



# FORBRUKEROMBUDET

Det Kongelige Kommunal-og Regionaldepartement  
Pb - 8112 Dep  
0032 OSLO

Deres ref.  
13/1598

Vår ref.  
**Sak nr: 13/1191-2**  
Saksbehandler: Brit Røthe  
Dir.tlf: 45 49 00 40

Dato:  
27.09.2013

## Høring - forslag til endringer i husleieloven

Det vises til høringsbrev fra Kommunal- og regionaldepartementet av 19. juni 2013 vedrørende det ovennevnte.

### Innledende merknader

Forbrukerombudet fører tilsyn med markedsføringsloven ut i fra hensynet til forbrukerne. En stor del av vårt arbeid er å føre tilsyn med mfl. § 22 som gir oss hjemmel til å forby urimelige vilkår i standardavtaler som næringsdrivende benytter overfor forbrukere. Innenfor boligområdet har vi de siste årene blant annet gjennomgått alle studentsamskipnadenes husleiekontrakter, og utarbeidet en standardkontrakt som vi anbefaler at alle studentsamskipnadene benytter.

Høye boligpriser gjør det vanskelig for dagens unge å etablere seg på boligmarkedet, noe som fører til at mange unge leier i stedet for å kjøpe. Leiemarkedet er presset i mange av de store byene, og det har i lang tid vært utleiers marked. Denne skjevheten kan bli utnyttet av utleier. Jeg har i den siste tiden registrert flere mediesaker som har omtalt tvister mellom profesjonelle utleiere og forbrukerleietakere. Tvistene har oppstått med bakgrunn kontrakter som i utgangspunktet er i tråd med husleielovens regler, men der avtalen likevel har fått urimelige utslag som følge av en betydelig ubalanse mellom utleiers og leietakers rettigheter og plikter. Det er derfor etter min vurdering viktig å se på forholdet mellom forbrukerleietaker og profesjonelle utleiere. Jeg stiller meg derfor positiv til at departementet med dette forslaget foreslår å styrke forbrukervernet i husleieloven.

### Kvalitetskrav til utleieboliger

Jeg stiller meg positiv til den delen av endringsforslaget som synliggjør at brudd på offentligrettslige kvalitetskrav kan være en mangel ved utleieobjektet. Jeg er enig med departementet at en slik «koblingsregel» som er foreslått vil kunne skjerpe avtalepartenes oppmerksomhet på forhold som har betydning for liv og helse.

### Presisering i garantibestemmelsen

Jeg støtter også forslaget om å gjøre presiseringer i garantibestemmelsene. Å inngå en garantiavtale i stedet for å betale depositum kan appellere spesielt til forbrukere som har en svak økonomi, da garantiavtalen ikke krever at man har penger tilgjengelig. Denne forbrukergruppen er ekstra sårbare, og jeg mener at garantitilbydere burde ha en informasjonsplikt overfor forbrukere som inngår en slik avtale.

En lovregulering som presiserer at søksmålsbyrden ikke kan legges på leietaker vil gjøre situasjonen bedre for forbruker. Etter dagens ordning kan utleier fremme et hvilket som helst krav uten å begrunne dette nærmere, og det er opp til leietaker å reise søksmål mot kravet. Dette fremstår som en urimelig og uheldig løsning for leietaker, og særlig i de tilfeller der en

forbruker leier bolig av en profesjonell utleier. Som påpekt i høringsnotatet er det lettere å fremme et ubegrunnet krav mot en garantist enn gjennom rettssystemet med vanlig søksmålsbyrde, og uærlige utleierye kan spekulere i at leietaker ikke imøtegår kravet innen fristen. Ved avslutning av depositumskonto etter husleieloven § 3-5 ligger søksmålsbyrden hos utleier, og det er etter min mening naturlig at det samme gjelder for garantiavtaler.

Garantiavtalene er kompliserte, og det er grunn til å tro at mange forbrukere ikke forstår omfanget av avtalen. Jeg mener derfor at det også bør stilles krav til at garantitilbyderne gir tydelig informasjon om hva som utløser garantiplikten, og om hvilke situasjoner leietaker risikerer å havne i økonomisk ansvar.

### **Utvidelse av minstetiden for tidsbestemte leieavtaler**

Når det gjelder forslaget om å utvide minstetiden for tidsbestemte husleiekontrakter fra tre til fem år har jeg enkelte kommentarer.

Det er fare for at en del leietakere vil oppleve en utvidelse av minstetiden som negativt. Dette vil, som nevnt i høringsnotatet fra departementet, kanskje særlig gjelde studenter. Mange i denne gruppen ønsker ikke å binde seg til et leieforhold for lang tid om gangen. Mange studerer bare i tre år, og en utvidelse av minstetiden til fem år vil for mange dermed være negativt. En student som er ferdig med bachelorgraden sin, og som har fått jobb i en annen by, risikerer da å være bundet til leieavtalen i ytterligere to år.

For mange studenter er husleiekontrakten det første møte med en stor og økonomisk forpliktende kontrakt. Det er fare for at mange ikke leser kontrakten grundig nok, eller ikke har forutsetninger for å forstå hva de forplikter seg til ved å signere kontrakten. En utvidelse av minstetiden til fem år vil for mange i en slik sammenheng kunne oppleves enda mer innelåsende enn en treårs kontrakt. Det er i de aller fleste tilfeller utleier som er ansvarlig for utformingen av kontrakten, og leietaker har i mange tilfeller ingen reell mulighet til å påvirke innholdet i denne. Der det i dag kanskje er vanlig at leietaker kan si opp den tidsbestemte kontrakten etter et år, kan det tenkes at enkelte utleierye vil flytte dette til to/tre år etter kontraktsinngåelsen dersom minstetiden økes.

Jeg er imidlertid enig at det er viktig å ha fokus på stabilitet i leiemarkedet, men stiller meg tvilende til om en økning av minstetiden vil bidra til å øke bostabiliteten. Det fremgår av høringsutkastet at det kun finnes begrenset kunnskap om flyttehyppighet i leiemarkedet. At flere rapporter viser at enkelte barnefamilier flytter svært ofte trenger ikke nødvendigvis være begrunnet i at leieperioden på tre år er utløpt. Det kan være mange årsaker til at familier flytter ofte. Jeg ser imidlertid at det for enkelte grupper i samfunnet er behov for å ha leiekontrakter som varer over et lengre tidsrom, da eksempelvis minoritetsgrupper, barnefamilier og personer som er avhengig av sosialstønad kan ha vanskeligere for å finne seg bolig. Disse vil kunne få en mer forutsigbar hverdag dersom minstetiden økes.

Jeg er på denne bakgrunn i tvil om det er riktig å utvide minstetiden for tidsbestemte leieavtaler slik departementet foreslår. Man bør vurdere å undersøke nærmere i hvilken grad forslaget vil ramme studenter og andre som har behov for fleksibilitet i leieforholdet før man går videre med forslaget.

Med vennlig hilsen

Gry Nergård  
forbrukerombud

