

Kommunal- og regionaldepartementet  
Postboks 8129 Dep  
0032 Oslo

Oslo, 01. Oktober 2013

## HØRING – FORSLAG TIL ENDRINGER I HUSLEIELOVEN

Vi viser til Deres forslag til endringer i husleieloven, datert 19.06.13, med frist til å komme med kommentarer innen 01.10.13.

JURK er et studentdrevet rettshjelptiltak. Vårt tilbud er landsdekkende, uavhengig av inntekt og alder, og det gjelder *kun* kvinner. All hjelp er gratis. JURK sitt formål er å fremme reell likestilling og bedre kvinners rettsstilling. For å oppnå dette gir vi rettsråd til kvinner i konkrete saker, og vi gir generell informasjon om lover og regler gjennom foredrag, brosjyrer og brev. Vi fokuserer på at kvinner skal få hjelp til selvhjelp og bli bevisst sine rettigheter.

Vårt rettspolitiske arbeid drives ut fra de erfaringer vi gjør gjennom den konkrete saksbehandlingen. Dette betyr at JURK arbeider aktivt for å endre lovverket der hvor vi ser at kvinner stiller svakere, til tross for et stort sett kjønnsnøytralt lovverk.

Vi jobber med mange rettsområder blant annet husleierett. I husleiespørsmål gir vi råd og bistand om rettigheter og plikter fra leieforholdets inngåelse til opphør av leieforholdet, som for eksempel leiekontrakt, oppsigelse, mangler eller depositum. JURK bistår både leietaker og utleier. På denne bakgrunn anser vi oss som kompetente når det gjelder å komme med kommentarer til høringen.

### *Offentligrettslige krav*

For det første ønsker Dere å synliggjøre at brudd på offentligrettslige kvalitetskrav kan representere en mangel ved utleieobjektet.

Vi stiller oss bak dette forslaget.

---

Telefon:  
22 84 29 50  
Faksnr:  
22 84 29 51

Telefonhenvendelse:  
Man kl 09 - 15  
Ons kl 17 - 20

Klientmottak:  
Man kl 12 - 15  
Ons kl 17 - 20

Adresse:  
Arbins gate 7  
0253 Oslo  
[www.jurk.no](http://www.jurk.no)

Bakgrunnen til dette er at vi mener at det er viktig at man får klarere frem at kravene til offentligrettslig regler må overholdes uavhengig av hva som er avtalt mellom utleier og leietaker. Dette vil også sikre rettssikkerheten for de svakeste klientene hvor en eventuell husleietvist vil gå for forliksrådet og ikke Husleietvistutvalget (HTU). Det er viktig med klare og tydelige regler, da det er ikke-jurister som foretar en vurdering i forliksrådet, i motsetning til i HTU.

#### *Tidsbestemte leieavtaler, jf. husleieloven § 9-2*

For det andre foreslår Dere å øke minstetiden for tidsbestemte husleiekontrakter fra tre år til fem år.

Vi vil også stille oss bak denne endringen.

Bakgrunnen til dette er blant annet at denne endringen vil øke bostabiliteten i leiemarkedet. Når det gjelder botrygghet så er det mange mennesker som leier bolig hele livet. En leietaker som leier en bolig med tidsbestemt leieavtale, har ikke rett til å få forlenget leieavtalen.

For en del av leieboergruppene er botrygghet viktig. JURK ønsker å påpeke at denne endringen blant annet vil komme minoritetsgrupper og barnefamilier til gode, grupper som ofte har sterk tilknytning til bostedsområdet sitt.

Endringen vil også øke forutsigbarheten i leieforholdet. Hvis en leietaker må inngå en ny leieavtale for samme bolig, betyr dette at utleier står fritt til å øke husleien. Dersom endringen trår i kraft må utleier minst en runde med gjengs leie, noe som igjen skaper forutsigbarhet for leietakeren.

Det har også blitt mer vanlig med tidsbestemte leieavtaler. Tidsbestemte leieavtaler har også en klausul hvor begge partene står fritt til å si opp leieavtalen med for eksempel tre måneders varsel. Det tilhører derfor sjeldenheten at man har glemt å avtale en oppsigelsesfrist. Dersom dette ikke er avtalt så har leietaker likevel rett til å si opp leieavtalen, da det må fremgå klart av leieavtalen at den ikke er oppsigelig.

#### *Garantibestemmelsen, jf. husleieloven § 3-6*

For det tredje foreslår Dere å klargjøre i garantibestemmelsen at det ikke skal være adgang til å avtale at søksmålsbyrden ved krav etter avsluttet leieforhold skal legges på leietakeren.

Vi stiller oss bak også denne endringen.

Bakgrunnen til dette er at det i utgangspunktet ikke er en god regel. En leietaker som velger å stille garanti istedenfor et depositum, har i realiteten ikke noe valg. Enten er det fordi

leietakeren ikke har råd til å stille et depositum, eller så krever utleier at leietakeren skal benytte en slik garanti, og det er gjerne i regi av et meglerfirma.

Ved bruk av garanti, slipper utleier kostnadene ved å opprette en depositumskonto. Videre er det leietakeren som må bære kostnadene ved opprettelsen av en garanti. I tillegg står partene fritt til å avtale, dersom de ønsker det, hvem som skal bære prosessrisikoen ved en eventuell tvist. Dette mener JURK er svært uheldig.

Avslutningsvis ønsker JURK å bemerke at endringene ovenfor skaper bedre rettssikkerhet for leietakerne. I et leieforhold er det som regel leietakeren som er den svakeste parten. Vi kan ikke tenke oss at disse endringene vil påvirke leiemarkedet negativt og at fremtidige utleiere vil vegre seg for å leie ut boligen sin.

JURK stiller seg for øvrig bak de merknadene som Leieboerforeningen (LFB) har kommet med.

Vennlig hilsen JURK

ved daglig leder Marta Trzcinska

og Bolig og Utlendingsgruppen ved/

Henrikke Vestgren,  
Saksbehandlere

Sasha Riakhina,

Toril Husevåg

og Benedicte Granrud

