

Kommunal- og regionaldepartementet  
Postboks 8112 Dep.  
0032 Oslo

Også sendt pr. e-post: [postmottak@krd.dep.no](mailto:postmottak@krd.dep.no)

Deres ref.:  
13/1589-2

Dok. nr.: 163992

Saksbehandler: Trude Molvik  
tm@advokatforeningen.no

01.10.2013

## Høring – forslag til endringer i husleieloven

### 1. Innledning

Vi viser til departementets høringsbrev av 19.6.2013 vedrørende ovennevnte høring.

Det er en prioritert oppgave for Advokatforeningen å drive rettspolitisk arbeid gjennom høringsuttalelser. Advokatforeningen har derfor en rekke lovutvalg inndelt etter fagområder. I våre lovutvalg sitter advokater med særskilte kunnskaper innenfor det aktuelle fagfelt og hvert lovutvalg består av advokater med ulik erfaringsbakgrunn og kompetanse innenfor fagområdet. Arbeidet i lovutvalgene er frivillig og ulønnet.

Advokatforeningen ser det som sin oppgave å være en uavhengig høringsinstans med fokus på rettssikkerhet og på kvaliteten av den foreslåtte lovgivningen.

I saker som angår advokaters rammevilkår vil imidlertid regelendringen også bli vurdert opp mot advokatbransjens interesser. Det vil i disse tilfellene bli opplyst at vi uttaler oss som en berørt bransjeorganisasjon og ikke som et uavhengig ekspertorgan. Årsaken til at vi sonderer mellom disse rollene er at vi ønsker å opprettholde og videreutvikle den troverdighet Advokatforeningen har som et uavhengig og upolitisk ekspertorgan i lovgivningsprosessen.

I den foreliggende sak uttaler Advokatforeningen seg som ekspertorgan. Saken er forelagt lovutvalget for fast eiendom (tings og leierett) og lovutvalget for bygningsrett og reguleringsspørsmål. Lovutvalget for fast eiendom består av Frode Seim Halvorsen (leder), Ivar Christian Andersskog, Anne Sofie Bjørkholt, Christina Lyngtveit-Petersson og Mikkel Vislie. Lovutvalget for bygningsrett og reguleringsspørsmål består av Per P. Hodneland (leder), Per Conradi Andersen, Odd Jo Forsell, Ola Mæland og Stein Ness

### 2. Sakens bakgrunn

Kommunal- og regionaldepartementet foreslår tre endringer i lov av 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler («husleieloven»). Departementet foreslår for det første en tilføyelse i husleieloven § 2-2 som synliggjør at brudd på offentligrettslige kvalitetskrav kan representere en mangel ved utleieobjektet. For det annet foreslår departementet å øke minstetiden for husleiekontrakter, jf. husleieloven § 9-3, fra tre til fem år, og for det tredje foreslår departementet en presisering i garantibestemmelsen i husleieloven § 3-6.

### 3. Kommentarer til de enkelte forslagene

### 3.1 Kvalitetskrav til utleieobjekter

Når det gjelder departementets forslag til formulering av nytt tredje ledd i § 2-2, vil Advokatforeningen fremheve at det ut fra lovteksten ikke umiddelbart vil være klart hva som skal regnes som «*offentligrettslig krav*» som er stilt «*av hensyn til liv og helse*». Etter Advokatforeningens syn vil bestemmelsen være krevende å praktisere for en utleier, og den kan gi grunnlag for vanskelige tolkingsspørsmål.

En leier vil antakelig være av den oppfatning at den nye lovregelen innebærer en utvidelse av mangelsbegrepet. Departementet uttaler imidlertid at den nye regelen «*ikke pålegger utleier større plikter enn han har etter gjeldende rett*», og at forslaget «*ikke [innebærer] noen 'utvidelse' av mangelsbegrepet*». Forslaget er derimot ment å ha en «*pedagogisk og opplysende betydning*». Advokatforeningen stiller seg tvilende til å innføre en ny lovregel som ikke er ment å skulle inneholde noen materielle endringer, og som kan medføre uklarhet og skape tvil om lovens innhold.

I departementets høringsnotat er det uttalt at «*et nytt siste ledd i § 2-2 vil være ufravikelig, jf. § 1-2.*» Advokatforeningen legger til grunn at bestemmelsen likevel vil være fravikelig ved leie av lokale, ettersom det ikke er foreslått å tilføye en henvisning til § 2-2 i § 1-2 annet ledd. Dersom bestemmelsen skulle være preseptorisk også ved leie av lokale, ville dette innebære en vesentlig utvidelse av lovens mangelsbegrep. Innen næringsleie er det ikke uvanlig å avtale at leier helt eller delvis skal ha ansvaret for oppfyllelsen av offentligrettslige krav, og at leiesummen gjenspeiler dette. I den grad departementet har ment at den nye regelen skal være ufravikelig også ved leie av lokale, mener Advokatforeningen at dette burde vært gjenstand for en bredere vurdering.

På denne bakgrunn går Advokatforeningen mot forslaget om å endre lovbestemmelsen.

### 3.2 Økning av minstetiden for husleiekontrakter fra tre til fem år

Etter Advokatforeningens oppfatning vil en utvidelse av minstetiden for husleiekontrakter fra tre til fem år ha større betydning for utleier enn det departementet synes å legge til grunn. Advokatforeningen frykter at det skal bli mindre attraktivt å kjøpe sekundærbolig for utleieformål, for eksempel mindre leiligheter i byene, dersom huseieren må forplikte seg for en lengre periode ved utleie. Regelendringen kan dermed medføre at det blir færre utleieboliger tilgjengelig i et allerede presset leiemarked.

Denne bekymringen må sees i sammenheng med utleiers oppsigelsesrett. Departementet peker på at partene, til tross for lovens minstetid, «*kan avtale at den ene eller hver av dem, likevel skal ha mulighet for å si opp leieavtalen før den avtalte leietiden er utløpt.*» Advokatforeningen vil fremheve at den oppsigelsesretten som departementet viser til, i realiteten er vesentlig begrenset for utleiers del. Det kan for eksempel tenkes at utleier har et eget behov for leiligheten som ikke oppfyller oppsigelsesvilkårene i husleieloven § 9-5, jf. § 9-2 annet ledd. Videre følger det av husleieloven § 9-8 at utleierens oppsigelse faller bort dersom leieren protesterer skriftlig mot denne, og utleieren ikke reiser søksmål mot leieren innen tre måneder. Retten skal prøve om oppsigelsen er lovlig, og om den skal settes til side som urimelig etter en vurdering av begge parter forhold. I et presset leiemarked vil leiers behov for fortsatt leie kunne føre til at oppsigelsen anses urimelig, selv om utleier har et legitimt behov for å fristille boligen og saklig grunn til oppsigelse.

Advokatforeningen stiller også spørsmål ved om departementets forslag om å øke minstetiden vil

ha betydelig effekt på bostabiliteten i leiemarkedet, og om det er et reelt behov for økningen. I departementets forslag er det ingen dokumentasjon for at manglende stabilitet i en del barns boforhold har noen sammenheng med den vanlig brukte 3 års botid i boligleiekontrakter. Departementet påpeker selv at et en rekke boliger vil være unntatt fra hovedregelen, blant annet offentlig disponerte boliger, jf. husleieloven § 11-1, og boliger hvor utleier bor i samme hus. Departementet vurderer ikke om det nettopp er i de offentlig disponerte boliger at leiers behov for stabilitet i boforholdet er størst.

Advokatforeningen kan vanskelig se at forslaget vil ha en betydelig effekt på bostabiliteten i det alminnelige leiemarkedet.

Etter Advokatforeningens syn kan en økning av minstetiden for husleiekontrakter ha en negativ innvirkning på utleietilbudet. Utleietilbudet er bl.a. avhengig av bygging av nye boliger. Mange boligprosjekter hadde ikke latt seg realisere uten kjøpere som har utleie som aktuelt alternativ ved et kjøp. Det vil i hvert fall ikke bli flere av disse kjøpere dersom bindingstiden for utleie øker til fem år. Færre kjøpere i denne kategori vil gi færre nye leiligheter og da et dårligere utleietilbud.

På denne bakgrunn går Advokatforeningen mot forslaget om å endre lovbestemmelsen.

### 3.3 Presisering av husleieloven § 3-6 om garantier

Advokatforeningen er i utgangspunktet positiv til den presiseringen av husleieloven § 3-6 som departementet foreslår, og sier seg enig i den begrunnelsen som departementet gir. Advokatforeningen mener likevel at det kan være behov for en ytterligere presisering.

Etter Advokatforeningens oppfatning bør det konstateres at den nye presiseringen av § 3-6 ikke er ment å ramme krav fra utleier som gjelder ubetalt leie. Grunnlaget for et slikt krav vil være langt enklere å dokumentere enn det som er tilfelle ved mangelskrav. Det vil også være enklere for leier å dokumentere at det ikke er grunnlag for et slikt krav, og dermed minskes risikoen for at uærlige utleiere vil spekulere i at leier ikke vil imøtegå kravet innen fristen.

Dersom krav på utbetalt leie også skal omfattes av forbudet, vil depositumsordningen fremstå som langt mer fordelaktig for utleier enn en garanti. En rekke leiere har ikke mulighet til å deponere et beløp som tilsvarer summen av seks måneders leie, og vil derfor være avhengig av at utleieren godtar en garanti.

Advokatforeningen foreslår etter dette følgende tilleggsformulering som begrenser bestemmelsen:

*«Det kan heller ikke avtales at garantisten skal ha rett til å utbetale et krav fra utleier og at leier mister sine innsigelser i regressomgangen dersom leier ikke har tatt ut søksmål innen en avtalt frist. Dette gjelder likevel ikke dokumenterte krav fra utleier på skyldig leie.»*  
(Advokatforeningens understrekning.)

## **4. Avslutning/oppsummering**

Advokatforeningen støtter ikke departementets forslag om å innta en ny regel i husleieloven som synliggjør at brudd på offentligrettslige kvalitetskrav kan representere en mangel ved utleieobjektet, og heller ikke departementets forslag om å øke minstetiden for husleiekontrakter fra tre til fem år. Advokatforeningen er positiv til forslaget fra departementet om å presisere garantibestemmelsen i husleieloven § 3-6. Advokatforeningen vil imidlertid anmode

departementet om å vurdere innført en ytterligere presisering, slik at dokumenterte krav fra utleier på skyldig leie holdes utenfor forbudet.

Vennlig hilsen

Erik Keiserud  
leder

Merete Smith  
generalsekretær