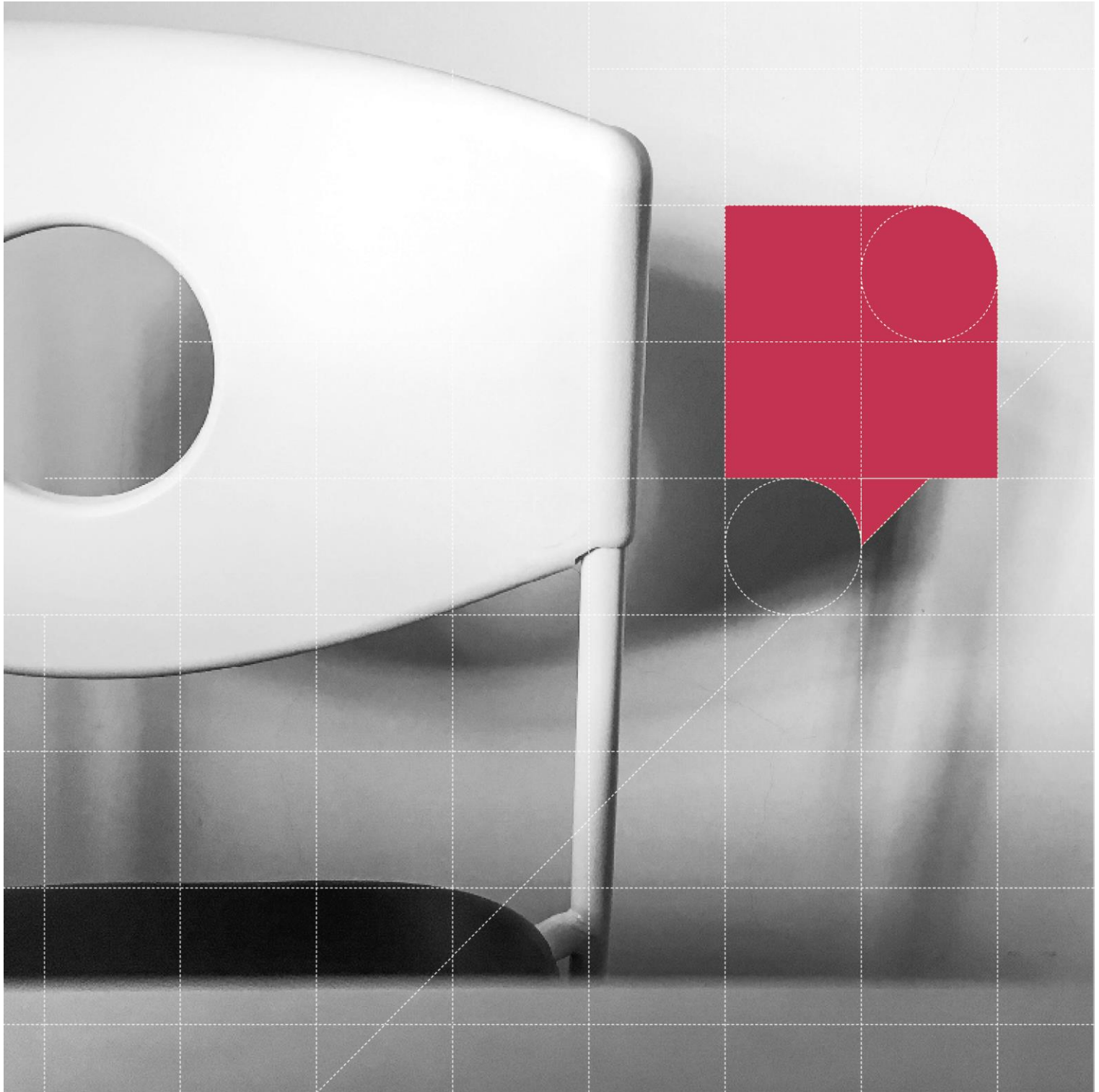


Regelrådets uttalelse

Om: **Kontraktslengde og oppsigelsesvern i boligleieforhold**

Ansvarlig: **Kommunal- og distriktsdepartementet**



Regelrådets konklusjon: **Forslaget er ikke tilstrekkelig utredet**

Kommunal- og distriktsdepartementet

Deres ref.:
24/382

Vår ref.:
24/00038

Vår saksbehandler:
Jørgen Falkheim

Dato:
15.03.2024

Uttalelse

Om: **Kontraktslengde og oppsigelsesvern i boligleierforhold**
Konklusjon: **Forslaget er ikke tilstrekkelig utredet**

Regelrådets samlede vurdering av forslaget

Kommunal- og distriktsdepartementet har sendt på høring forslag til endringer i husleieloven. Spesielt bestemmelsene knyttet til kontraktslengde og oppsigelsesvern i boligleierforhold vurderes i høringsnotatet. Forslaget følger av Stortingets anmodningsvedtak nr. 88 (2022/23), og er utarbeidet av husleielovutvalget.

Regelrådet vurderer at utredningen gir en detaljert situasjonsbeskrivelse av leiemarkedet og formålet med forslagene kommer tydelig frem. Virkningene er ikke forsøkt tallfestet. Videre fremstår utredningen av alternative tiltak, beskrivelsen av berørt næringsliv og gjennomgangen av prinsipielle spørsmål som tilstrekkelig. Regelrådet mener også at endringene i husleielovens struktur vil gjøre den lettere å forstå for brukerne av lovverket.

De foreslåtte tiltakene vil være belastende for utleiersiden sammenliknet med gjeldende regulering. Det er derfor viktig at fordelene ved forslagene fremstår klare og sannsynlige. Regelrådet mener forslagens nyttevirkinger ikke er tilstrekkelig sannsynliggjort og at de negative virkningene burde vært nærmere utredet. Det fremstår uklart hva virkningene av tiltakene vil være for utleier, og videre effektene på leiemarkedet. Etter Regelrådets vurdering kan økt risiko for utleierne slå tilbake på leietakerne i et allerede presset utleiemarked. Utleierne kan for eksempel velge å sette opp husleien eller trekke ut boliger av utleiemarkedet. Dette vil igjen kunne påvirke leietakerne og leiemarkedet negativt.

På bakgrunn av usikkerheten knyttet til både de positive og negative virkningene av forslaget kan Regelrådet ikke konkludere med at målene kan oppnås til en relativt sett lav kostnad for næringslivet.

På de neste sidene kan du lese mer om Regelrådets vurderinger. Ta gjerne kontakt ved spørsmål.

Med vennlig hilsen

Sandra Riise
leder av Regelrådet

1 Om forslaget som er sendt på høring

Kommunal- og distriktsdepartementet har sendt på høring forslag til endringer i husleieloven. Stortinget ba i anmodningsvedtak nr. 88 (2022/23) regjeringen om å sette ned et husleielovutvalg som skal gå gjennom husleieloven for å vurdere og foreslå endringer som kan styrke leieres rettigheter, sikre grunnleggende botrygghet og at loven samsvarer bedre med dagens situasjon på leiemarkedet. Husleielovutvalget ble oppnevnt av regjeringen ved kongelig resolusjon 16. juni 2023. Utvalget er bedt om å levere utredningen i to delleveranser. Denne høringen gjelder første delleveransen, som omhandler husleielovens regler om kontraktslengde og oppsigelsesvern i boligleieforhold.

2 Regelrådets mandat og prioritering

Regelrådet skal bidra til at næringslivet ikke påføres unødvendige byrder gjennom nytt eller endret regelverk, jf. vedtekter for Regelrådet § 1. Rådet gir rådgivende skriftlige uttalelser ved høring.

Regelrådet skal vurdere utformingen av forslag til nytt eller endret regelverk, både lover og forskrifter som påvirker næringslivets arbeidsbetingelser og øvrige relevante forhold, jf. vedtektene § 2 første ledd. Rådet står fritt til å prioritere hvilke saker vi gir uttalelser til.

2.1 Hvorfor Regelrådet har valgt å uttale seg om saken

For mange næringsdrivende i Norge er utleie av boliger hovedinntektskilde eller biinntekt. Utleiemarkedet er dessuten viktig for mobiliteten til arbeidskraften i landet og muliggjør at folk kan bo og arbeide steder som trenger midlertidig arbeidskraft. Utleiemarkedet er også viktig for utdannelsen av arbeidsstyrken og en viktig forutsetning for arbeidsinnvandring. Regelrådet mener derfor at en god regulering av utleiemarkedet er en viktig faktor for et velfungerende næringsliv. På bakgrunn av dette har Regelrådet valgt å gi uttalelse til saken.

3 Regelrådets vurdering av utredningen

Ifølge Regelrådets vedtekter § 2 første ledd skal Regelrådet ta stilling til om det er gjennomført konsekvensvurderinger etter de krav som utredningsinstruksen stiller, og om virkningene for næringslivet er tilstrekkelig kartlagt. Regelrådets uttalelser tar særlig utgangspunkt i kravene til innhold i beslutningsgrunnlaget i utredningsinstruksens punkt 2-1 Minimumskravene til utredning og punkt 2-2 Omfang og grundighet.

3.1 Beskrivelse av problemet og målet med forslaget

Målet med forslagene fremstår tydelig og følger av Stortingets anmodningsvedtak nr. 88 (2022/23) og husleielovutvalgets mandat. Utvalget redegjør for sin tolkning av mandatet og hva de søker å oppnå med forslagene. Regelrådet savner imidlertid en drøfting av både nytte og kostnader ved slike tiltak.

Utvalget presenterer næringen på en oversiktlig måte, godt underbygget av detaljert statistikk som beskriver forholdene i dagens leiemarked og utviklingen frem til i dag. Utredningen kunne vært ytterligere forsterket med en vurdering av leiemarkedet fremover i tid med utgangspunkt i

dagens regelverk. En grundigere utredning av nullalternativet ville gitt et bedre fundament for den videre vurderingen av de forventede virkningene av den ny regulering.

3.2 Utredning av alternative tiltak

Flere alternative tiltak er vurdert i høringsnotatet, både hovedalternativer og underalternativer av de aktuelle tiltakene. Tiltakene som vurderes er hentet fra forskjellige kilder blant annet innspill på utvalgets egen nettside, en grundig gjennomgang av regelverket i en rekke europeiske land (deriblant de nordiske), samt møter med næringslivet og berørte aktører. Regelrådet vurderer at utredningen av alternative tiltak er tilstrekkelig utredet.

3.3 Beskrivelse av berørt næringsliv

Utvalget vurderer hvilke hovedgrupper av aktører som blir berørt av forslagene. Utover dette inneholder ikke forslaget en detaljert beskrivelse av den private utleienæringen. En grundigere beskrivelse av næringsaktørene kunne vært med på å belyse hvordan de foreslåtte reglene vil kunne slå ut for de forskjellige aktører. Samtidig inneholder høringsnotatet en detaljert beskrivelse av forholdene i næringen, godt underbygget av spørreundersøkelser og statistikk. Samlet sett vurderer Regelrådet at informasjonen om berørt næringsliv er tilstrekkelig sett i lys av tiltakenes antatte virkninger.

3.4 Utredning av virkninger for næringslivet

Departementet gir en oversiktlig beskrivelse av mulige kvalitative virkninger for hvert forslag, men er samtidig åpne om usikkerheter knyttet til hvordan næringen vil reagere på tiltakene. Virkningene er ikke forsøkt tallfestet, men utvalget anslår at de økonomiske virkningene vil være lave.

Regelrådet merker seg at det ikke er gjort noen kost-nytte vurderinger i høringsnotatet. Regelrådet savner i den forbindelse en vurdering av om forslaget som gir mest nytte sammenliknet med kostnadene er valgt. Departementet skriver blant annet at forslagene kan føre til høyere leiepriser. Vi savner også en bredere vurdering av om tiltakene vil kunne legge mer press på et allerede presset leiemarked hvor prisene har økt kraftig de siste ti årene. Regelrådet mener at om forslaget fører til økte leiepriser eller et redusert utleietilbud, vil forslagene kunne virke mot sin hensikt og føre til større grad av utrygghet for leietakerne.

De foreslåtte tiltakene vil være belastende for utleiersiden sammenliknet med gjeldende regulering. Det er derfor viktig at fordelene ved forslagene fremstår klare og sannsynlige. Regelrådet mener her at forslagets nyttevirkinger ikke er tilstrekkelig sannsynliggjort og at de negative virkningene av forslagene ikke er godt nok utredet.

3.5 Forutsetninger for en vellykket gjennomføring for næringslivet

Forutsetningene for en vellykket gjennomføring er delvis beskrevet i høringsnotatet. Det er positivt at det er vurdert hvordan forslagene vil påvirke allerede eksisterende avtaler i leiemarkedet, og at loven gjøres mer pedagogisk. Regelrådet vil anbefale departementet å undersøke om det vil være hensiktsmessig med overgangsordninger for å lette belastningen på utleierne i det videre arbeide med regelverksforslaget.

4 Prinsipper for god regulering av næringslivet

Regelrådet skal følge den faglige utviklingen og praksis på områdene regelforenkling og regulering, og gi informasjon og generell veiledning som fremmer effektiv regulering, jf. vedtektene § 2 fjerde ledd. I dette arbeidet ser Regelrådet blant annet til bestepraksis i Norge og arbeidet med god regulering i andre land. Regelrådet ser også hen til reglene om tidlig involvering av berørte i utredningsinstruksen punkt 3-1.

4.1 Involvering av berørt næringsliv i regelverksprosessen

Husleielovutvalget har arrangert møter hvor representanter for både utleie- og leietakersiden har vært representert. Flere av disse har også fått mulighet til å holde innlegg i møtene. Videre har husleielovutvalget gjennom sin hjemmeside fått innspill fra både privatpersoner og organisasjoner. Innspillene blir brukt gjennomgående i høringsnotatet. De berørtes innspill er tatt med i vurderingen av hvert enkelt tiltak. Regelrådet ser på dette som et godt eksempel på tidlig involvering av næringslivet i regelverksprosesser, og mener at det styrker kvaliteten på utredningen.

4.2 Forenkling for næringslivet

Regelrådet finner det positivt at utvalget foreslår å klargjøre allerede eksisterende regler i lovverket gjennom en mer pedagogisk organisering av loven. Et lettere tilgjengelig lovverk kan virke konfliktdempende og forenkle arbeidet med å opprettholde et godt forhold mellom utleiere og leietakere.

Samtidig mener Regelrådet at det er uheldig at det foreslås ny regulering av næringen med såpass usikre virkninger. Det kan være ressurskrevende å omstille seg til et endret regelverk uansett hva de forventede virkningene blir. Det er derfor viktig at det er tilstrekkelig sannsynliggjort at de nye tiltakene oppnår de målene som er tiltenkt.

5 Er forslaget utformet slik at målene oppnås til en relativt sett lav kostnad for næringslivet?

Mange profesjonelle utleieaktører av forskjellig størrelse vil bli direkte påvirket av forslagene i høringsnotatet. Utvalget skriver i høringen at de antar at de økonomiske virkningene av forslagene vil være begrenset. Regelrådet er enig i at de direkte virkningene av forslagene kan virke begrenset, men savner en grundigere vurdering av om det er sannsynliggjort at alle forslagene vil oppnå formålet med lovendringen. Vi er også usikre på hvilke effekter tiltakene vil ha på strukturen i leiemarkedet. Det fremstår ikke klart for Regelrådet hva effektene av tiltakene vil være for utleierne. De kan for eksempel velge å sette opp husleien grunnet større risiko i markedet. Dette vil igjen kunne påvirke leietakerne negativt og i ytterste konsekvens føre til at forslaget virker mot sin hensikt. Ut ifra statistikken som presenteres virker det heller ikke klart for Regelrådet om problemet en søker å løse er klart nok til å rettferdiggjøre tiltakene som foreslås, spesielt siden nyttevirkningene også fremstår som uklare. På denne bakgrunn kan Regelrådet ikke konkludere med at målene oppnås til en relativt sett lav kostnad for næringslivet.

