

## Høringssvar - forslag til endringer i Husleieloven

Husbanken viser til Kommunal- og regionaldepartementets høringsbrev av 19. juni 2013 der departementet foreslår noen endringer i husleieloven.

### – *Kvalitetskrav til utleieboliger*

Husbanken støtter forslaget om å ta inn en bestemmelse i husleieloven § 2-2 som synliggjør at brudd på offentligrettslige bestemmelser som er gitt til vern om liv og helse, alltid skal anses som en mangel ved husrommet. En slik bestemmelse vil som KRD påpeker i høringsnotatet, være i samsvar med forslag i utredningen «Graverende leieforhold» som Leieboerforeningen avga i desember 2011. I tillegg viser vi til at et betydelig antall utleierye driver utleie i liten skala, og at disse utleierne gjennom en lett tilgjengelig «koblingsregel» vil bli kjent med hvilke plikter de har som utleierye vedrørende utleieboligenes standard. Samtidig vil det bli lettere for leietakerne å finne frem til hvilke rettigheter de har som leietakere. Husbanken tror at den foreslåtte bestemmelsen vil kunne forebygge en del konflikter mellom utleier og leietaker på dette området.

### *Økning av minstetiden for tidsbestemte husleiekontrakter fra tre til fem år*

Husbanken støtter forslaget om en generell økning fra tre til fem år på minstetiden for tidsbestemte husleiekontrakter.

Når det gjelder forslaget om å unnta kommunalt disponerte boliger til vanskeligstilte fra hovedregelen, så er det etter vår vurdering vektige argumenter både for og imot dette.

Hvis minstetiden settes til fem år også for disse leieavtalene, vil det føre til saktere gjennomstrømning i de kommunale boligene som kan defineres som knapphetstilbud/gjennomgangsboliger, uten at den lengre leietiden nødvendigvis er begrunnet i leierens behov for en slik bolig. Videre vil en forlengelse av minstetiden til fem år kunne være en ulempe både for boligsøkere og for kommuner som har lange køer av personer med behov for en kommunal bolig. Dette tilsier at det fortsatt bør være mulig å gi tidsbegrensede leieavtaler på tre år i disse tilfellene, for å sikre den boligsosiale målrettingen i bruken av boligene, og for å kunne ha et incitament til å gå fra «leie til eie». Prosessen med å komme seg fra en kommunal bolig over til en egen eid bolig ved hjelp av startlån vil kunne stoppe opp i ytterligere to år hvis minstetiden for utleie utvides til fem år, og det er ikke i leietakerens interesse der han har mulighet til å kunne bli eier av sitt eget hjem. En eventuell økning av minstetiden fra tre til fem år vil dessuten medføre behov for fremskaffelse av flere kommunalt disponerte utleieboliger, samtidig som ventetiden for de som står i kø for å få tildelt kommunal bolig, sannsynligvis vil bli lengre.

På den annen side vil behovet for stabile boforhold særlig gjelde for de aktuelle målgruppene for kommunalt disponerte boliger. Vi antar også at det vil være mulig å arbeide for økt gjennomstrømning på andre måter enn gjennom minstetiden i tidsbestemte leieavtaler, blant annet ved å gi relevant faglig og økonomisk bistand til leietakere som har mulighet over tid til å skaffe seg egen eid bolig. Dette tilsier at det innføres en minstetid på fem år også for kommunalt disponerte boliger til vanskeligstilte.

På bakgrunn av at de aktuelle bestemmelsene i husleieloven, §§ 9-3 og 11-1, oppstiller minstetider for leieperioden, kan kommunen naturligvis sørge for at det inngås en leieavtale med en lengre varighet enn tre år i de tilfellene der kommunen vurderer det slik at det vil være det beste for husstanden. Hvis det forutsettes at kommunene benytter denne muligheten, antar vi at leietakere vil få den nødvendige stabiliteten i boforholdet selv om minste leietid settes til tre år.

Husbanken har etter dette kommet til at argumentene for de foreslåtte endringene, veier tyngst, og vi støtter derfor dette lovforslaget. I vår konklusjon ligger det en forutsetning om at kommunene i hver sak ikke bare vurderer om det foreligger en slik særlig grunn som gjør det mulig og eventuelt også tilsier at det inngås en leieavtale som varer i kortere tid enn tre år, men også om husstanden vil ha behov for en leieavtale som varer i mer enn tre år.

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

Garantiavtaler etter husleieloven (husll.) § 3-6 har blitt ganske utbredt de siste årene og brukes i stedet for eller i tillegg til depositum. Garantiene blir stilt til sikkerhet for skyldig leie, skader på husrommet og andre krav fra leieforholdet. Flere finansinstitusjoner tilbyr slike garantiprodukter. Etter disse avtalene vil utleier, uten å fremlegge noen dokumentasjon eller begrunnelse, kunne få utbetalt garantisummen hvis leietakeren ikke reiser søksmål innen en frist, vanligvis på fem uker etter at utleier har fremsatt kravet. Både Leieboerforeningen og Husleietvistutvalget er skeptiske til slike avtaler, og det er blant annet vist til at garantiene ikke i tilstrekkelig grad ivaretar leietakernes rettssikkerhet. Departementet har kommet til at garantiavtaler der utleieren ikke behøver å dokumentere eller sannsynliggjøre kravet for å få utbetalinger under garantien, bør forbys.

Etter Husbankens vurdering gir slike garantiavtaler en ubalanse i styrkeforholdet mellom leietaker og utleier i favør av utleieren. Dette taler for å forby garantiavtaler som er innrettet på denne måten. På den annen side vil, ut fra priseksempel vi har sett, en slik garanti innebære en mye lavere utgift for leietakeren enn et depositum. Dette produktet kan derfor blant annet være interessant for personer som ikke har økonomi til å betale et depositum. Hvis disse garantiavtalene forbys, kan det ha som konsekvens at garantier ikke lenger blir et så aktuelt produkt i husleieforhold. Potensielle leietakere som ikke har økonomisk evne til å betale et depositum, vil da kunne få større problemer med å få inngått avtaler om leie av husrom. Hvis de foreslåtte endringene i husll. § 3-6 blir gjennomført, vil det derfor etter vår oppfatning være særlig nærliggende å se nærmere på om det kan brukes virkemidler for å bøte på dette, slik at det blir lettere å komme inn på leiemarkedet.

Med hilsen

HUSBANKEN

Camilla Landsverk  
Ass. strategidirektør

Trine Melheim  
Avdelingsdirektør