrådet har lenge tatt til orde for differensierte regler mellom privatpersoner som leier ut og næringsdrivende / kommersielle aktører som leier ut. Det er vår oppfatning at de kommersielle aktørene må ta hovedansvar for de lange leiekontraktene, mens det fremstår mindre hensiktsmessig at boligeiere med litt mer bolig enn de selv bruker, skal låses til leiekontrakter som potensielt varer livet ut. Vi har tatt til orde for at skillet mellom privatutleie og kommersiell utleie bør settes ved utleie av mer enn én sekundærbolig.

Utvalget foreslår like regler for næringsdrivende og privatpersoner som leier ut. Vi ser likevel at effekten av den foreslåtte rett til forlengelse av kontrakt, i realiteten gjør regelverket differensiert. De aksepterte grunnene til å nekte forlengelse, vil i større grad gjøre seg gjeldende for privatpersoner som leier ut litt ekstra boligmasse. Slik lovforslaget er formulert vil det etter vår vurdering være mindre aktuelt for kommersielle utleieaktører å nekte forlengelse.

Selv om Forbrukerrådet opprinnelig ønsket en annen lovinnretning, ser vi at også de foreslåtte endringer kan ha tilnærmet samme effekt som vi har ønsket oss.

Å øke minstetid fra tre til fem år utgjør en bedring av den generelle botryggheten for alle leieboere. Forbrukerrådet støtter derfor forslaget. Vi viser for øvrig til flertallets begrunnelse.

- *Gi leieren rett til å kreve forlengelse av en tidsbestemt leieavtale*

Den foreslåtte retten til forlengelse vil i all hovedsak omfatte leieboere som leier sin bolig av kommersielle utleieaktører. At leieboere i et segment av leiemarkedet har mulighet til å få livslange kontrakter dersom de har behov for dette, er en nødvendig forutsetning for å styrke leieboeres botrygghet. Norges største utleieaktør reklamerer pr i dag med livslange kontrakter.¹² Dette illustrerer at forbrukernes behov for stabilitet kan sammenfalle med kommersielle aktørers behov.

Flertallet går inn for at søksmålsbyrden ved avslag på forlengelse legges på leieboer. Dette fremstår unaturlig all den tid det er utleier som er best i stand til å belyse sin egen avslagsgrunn og at søksmålsbyrde der leieforholdet avsluttes mot sin vilje, bør være lik søksmålsbyrden ved protest på oppsigelse. Vi frykter at søksmålsbyrde lagt på den svake part i kontraktsforholdet vil føre til at mange forbrukere som har rett, ikke får rett. Vi viser for øvrig til mindretallet Borge, Malek, Standal og Aasens resonnementer knyttet til søksmålsbyrden.

Forbrukerrådet støtter utvalgets forslag om rett til å kreve forlengelse av en tidsbestemt leieavtale, men mener søksmålsbyrden ved uenighet legges på utleier. Vi viser for øvrig til flertallets begrunnelse og støtter denne.

- *Gi leieren en ufravikelig rett til å si opp leieavtalen når som helst*

¹² [Leiekontrakter som ikke går ut på dato - Heimstaden](#)

Et samlet utvalg har anbefalt å fjerne dagens åpning for å binde leieboere til kontrakter mot sin vilje. Det fremstår for oss krenkende å kreve at forbrukere må bo i en bolig ut over avtalt oppsigelsesfrist.

Forbrukerrådet anbefaler forslaget og viser for øvrig til utvalgets begrunnelse og støtter denne.

- *Oppsigelsestid*

Flertallet anbefaler at oppsigelsestid i utgangspunktet skal være tre måneder, at det for begge parter skal kunne avtales kortere oppsigelsesfrist, at det for utleier skal kunne avtales lengre oppsigelsesfrist, men at dette ikke skal gjelde leieboer.

Mindretallet anbefaler en fast frist for begge parter på tre måneder, primært av pedagogiske grunner. Da loven åpner for at det kan avtales gunstigere betingelser for leieboer, vil ikke dette være til hinder for kortere frist for leieboere.

Forbrukerrådet støtter mindretallets forslag og viser for øvrig til mindretallets begrunnelse.

- *Begrense utleierens mulighet til å endre begrunnelsen for en oppsigelse etter den er gitt*

Forbrukerrådet har vært bekymret for utleiers mulighet til å endre begrunnelse for oppsigelse underveis i en konflikt. Dette fordi en slik adgang kan misbrukes av utleiery som ønsker å oppgi uriktige grunner til oppsigelse i hensikt å «kvitte seg med» leieboere uten at en gyldig grunn foreligger. Eksempelvis kan det tenkes at utleiery ser dette som en mulighet til å sette opp husleien mer enn loven gir adgang til. Vi er glade for at utvalgets flertall går inn for å begrense dagens åpning til å fremsette «falske oppsigelser».

Forbrukerrådet støtter utvalgets forslag. Vi viser for øvrig til flertallets begrunnelse.

- *Tydeliggjøre utleierens adgang til å si opp leieavtalen*

Forbrukerrådet støtter de pedagogiske grepene utvalget har gjort for å tydeliggjøre hva som utgjør en gyldig oppsigelse, en presisering av nærståendebegrepet og en presisering av at salg av bolig som utgangspunkt utgjør en saklig grunn. Med denne presiseringen er det vår oppfatning at utvalget har vært innoim de fleste legitime grunner en utleier har til å si opp leieboer, og vi ønsker å presisere at det skal mer til for å nå gjennom med alternative grunner til oppsigelse.

Forbrukerrådet støtter derfor mindretallets tilråidning og mener terskelen for andre grunner bør være «andre tungtveiende grunner», fremfor dagens ordlyd «andre saklige grunner». Vi viser for øvrig til mindretallets begrunnelse.

For å gi leieboer en bedre mulighet til å vurdere en oppsigelses gyldighet før en eventuell klage til Husleietvistutvalget, mener vi ordlyden bør presisere at oppsigelsen skal være «godt» begrunnet. Vi mener dette vil være prosessdempende, og et hinder for fiktive begrunnelser. Vi viser for øvrig til mindretallets begrunnelse.

Avslutningsvis er vi glade for at flertallet foreslår å fjerne utleiers mulighet til å endre begrunnelse for oppsigelse etter oppsigelse er sendt leier. En slik mulighet er en åpenbar mulighet for fiktive

oppsigelser. Vi har forståelse for at forhold på utleiers side kan endre seg, men utleier vil med de foreslåtte endringene fremdeles ha en mulighet til å endre oppsigelsen. Det krever bare en ny oppsigelse.

Flertallet foreslår at utleier kan supplere oppsigelsen med eventuelle forhold på leieboers side. Forbrukerrådet støtter dette og viser for øvrig til flertallets begrunnelse.

- *Opprettholde like regler for næringsdrivende utleiere og for privatpersoner som leier ut*

Forbrukerrådet har lenge tatt til orde for ulike regler for næringsdrivende utleiere og privatpersoner som leier ut. Med en million leietakere, minst halvparten med et varig behov for å leie, mener vi de best ivaretas av en utleier med et langtidsperspektiv. Forbrukerrådet ser at effekten av at leieboere kan kreve tidsbestemte leieavtaler forlenget kan bli tilnærmet den samme som at kommersielle utleiere tilbyr tidsubestemte kontrakter. De gyldige grunnene til at utleiere kan avvise forlengelse vil primært gjelde privatpersoner som leier ut bolig, ikke store næringsdrivende aktører.

Forbrukerrådet forstår mindretallets ønske om et skille, da denne løsningen fremstår mer pedagogisk enn rett til forlengelse. Dersom søksmålsbyrden ved forlengelse legges på utleier, ikke leieboer, kan Forbrukerrådet støtte at det ikke gjøres et ytterligere skille i loven.

- *Opprettholde unntaksreglene om kontraktslengde og oppsigelsesvern i leieforhold hvor partene bor tett på hverandre, og når utleieren har saklig grunn til kortere leietid*

Nesten en tredjedel av alle leieboere i Norge leier bolig på samme eiendom som utleier bor på. Etter dagens regelverk kan det gis ett års minstetid til leieboere i det såkalte «sokkelsegmentet». Kontrakter som kan sies opp eller som reforhandles etter ett år, gir leieboere svært lite stabilitet. Det er i slike tilfeller ingen hindre for at utleier for eksempel øker leieprisen betydelig hvert år. Dersom leieboer er særlig bundet til nærområdet, f.eks. ved at barna har barnehage- eller skoleplass i nærheten av boligen, kan en slik regel benyttes til å utnytte leieboeres sårbarhet for å øke utleiers inntjening på en måte loven ikke har intendert. Forbrukerrådet mener at en bo-horisont på 3 år som utgangspunkt også er kort – og at selv de som bor i en bolig tilknyttet utleiers eiendom må ha rett på en styrking av sin botrygghet. Det vil harmonere godt lovteknisk at minstetid for de ulike boformene følger hverandre ved justering. Dersom man i ordinære leieforhold har sett en bo-horisont på 3 år som kort, harmonerer det godt å øke minstetid i sokkelbolig til 3 år da denne fortsatt er kort.

Mindretallet foreslår å øke minstetiden fra ett til tre år. Tre år utgjør også en kort tid i et barns barnehage- og skoleløp. Forbrukerrådet ser likevel at det er behov for å tillate utleiere som leier ut deler av egen eiendom å ta tilbake eierskap etter tre års utleie. Vi minner om at utleier også i en slik treårsperiode vil ha mulighet til å si opp leieboerne dersom utleier skal selge boligen, bruke utleieenheten selv, eller leieboer misligholder kontrakten. Vi minner også om at leieboere i dette segmentet ikke har rett på forlengelse av kontrakten.

Forbrukerrådet støtter mindretallets anbefaling om å øke minstetiden for dette segmentet fra ett til tre år. Vi viser for øvrig til mindretallets begrunnelse.

- *Prisregulering KPI / gjengs leie / markedsanker*

Forbrukerrådet støtter utvalget i at en KPI-regulering hvert år initiert av en av partene, uten oppsigelse, er godt kjent og akseptert regulering som bør fortsette som i dag. Forbrukerrådet støtter også utvalget i at det fortsatt skal være totalindeksen som justeringen skal skje etter.

Tilpasning utover konsumprisindeksen.

Utvalget har sett på dagens ordning med gjengs-leieregulering etter tre års leietid, om den skal videreføres, endres til en annen modell eller om det ikke er behov for å regulere en ytterligere leieregulering uten oppsigelse.

Forbrukerrådet er av den oppfatning av at en årlig KPI-justering vil være tilstrekkelig som reguleringsmekanisme underveis i et leieforhold, og at dette vil stimulere til flere langtidsleiere som igjen gir leieboerne en bedre botrygghet. Forbrukerrådet tiltrer mindretallets vurdering av dette spørsmålet.

Dersom regjeringen mener det er nødvendig med en reguleringsbestemmelse utover KPI-regulering, mener Forbrukerrådet at dagens ordning med gjengs leie bør videreføres.

En videreføring av gjengs leie bør støttes av bedre statistikkmateriale på landsbasis, slik at fastsettingen av gjengs leie blir enklere og mer treffsikker. Reglene om blant annet takstnemnd som ligger i reglene i dag bør også videreføres.

Privatliv og standardkompensasjon

I NOU-en er det inntatt et eget kapittel 15 som omhandler leietakers privatliv. På side 100, under kapittel 15, henvises det til undersøkelser fra Forbrukerrådet og Leieboerforeningen, hvor utleiers uberettigede innlåsing i leieobjektet anses som den største og mest utfordrende innblandingen i leietakers privatliv. I begge undersøkelser rapporterer 1 av 5 respondenter å ha opplevd dette.

Et samlet utvalg foreslår å gjøre pedagogiske tiltak for å understreke leietakers eksklusive bruksrett i leieperioden, samt at reglene om sanksjoner settes i en felles bestemmelse for å oppnå en preventiv effekt. Forbrukerrådet støtter dette, og viser til flertallets vurderinger av dette.

Det er imidlertid vår mening at det også bør lovfestes en enda klarere sanksjon i slike tilfeller. Utvalget har i kapittel 18.7.8 vurdert om leietaker bør gis rett til å kreve standardkompensasjon når utleier ulovlig tar seg inn i leieboligen. Forbrukerrådet ønsker å knytte noen kommentarer til dette.

Forbrukerrådet mener at en presisering av eksisterende bestemmelser ikke er tilstrekkelig for å sikre botryggheten til leietaker. I lys av det alvorlige bruddet på leietakers privatliv som ulovlig innlåsing i leieboligen representerer, mener vi det er nødvendig å innføre tydeligere preventive og avskrekkende sanksjoner i slike tilfeller. Dette kan løses gjennom en standardkompensasjon, for eksempel på en månedsløse.

Mindretallet i utvalget anbefaler at leietaker får mulighet til å kreve standardkompensasjon ved ulovlig innlåsing i boligen. Forbrukerrådet støtter denne anbefalingen og viser i hovedsak til mindretallets vurdering.

En fastsatt standardkompensasjon, for eksempel en månedsleie, vil kunne virke avskrekkende mot ulovlig adgang til boligen uten en klar avtale. En slik bestemmelse vil være i overensstemmelse med alvorlighetsgraden av overtrampet. Dagens system med prisavslag som sanksjonsmulighet er dårlig egnet for håndtering av et så klart og alvorlig kontraktsbrudd, da det innebærer en skjønnsmessig vurdering og en slags «verdsettelse» av kontraktsbruddet som harmonerer dårlig med arten av overtrampet.

Mange ønsker naturligvis å opprettholde leieforholdet til tross for utleiers overtramp og lovens strengeste sanksjon som er heving av avtalen. Dette vil ofte ikke være til leietakers fordel, men leietakerne har behov for en helt klar og tydelig sanksjon som ikke nødvendigvis innebærer å flytte. Flertallet påpeker at det raskt kan bli uforholdsmessig med tanke på utleiers skyld i enkelte tilfeller med ikke-avtalt innlåsing i leiligheten med en måneds husleie som standardkompensasjon. Forbrukerrådet mener prinsipielt at det ikke er noen forskjell på en utleier som i «beste mening» låser seg inn for å levere post osv. uten avtale, og en utleier som tar seg inn uten avtale for å sjekke om husordensreglene blir overholdt, kontrollbehov eller lignende. Begge situasjoner utgjør et klart brudd på leietakers privatliv og sin rett til eksklusiv bruksrett, uavhengig av intensjonen bak handlingen. Hvis det ikke foreligger noen avtale, er det et grovt brudd på leietakers rett til privatliv og eksklusiv bruk av boligen.

Med en regel om standardkompensasjon, samt en tydeliggjøring av leieboers eksklusive bruksrett, mener vi at mulighetene for misforståelser knyttet til utleiers tilgang til boligen vil reduseres. En slik regel vil øke botryggheten og skape en bedre balanse i det skjeve styrkeforholdet, samt ta hensyn til leieboers sårbarhet særlig knyttet til privatliv i sitt eget hjem.

Flertallet påpeker at en slik ordning kan bli prosessdrivende, men vi deler ikke denne bekymringen, og sannsynligvis vil dette kun gjelde i en overgangsperiode frem til bestemmelsen har fått etablert seg og blitt anerkjent som et klart preventivt tiltak. Det kan like sannsynlig resultere i færre konflikter, ettersom utleier i de fleste tilfeller vil tilbakeholde ønsket om å få tilgang til boligen, med mindre det er i henhold til et klart behov eller basert på en klar lovhjemmel eller avtale. Dette vil kunne stimulere til inngåelse av tydelige avtaler om adgang til boligen. En slik bestemmelse vil etter Forbrukerrådets syn virke klart skjerpene på de utleierne som har et overdrevent kontrollbehov eller en uberettiget mening om sin rett til leieobjektet i leietiden, som også harmonerer med presisering av den eksklusive bruksretten som er foreslått. Dette vil til sammen gi et faktisk løft mot å styrke botrygghet og privatliv, både faktisk, men også for følelsen av å ha større kontroll/råderett over boligen.

Skape et eget hjem

I undersøkelsen Forbrukerrådet har gjort «å leie bolig»,¹³ er den største kilden til misnøye manglende muligheter til å tilpasse boligen til sitt hjem.

Dages lov er lagt opp slik at det ikke kan gjøres forandringer i boligen uten samtykke fra utleieren. Boligen skal også tilbakeleveres i samme stand som ved overtagelse. Dette har ført til at utleier som utgangspunktet med loven i hånd kan kreve tilbakeføring av vegger med spikerhull osv., som følge av leieboers manglende forespørsel om å henge opp bilder. Forbrukerrådet mener at dette utgjør en urimelig inngripen i den private sfæren og muligheten til å skape seg et hjem uten krav om erstatning

¹³ <https://storage02.forbrukerradet.no/media/2021/03/a-leie-bolig-i-norge-1.pdf>

i ettertid. Spesielt når det dreier seg om så små inngrep i boligen som opphenging av bilder og mindre justeringer for å få et personlig uttrykk. Leieboer har en eksklusiv bruksrett til boligen i leietiden, og det er naturlig at leieboer også har en større råderett over boligen i de tilfellene der det vil ha mindre å si for verdien på boligen. Igjen vil dette virke balanserende på styrkeforholdet mellom partene.

Utvalget har vurdert hvordan man kan gi leieren større adgang til å forandre eller tilpasse boligen etter eget ønske, for å gi leieboere en rett til personlig tilpasning av leieboligen.

Forbrukerrådet stiller seg bak utvalgets tilrådning når det gjelder tilpasning på grunn av nedsatt funksjonsevne.

Det er for øvrig vurdert tre ulike innretninger på regler som omhandler forandring i boligen.

Det flertallet lander på er en rett for leieboer til å gjøre visse forutbestemte forandringer i boligen uten samtykke. Flertallet tilrår at det tas inn en regel som gir leietaker rett til å gjøre visse forhåndsaksepterte forandringer som ikke krever samtykke fra utleier. I lovutkastet er det foreslått en regel i § 4-5 annet ledd. Forbrukerrådet mener at disse endringene jevnt over er mindre endringer som er lite inngripende for utleier, og Forbrukerrådet støtter flertallets tilrådning i dette spørsmålet og viser i hovedsak til flertallets begrunnelse.

Reglene ses i sammenheng med tilbakeføringsplikten ved endt leietid. Forbrukerrådet er her enig med flertallet om at disse reglene må harmoniseres dersom de skal ha ønsket effekt. Tilbakeføringsplikten må da knyttes opp imot de tiltak som leieboer har rett til å gjøre, og der utleier ikke kan kreve tilbakeføring av disse. Vi viser i hovedsak til flertallets begrunnelse her og tiltrer den.

Energieffektivisering i leieboliger

Energieffektivisering i leieboliger, og muligheten til å lovfeste en rett til å gjøre slike energiøkonomiserende tiltak i leieboligen blir kort drøftet av husleielovutvalget i kapittel 17.7.4. Flertallet mener det er mest hensiktsmessig at det lages en regel som gir leietaker rett til å gjøre mindre slike tilpasninger i boligene uten utleiers samtykke. En slik regel bør imidlertid tilpasses utleier og leiemarkedet. Tiltak som varmepumpe, tetningslister osv. blir nevnt. Forbrukerrådet stiller seg bak flertallet og viser til drøftelsene. I slutten av september 2024 publiserte Forbrukerrådet rapporten 'Kalde hjem – Energieffektivisering og energifattigdom i leieboliger'¹⁴. Dette kunnskapsgrunnlaget kom for sent til å være inkludert i husleielovutvalgets arbeid, men bør inkluderes i vurderingene av hvilke endringer som gjøres i ny lov.

Rapporten viser at hver tredje leieboer har problemer med å holde rommene de bruker mest varme på kalde dager. Det er en dobbelt så høy andel som blant de som eier sitt eget hjem. Når mange leieboere fryser hjemme så kan dette henge sammen med kvaliteter ved boligen, slik som at den er trekkfull, dårlig isolert eller har få varmekilder. Det kan også henge sammen med at mange leieboere har dårlig økonomi. Energifattigdom er ikke en utfordring som fullt ut kan løses i husleieloven. Det er likevel grep som kan gjøres også i denne loven som vil kunne forbedre situasjonen.

Tallene fra rapporten viser at kun en tredjedel av leieboerne som ikke kan varme opp boligen tilstrekkelig, tar dette opp med utleier. De som ikke ønsker å gjøre det begrunner det i all hovedsak med at de ikke vil oppfattes som problematiske, og mange frykter også økt leie eller i siste instans å miste leieboligen. Å styrke botryggheten til leieboerne slik det er argumentert for over, vil gjøre det

¹⁴ [Kalde hjem – Energieffektivisering og energifattigdom i leieboliger](#)

lettere for leietakere å si fra om grunnleggende mangler i boligen, slik som at den ikke kan varmes tilstrekkelig opp på kalde dager.

I dag mangler det insentiver til å innføre energieffektiviseringstiltak for svært mange leieboliger fordi de fleste leietakere selv betaler for strøm og oppvarming.

Forbrukerrådet anbefaler at departementet søker å finne endringer i loven som bidrar til å styrke insentivene til at det gjøres energieffektiviseringstiltak i leieboliger.

Tilgang til markedet / diskriminering / utleieregister

Nesten hver femte leieboer har følt seg diskriminert, særlig personer med innvandrerbakgrunn fra ikke-europeiske land. Når de som opplever seg diskriminert blir spurt, er «lav inntekt eller garanti fra NAV» og «utseende og etnisitet» de vanligste årsakene som oppgis til hvorfor de tror at de blir diskriminert.¹⁵

Forbrukerrådet erkjenner at diskriminering kan være vanskelig å avhjelpe gjennom husleieloven da den i hovedsak regulerer leieforhold som allerede er inngått. Husleieloven har en regel som forbyr diskriminering, og denne følges opp av diskrimineringsnemnda. Denne er foreslått videreført, noe Forbrukerrådet støtter. Forbrukerrådet ga i 2022 innspill til regjeringens handlingsplan mot rasisme og diskriminering. I innspillet påpekte vi:

“Forbrukerrådet lanserte i 2021 rapporten «Å leie bolig».^[1] Cirka en million norske forbrukere bor i leiet bolig.^[2] Forbrukerrådets leierapport kap. 2.3 handler om «Avslag og diskriminering» (s.28).

Én av fire leietakere har opplevd gjentatte avslag når de skulle finne bolig, og hele 18 % har følt seg diskriminert på leiemarkedet. Svært overrepresentert er personer med innvandringsbakgrunn fra ikke-europeiske land. I denne gruppen har 44 % opplevd gjentatte avslag, og 45 % har opplevd diskriminering.

Andelen som har opplevd gjentatte avslag, er også svært høy blant småbarnsforeldre (41 %). Sett i sammenheng med at flytting med småbarn er ekstra krevende både for foreldre og barn, blir personer i denne gruppen ekstra sårbare på leiemarkedet.

I anledning regjeringens handlingsplan vil vi gjøre regjeringen oppmerksom på strukturene i leiemarkedet som vi i Forbrukerrådet mener tilrettelegger for diskriminering, og som gjør det vanskelig å påberope og få behandlet diskrimineringsaker.

Av nevnte rapport svarer 68% av respondentene at de leier bolig fra en privatperson, mot 14% som leier av en kommersiell/næringsdrivende aktør, se leierapporten s.9. Hvordan en leieavtale kommer i stand er ikke regulert bortsett fra husleielovens § 1 -8 forbud mot diskriminering. Det er Diskrimineringsnemnda som håndhever bestemmelsen. Forbrukerrådet har hatt dialog med Diskrimineringsombudet som har veiledningsansvar for den aktuelle bestemmelsen. Av dialogen kom det frem at Diskrimineringsombudet hadde lite pågang av henvendelser knyttet til diskriminering på

¹⁵ <https://storage02.forbrukerradet.no/media/2021/03/a-leie-bolig-i-norge-1.pdf>

leiemarkedet. Søk på Lovdata.no tyder på at Diskrimineringsnemnda kun har behandlet fem saker knyttet til husleielovens § 1.8 mellom 2006 og 2022.

Det lave antall klagesaker korresponderer dårlig med at 18% av våre respondenter har følt seg diskriminert på leiemarkedet. Forbrukerrådet mener dette må tilskrives manglende strukturer rundt kontraktsinngåelse. Utleiere er ikke pålagt å benytte meglingstjeneste ved utleie eller å avholde fellesvisninger med mulighet for lister som kan gis innsyn i. Uten en gjennomiktig kontraktsprosess er det i praksis svært vanskelig å dokumentere diskriminering.”

[\[1\] a-leie-bolig-i-norge-1.pdf \(forbrukerradet.no\)](#)

[\[2\] Andelen leietakere øker - SSB](#)

I lovutredninger blir temaet berørt, det blir imidlertid ikke foreslått noe konkret for å avhjelpe situasjonen. Utvalget berører imidlertid tema som at åpenhet og informasjon kan være en måte å bekjempe diskriminering på. Forbrukerrådet støtter dette synet og har tidligere tatt til orde for å sette kontraktsinngåelse i system.

Et utleieregister er også blitt diskutert, men blir så vidt berørt i lovutredningen. Forbrukerrådet mener at etablering av utleieregister er svært interessant, og at dette kan føre til nettopp en transparens i leiemarkedet der blant annet utleiere som konsekvent diskriminerer blir vurdert deretter. Island har et slikt register allerede, og jfr. boks 31.1 i NOU 2024:19 der dette forklares. Forbrukerrådet mener at et tilsvarende register passer godt inn i det norske leieboligmarkedet, og at det er mulig å se hen til Island for å se hvordan dette kan gjøres. Et slikt register kan f.eks. inneholde en oversikt over alle privateide boliger som ikke bebos av utleier og registeret bør ha informasjon om leieforholdet, kontraktslengde og leiepris. Forbrukerrådet mener et slikt register blant annet kan gi oss mer data og informasjon om leieboliger, som igjen kan være med på å flytte makt og innflytelse over til leietaker i et svært ubalansert leiemarked. Et slikt offentlig register vil kunne virke skjerpene og føre til et mer gjennomiktig leiemarked.

Bofelleskap – regulering av ansvar

Kapittel 29 i lovutredningen tar for seg bofelleskap.

Flertallet er enig i at det på kort sikt bør gjøres grep i form av bedre informasjon vedrørende konsekvensene av de ulike kontraktsformene osv, og Forbrukerrådet kan si seg enig i det. Forbrukerrådet yter veiledning til leieboere gjennom vår førstelinjetjeneste og gir allerede mye veiledning til de som leier i bofelleskap etc.

Dagens husleielov er ikke tilpasset bofelleskap, der flere som ikke lever i samboerskap eller lignende - deler på en leilighet, men normalt har separat husholdning. Det har vært vanlig at disse leieboerne inngår en leiekontrakt der de blant annet blir solidarisk ansvarlig for rettigheter og plikter i leieforholdet, også når det kommer til leiebetaling og depositum. Konsekvensen av slik avtaler kan blant annet være at der en leieboer misligholder leiebetalingen, blir de andre leieboerne nødt til å dekke restansene, og kan da risikere å måtte betale dobbelt eller selv havne i betalingsmislighold med dertil konsekvenser som utkastelse. Det er mange unge som leier i bofelleskap, som i mange tilfeller heller ikke vurderer hvilken risiko solidaransvar utgjør, eller rett og slett ikke forstår dette. Et

bofelleskap kan også i noen tilfeller være satt sammen av personer som ikke kjenner hverandre, og man er derfor i liten stand til å vurdere om noen har risiko for å utvikle et avvikende betalingsmønster.

Flertallet mener at spørsmålet om regulering av bofelleskap er komplekst og må undergis en bredere utredning for å kunne konkludere med hvilke tiltak og lovreguleringer som vil egne seg.

For å få et mer regulert bofelleskapsmarked mener Forbrukerrådet at det er nødvendig med en lovregulering av bofelleskap, og at kunnskapen vi har om kontraktsformene i bofelleskapet utgjør et tilstrekkelig grunnlag for å foreslå en styrkning av leieboers rettigheter i bofelleskap. Fordelen med en lovregulering vil oppveie ulempene som er skissert av utvalget. Det å sikre at leieboere i bofelleskap får en tryggere økonomiske stilling vil veie tungt da det er en alvorlig ulempe knyttet til gjeld og usikkerhet. Forbrukerrådet mener at dagens situasjon med solidaransvar er klart ubalansert i favør av utleier som får en sikkerhet på linje med en selvskyldnergaranti eller en personlig garantist. Dette harmonerer dårlig siden utleier er den presumtivt sterke parten i leieavtalen. I et slikt tilfelle mener vi det trengs en klarere leierbeskyttelse.

Forbrukerrådet er dermed enig med mindretallet i utvalget som foreslår en ny § 1-14 om bofelleskap som blant annet går ut på at den enkelte leietaker hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin andel av samlet månedlig husleie. Dette mener vi også gjør det forutsigbart for utleieren, som da har en klar brøk å forholde seg til for hver enkelt. Vi viser ellers til mindretallets vurdering av spørsmålet og tiltrer dette.

Endring av virkeområdet – arbeid og bolig må skilles i kontrakt

Kapittel 33 gjennomgår tema som ikke er blitt spesifikt berørt i lovutredningen. Av disse vil Forbrukerrådet likevel særlig trekke frem delkapittel 33.5 som omhandler de leieforholdene der vederlaget består i annet enn penger. Det kan være vederlaget for leie knyttes til arbeidsforpliktelser, oppussing av boligen, barnepass eller andre ting.

Forbrukerrådet mener at husleieloven § 1-1 må endres slik at det ikke lenger er tillatt å avtale arbeidsforpliktelser som vederlag for leie. Arbeid må i stedet tas inn spesifikt i for eksempel en forenklet arbeidsavtale i tillegg til leieavtalen. Vi innser at det i mange tilfeller er praktisk at leieboer kan gjennomføre mindre hagearbeid osv. for utleier, men i hovedsak mener vi at det å bo skal skilles fra det å arbeide. Det vil være en uheldig sammenblanding i de tilfelle arbeidstaker ikke vil være i stand til å utføre arbeidet, og i den situasjonen står i fare for å også miste boligen sin. Forbrukerrådet tiltrer mindretallets vurdering av dette og støtter disse utvalgsmedlemmene i at departementet bør utrede spørsmålet nærmere.

Oslo, 31.01.2025

Med vennlig hilsen

Forbrukerrådet



Inger Lise Blyverket
Direktør

Ragnhild Løseth
Leder for juridisk enhet