

Kommunal- og regionaldepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 OSLO

Saksbehandler:
Thomas Bartholdsen
Epost:
thomas.bartholdsen@forbrukerradet.no

Vår dato:
30.09.2013

Vår referanse:
13/3936 - 2

Deres dato:

Deres referanse:
13/1589-2

Høring vedr. forslag til endringer i husleieloven

Kvalitetskrav til utleieboliger

Den foreslåtte tilføyelsen av ett nytt tredje ledd i husleieloven § 2-2 innebærer ikke noen materielle endringer i husleielovens regler. Hensikten er etter vår vurdering pedagogisk og opplysende og målsettingen er å skjerpe partenes oppmerksomhet rundt de ulike offentligrettslige krav som stilles til sikkerhet for liv og helse.

Forbrukerrådet erkjenner at det finnes motforestillinger mot å tilføye bestemmelser i husleieloven som i seg selv ikke har rettslig betydning, men er kommet til at en koblingsregel som den foreslåtte kan gjøre det noe lettere for ukyndige leiere og utleiere å orientere seg i lovverket. Vi støtter derfor forslaget.

Økning av minstetiden på husleiekontrakter til 5 år

Forbrukerrådet støtter forslaget om endring av husleieloven § 9-3 første ledd slik at hovedregelen nå blir en minstetid på fem år ved tidsbestemte leieavtaler. Dette var for øvrig den minstetiden som ble foreslått i NOU 1994: 4. Når de eksisterende unntakene for utleie av hele eller deler av egen bolig m.v. beholdes og muligheten og fleksibiliteten for bl.a. studenter til å kunne si opp avtalen vil den nye minstetiden på fem år etter Forbrukerrådets oppfatning gi en bedre balanse mellom hensynet til leier og hensynet til utleier.

Husleielovens § 3-6 om garantier

Garantiavtaler i husleieforhold der søksmålsbyrden for mangelskrav pålegges leier er svært uheldige. Bl.a. åpner slike garantiavtaler for muligheten at en uærlig utleier kan spekulere i at leier ikke tar ut søksmål innen en avtalt frist. Forbrukerrådet er tilfreds med at husleieloven § 3-6 foreslås endret slik at denne type avtaler ikke lenger kan inngås.



Forbrukerrådet valgte i sommer – etter blant annet utleieres offensive markedsføring i media av de angivelige fordelene med slik garanti - å gå ut med en advarsel mot slike avtaler, og vi mottok da informasjon om at tilbydere endret sine vilkår. Vi mener at en naturlig følge må være et forbud, slik at ikke slike produkter på ny tilbys i markedet, og vi vil derfor oppfordre til at denne problemstillingen prioriteres.

Vi mener dessuten det er grunn til å stille spørsmål ved om de som inngår slike avtaler alltid ser rekkevidden av produktet, der kostnadene (ulikt reglene om depositum) faller på leier og der de – i motsetning til depositum – ikke får pengene igjen - med renter, og risikerer regress. Vi mener det er sannsynlighet for å kunne anta at mange av leietakerne det er snakk om er i en sårbar situasjon ettersom de ikke har penger til depositum.

Vi understreker imidlertid at garanti – som historisk ofte er stilt av for eksempel arbeidsgiver eller av kommunene som et ledd i deres boligsosiale arbeid - bør være et godt alternativ etter husleieloven.

Vennlig hilsen
FORBRUKERRÅDET

Thomas Bartholdsen
underdirektør

Thomas Bartholdsen
fagdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke signatur.