

KOMM. OG REG. DEP
02 OKT 2013
Ark. /
Avd. / /

Husleietvist
utvalget



Kommunal- og regionaldepartementet

Postboks 8112 Dep
0032 OSLO

Deres dato:
19.06.2013
Deres ref:
13/1589-2

Vår dato:
01.10.2013
Vår ref:
2013/00001 - 31

Høringsuttalelse fra Husleietvistutvalget vedr forslag til endringer i husleieloven

Vi visert til departementets brev av 19.06.2013.

1) Kvalitetskrav til utleieboliger

HTU merker seg at forslaget ikke er ment å inneholde noen materielle endringer, men kun å ha pedagogisk og opplysende betydning. Utleier skal ikke pålegges større plikter enn han har etter gjeldende rett, og forslaget skal ikke innebære noen «utvidelse» av mangelsbegrepet slik at leier kan påberope seg mangler i større grad enn tilfellet er i dag.

HTU er – i likhet med departementet – i tvil om hensiktsmessigheten av å innføre den foreslåtte bestemmelsen i husleieloven.

Vi vil peke på noen områder hvor det lett vil kunne oppstå tvil om praktiseringen av den nye bestemmelsen, særlig med hensyn til formuleringen om at brudd på denne type offentligrettslige krav alltid skal anses som en mangel.

Reklamasjon

I dag taper leier sin rett til å gjøre en mangel gjeldende, hvis han ikke gir melding til utleier om at mangelen påberopes innen rimelig tid etter at leier burde oppdaget mangelen. (Husleieloven § 2-8).

Spørsmålet er om dette også skal gjelde i forhold til den foreslåtte nye bestemmelsen i § 2-2. Umiddelbart virker det nærliggende å tolke den nye bestemmelsen slik at leier skal kunne påberope seg denne type mangler når som helst og uavhengig av om han burde oppdaget den på et tidligere tidspunkt i leieperioden.

En avklaring av dette spørsmålet antas eventuelt å kunne skje ved en uttalelse i forarbeidene til lovendringen.

Husleietvistutvalget i Oslo og Akershus

Postadresse:
Postboks 5118 Majorstuen, 0302 Oslo
Besøksadresse:
Fridtjof Nansens vei 17, 0369 Oslo

Bankkonto:
6345.05.06259
Organisasjonsnummer:
982965691

Telefon: 22 59 31 50
Fax: 22 59 31 60
E-post: oslo@htu.no
Hjemmeside: www.htu.no



Vurdering av kravets vesentlighet?

I utredningen til Advokatfirmaet Hjort DA (s.31) sies: «Etter forslaget vil det måtte vurderes konkret om det aktuelle offentligrettslige kravet faller innenfor begrepet liv og helse». Og videre: «Vi vil anta at det vil være naturlig å legge til grunn samme kriterier for tolkning av disse begrepene som for mangler ellers. Dette innebærer at rent bagatellmessige brudd uten praktisk betydning for liv eller helse ikke vil være mangel, selv om det er bestemmelser i regelverk som har som formål å sikre slike verdier».

Vi antar at det vil kunne være et stort spenn i alvorlighetsgraden også når det gjelder bestemmelser som er gitt av hensyn til liv og helse. Alt fra manglende rømningsveier og andre vesentlige mangler til radon-verdier som så vidt overstiger gjeldende grenseverdier for utleieboliger (fra 2014) eller at det forekommer bygningsmaterialer som i dag anses skadelig for miljøet.

HTU mener – i likhet med advokatfirmaet - at ikke ethvert brudd på denne type offentligrettslige regler bør innebære en mangel, og i alle fall at det må kreves en viss vesentlighet før leier kan heve leieforholdet uavhengig av utleiers tilbud om retting.

For å redusere antall tvister, bør det vurderes å presisere lovforståelsen på dette området i forarbeidene til lovendringen eller å fjerne ordet «alltid» fra forslaget.

Avslag i leie

Ilfølge husleieloven § 2-11 kan leier kreve avslag i leien i den tiden husrommet lider av en mangel. Avslaget i leien skal fastsettes slik at forholdet mellom nedsatt og avtalt leie svarer til forholdet mellom husrommets leieverdi i mangelfull og kontraktsmessig stand.

Når det gjelder brudd på offentligrettslige krav, har vår praksis vært at det ikke gis avslag i leien hvis overtredelsen av kravet ikke har påvirket leiens bruk av leieobjektet. Altså tilsvarende det som gjelder ved offentligrettslige rådighetsinnskrenkninger (jf § 2-17).

HTU opplever at enkelte leiere – etter å ha bodd i leiligheten i lengre tid – fremmer krav om avslag i leien fordi det foreligger brudd på et offentligrettslig krav. Det argumenteres gjerne med at så lenge et offentligrettslig krav ikke er oppfylt, innebærer det at utleien har vært ulovlig og at leieverdien derfor skal settes til null.

Vi mener at retting og heving er de to mest relevante misligholdsbeføyelsene ved brudd på offentligrettslige krav, og tror man ville unngå mange tvister dersom en eventuell ny bestemmelse i § 2-2 bare henviser til disse alternativene slik forslaget til Advokatfirma Hjort DA gjør.

Advokatfirmaets forslag var:

«*Brudd på offentligrettslige krav som er stilt i lov eller i medhold av lov av hensyn til liv og helse skal alltid anses som mangel som kan kreves rettet eller gi grunnlag for heving av leieavtalen*».

2) Øke minstetiden for husleiekontrakter fra tre til fem år

I de store byene er tidsbestemte leieforhold det vanligste. HTU er enig i at en økning i minstetiden vil kunne øke bostabiliteten, noe som er særlig viktig for barnefamilier. En minstetid på fem år ble i sin tid også foreslått av lovutvalget (NOU 1993:4).

Vi vil likevel peke på et par motforestillinger til forslaget.

Som departementet påpeker ønsker ikke alle leiere en lang kontrakt. Våre regionkontorer viser til at enkelte utleiere bare tilbyr kontrakter uten oppsigelsesadgang i leieperioden. I et trangt leiemarked fører dette til at enkelte leiere inngår slike kontrakter og senere får problemer med å komme ut av leieforholdet.

Vi må også regne med at en utvidelse av minstetiden til fem år, vil føre til at vi får en god del saker med krav om regulering av husleien til «gjengs leie» i leieperioden. (Jf § 4-3).

Så vidt vi forstår ønsker departementet at minstetiden etter § 11-1 (særregelen for offentlig disponerte utleieleiligheter) fortsatt skal være tre år (jf første hele avsnitt på s. 6 i høringsbrevet). Slik lovteksten er formulert vil det imidlertid kreves «særlige grunner» for å godta tre års leiekontrakt i disse tilfellene.

3) Presisering av husleieloven § 3-6 om garantier

HTU er, slik vi også tidligere har gitt uttrykk for, enige i at det bør foretas en lovendring som fastslår at garantiavtaler med omvendt søksmålbyrde ikke kan inngås. Det vises i den forbindelse til våre tidligere uttalelser til departementet om temaet. Våre kommentarer går i denne omgang på utformingen av lovteksten.

Departementet har i sitt forslag til ny lovtekst tatt utgangspunkt i en konkret avtaleform som det nedlegges forbud mot. Etter HTUs oppfatning åpner en slik konkret utforming av lovteksten for at det kan komme nye og kreative garantiordninger som heller ikke er ønskelige, men som går klar av det konkrete forbudet. Den foreslåtte lovteksten synes også å være nokså tungt tilgjengelig. Vi mener det vil være klare fordeler med heller å ta utgangspunkt i hvilke garantiavtaler som lovlig kan inngås. Lovteksten vil da få en mer generell utforming som ikke kun retter seg mot en bestemt type avtaler. Vi mener også en slik utforming vil bli lettere å forstå for den alminnelige leser. Vi har utarbeidet et alternativt forslag til et nytt avsnitt i § 3-6 som positivt angir hvordan en garanti skal opprettes dersom den skal få virkning for leietakers regressansvar. Dette forslaget vil ramme den typen garantiavtaler som departementets forslag retter seg mot.

Forslaget innebærer at garantisten ikke under noen omstendighet, kan utbetale et krav til utleier med virkning for leierens regressansvar, uten rettskraftig dom eller skriftlig samtykke.

HTU er kjent med at en av finansinstitusjonene som har tilbudt denne type garantier, har endret garantiavtalen slik at omvendt søksmålsbyrde bare skal gjelde når utleiers krav kun gjelder husleie.

HTUs forslag innebærer at en slik endring heller ikke vil gå klar av loven, da også krav om skyldig leie krever rettskraftig avgjørelse eller skriftlig aksept.

Vi har vurdert om det bør være adgang til å avtale omvendt søksmålsbyrde for krav om skyldig leie, tilsvarende depositumsbestemmelsen i § 3-5. Betenkelighetene med omvendt søksmålsbyrde ved krav om ubetalt husleie vil etter HTUs oppfatning ikke være like store som ved krav om erstatning. Dersom utleier har søksmålsbyrden også for leiekrav, kan det også tenkes at garantiordningen blir mindre attraktiv for utleierne.

HTU har imidlertid falt ned på å foreslå ordinær søksmålsbyrde for alle typer krav. Det er ikke ønskelig å gjøre bestemmelsen uforholdsmessig komplisert og uoversiktlig, og ikke minst vil det være mer problematisk å dokumentere skyldig leie her enn i § 3-5-tilfellene, hvor finansinstitusjonen selv kan kontrollere leierestansen. (Fordi det kreves at husleien skal være innbetalt på konto hos depositumsbanken).

HTU foreslår følgende lovtekst som ny § 3-6:

§ 3-6 Garanti

Det kan avtales at leieren til sikkerhet for krav på skyldig leie, skader på husrommet, utgifter ved fraviking og for andre krav som reiser seg av leieavtalen, skal stille garanti. Garantibeløpet kan sammen med depositum etter § 3-5 ikke overstige summen av seks måneders leie.

Utleieren kan kreve garantien utbetalt i henhold til leierens skriftlige samtykke, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Det kan ikke med virkning for leierens regressansvar, avtales en garantiordning i strid med paragrafen her.

Med hilsen
Husleietvistutvalget



Stein Stavrum
direktør