

Kommunal- og regionaldepartementet

Postboks 8112 Dep.
0032 OsloDato: 01.10.2013
Saksbehandler:Randi Høiem
Telefon direkte:75 55 41 05
Deres ref.:
Løpenr.:66733/2013
Saksnr./vår ref.: 2013/6328
Arkivkode:

Høringsnotat om endringer i husleieloven

Viser til høringsbrev av 19.06.2013, sak 13/1589-2. Bodø kommunes uttaler derfor til endringer i husleieloven følgende:

§2-2 Ang kvalitetskrav til utleieobjekter

Bodø kommune støtter foreslåtte endring, at brudd på offentligrettslige krav stilt i lov av hensyn til liv og helse er å forstå som en mangel på husrommet, samt at husleietvistutvalg blir et landsdekkende tilbud.

§3-6 Ang garantiansvar

Bodø kommune støtter forslaget om å forby «on demand» klausuler i garantier fordi det gir for dårlig vern for leietakere. Kommunen er enig at garantiavtaler som legger søkmålsbyrden over på leietaker vedrørende mangelkrav etter avsluttet leieforhold er uheldig. Ofte er leietaker den svakest part i et leieforhold.

§9-3 Ang økt minstetid for husleiekontrakter

Departementet foreslår å øke minstetiden for husleiekontrakter fra tre til fem år som den generelle regelen for utleie av boliger.

Bodø kommune anser tre årige husleieavtaler som gunstigere for kommunale gjennomgangsboliger/klausulerte boliger. Dette for å få bedre gjennomstrømming i kommunale boliger der det er hensiktsmessig. Det kan være med på å gi et større insentiv for å få leietakerne til å kjøpe egen bolig, eller å komme ut i det ordinære leiemarkedet ved utløp av et leieforhold. På denne måten kan kommunen til en hver tid hjelpe de mest vanskeligstilte med bolig.

Derfor anbefaler Bodø kommune at eksisterende lovformulering opprettholdes med tre års leietid. Eventuelt at kommunene får en særregel i § 9-3 som gir rett til tre års leietid som hovedregel.

Helse- og sosialavdelingen

Postadresse:
Postboks 319, 8001 Bodø
Besøksadresse:
Kongensgt 23, 8006 BodøTelefoner:
Sentralbord: 75 55 50 00
Ekspedisjon:
Telefax: 75 55 50 18Elektroniske adresser:
postmottak@bodo.kommune.no
randi.hoiem@bodo.kommune.no
www.bodo.kommune.noOrgnr.:
972 418 013
Bankkonto:
4500 55 00080


§11-1 Ang unntaksbestemmelse for økt minstetid for husleiekontrakter

Departementet foreslår at dersom det foreligger særlige grunner, kan det inngås tidsbestemte leieavtaler for tre år eller kortere tid uten hinder av § 9-3. Det er ikke adgang til å inngå mer enn en tidsbestemt avtale for samme bolig mellom de samme partene av kortere varighet enn det som følger av første punktum, dersom det ikke foreligger tungtveiende grunner for det. En tidsbestemt leieavtale inngått i strid med bestemmelsene her, skal anses som tidsubestemt.

Dersom Departementets forslag om en generell regel på fem års leietid blir vedtatt, vil kommunene ikke få adgang til å inngå mer enn en tidsbestemt husleieavtale, for tre år eller kortere tid, for samme bolig mellom de samme partene med mindre det foreligger tungtveiende grunner for det. Unntaksbestemmelsen om å inngå flere tidsbestemte leieavtaler på tre år eller kortere tid vil være problematisk å håndtere i relasjon til den risiko som paragrafens siste setning representerer.

Kommunens utleievirksomhet skiller seg i all hovedsak i forhold til andre som driver utleievirksomhet da kommunen har et særlig ansvar for å hjelpe de som ikke har bolig. Bodø kommune foreslår derfor at hele paragrafen underlegges ny vurdering hvor det blir vurdert hvordan kommunen kan gi bedre juridisk handlingsrom til å håndtere de samlede utfordringer kommunen står ovenfor, til beste for de mest vanskeligstilte på boligmarkedet.

Med hilsen



Ingunn Lie Mosti
kommunaldirektør
Helse- og omsorgsavdelingen

Randi Høiem
konsulent