

Kommunal – og regionaldepartementet
Postboks 8129 Dep
0030 OSLO

Oslo, 1. oktober 2013
Sak 13/1589
EOW/938

Høringsuttalelse fra Juss-Buss om endringer i husleieloven.

Det vises til departementets høringsbrev av 21.6.2013. Juss-Buss takker for tilliten som høringsinstans.

1. Innledning

Juss-Buss er et studentdrevet rettshjelptiltak som yter gratis rettshjelp i enkeltsaker. I 2012 mottok Juss-Buss 743 henvendelser vedrørende husleierett. Husleiegruppa på Juss-Buss tar bare inn saker for leietakere. Gjennom vår saksbehandling har vi tilegnet oss bred erfaring på området som vi anvender i vårt rettspolitiske arbeid.

I det følgende vil vi komme med våre merknader til høringsnotatet. Kommentarene følger samme oppsett og nummerering som i høringsnotatet.

2. Til høringspunkt 2.1 om kvalitetskrav til utleieobjekter

Juss-Buss støtter forslaget om å innta en ”koblingsregel” i husleieloven som synliggjør at brudd på de offentligrettslige kvalitetskrav i kategori 2 kan representere en mangel ved avtalen. Dette kommer ikke klart nok fram slik husleieloven er i dag.

Juss-Buss har erfart at noen utleiere ikke tar hensyn til offentligrettslige krav til boligen. Eksempelvis kan leiligheten være utstyrt med brannalarmer som ikke er i overensstemmelse med lov. Videre er det flere leiligheter som mangler tilfredsstillende rømningsveier eller hvor rømningsveier, av ulike grunner, er sperret. Vi mener derfor at det er viktig med en synliggjøring av at brudd på offentligrettslige krav også kan utgjøre en mangel ved husrommet.

Det fremgår av høringsnotatet at hensynet bak endringen er at den skal ha en opplysende og pedagogisk betydning, og at forslaget ikke skal innebære en realitetsendring. Juss-Buss mener imidlertid at den foreslåtte lovteksten fremstår som upresis. Etter vår mening gir den uttrykk for at det kun er brudd som utgjør fare for liv og helse som vil være en mangel etter loven. Slik forslaget til ny ordlyd fremstår per i dag, virker ikke bestemmelsen oppklarende, men heller ufullstendig med tanke på hvilke kvalitetskrav som kan utgjøre en mangel ved leieobjektet.

Ved å fremheve hensynet til liv og helse kan det fremstå som at andre type brudd på offentligrettslige krav bagatelliseres. Dette kan føre til usikkerhet om hvorvidt disse bruddene kan regnes som mangler eller ikke.

Ettersom brudd på andre offentligrettslige krav også kan utgjøre en mangel, og endringen i lovteksten ikke skal innebære en realitetsendring, mener Juss-Buss en slik utforming kan ha en uheldig virkning. Dersom regelen skal være formålstjenlig må det inntas en ytterligere presisering som inkluderer også andre offentligrettslige krav. Vi mener derfor at det vil være hensiktsmessig å innta en henvisning til husleieloven § 2-17. På den måten kommer alle offentligrettslige krav med under § 2-2.

Juss-Buss foreslår følgende endring i husleieloven § 2-2 nytt tredje ledd:

”Brudd på offentligrettslige krav som er stilt i lov eller i medhold av lov av hensyn til liv og helse skal alltid anses som en mangel ved husrommet. *Andre offentligrettslige krav kan også utgjøre mangel ved husrommet, jf § 2-17.*”

Juss-Buss støtter for øvrig tillegget i husleieloven § 2-5. Det vil gi større sikkerhet til leietakere som har inngått leieavtaler av husrom «*som det er*», uavhengig av hvilken tilstand leiligheten er i.

3. Til høringens punkt 2.2 om å øke minstetiden for husleiekontrakter fra tre til fem år.

Juss-Buss er i utgangspunktet positive til å øke minstetiden for husleiekontrakter fra tre til fem år.

En økt minstetid vil føre til bedre stabilitet for leietakere. Det vil i større grad gi forutberegnelighet og trygghet for den enkelte leietaker. Dette er positivt for mange, spesielt barnefamilier med barn i barnehage eller på skole.

Det nye forslaget kan også medføre stabilitet i leieprisen. Når leieforholdet varer lenger, vil leietaker være sikret en mer forutberegnelig leie. Juss-Buss erfarer at utleierye ofte setter opp leien ved avtalefornyelse. Ved å måtte forholde seg til reglene i kapittel 4 i en lengre periode, vil leietakers stilling styrkes i et presset marked.

Juss-Buss er imidlertid bekymret for at en endring av minstetiden kan føre til et trangere og mer konkurranseutsatt leiemarked. Det kan bli høyere terskel for å leie ut leiligheter, noe som igjen kan føre til at det kun er de mest ressurssterke som kommer seg inn på leiemarkedet, fordi utleier i større grad kan velge mellom leietakere.

Juss-Buss erfarer videre at flere klienter har uoppsigelige kontrakter som løper ut minstetiden på tre år. Dersom minstetiden økes til fem år, vil utleier også ha muligheten til å inngå uoppsigelige kontrakter deretter. Dette vil være en uheldig utvikling. Å være bundet til en kontrakt i fem år, kan medføre store ulemper for mange leietakere, for eksempel studenter og utlendinger som kun skal være i Norge for en kortere periode.

Vi erfarer at leietakere er svakere stilt enn utleiere, og loven gjenspeiler at leietaker skal være vernet, se blant annet jf. husleieloven § 1-2. Markedet er presset og dette medfører at mange leietakere ikke har andre muligheter enn å godta vilkårene utleier tilbyr i sin kontrakt. Hensynet til leietakerne må derfor stå sterkere enn hensynet til utleierne. Juss-Buss stiller

spørsmålstegn ved at departementet, i høringsuttalelsen, anser utleier og leietaker for å være likeverdige parter i leieforholdet.

Til tross for at en utvidelse av minstetiden kan være uheldig i enkelte tilfeller, mener vi at den positive effekten må veie tyngre. Juss-Buss støtter derfor forslaget.

Juss-Buss ser behovet for at det i visse tilfeller er ønskelig med kortere minstetid, og støtter derfor tillegget i husleieloven § 11-1 sjette ledd. Det er viktig at det er de som til enhver tid trenger det mest som får bolig. Hensynet bak bestemmelsen er at man skal kunne komme tilbake til det ordinære boligmarkedet og derfor er det nødvendig å kunne inngå kortere avtaler enn fem år.

Vi vil imidlertid bemerke at vanskeligstilte på boligmarkedet er en gruppe som særlig har behov for stabilitet og trygghet hva gjelder deres bosituasjon. Det er derfor viktig at bestemmelsen fortsetter å være en snever unntaksregel.

4. Til høringspunkt 2.3 om presisering i husleieloven § 3-6 om garantier

Juss-Buss finner dagens praksis hos store utleiefirmaer, når det gjelder garantiavtaler, problematisk. Vi erfarer at utleiere, etter denne bestemmelsen, har mye større muligheter til å få utbetalt garantisummen enn når man benytter seg av depositum. Det nye forslaget vil forhindre at utleiere utnytter svake leietakere. Juss-Buss støtter derfor forslaget om en presisering av § 3-6 om garantier.

Vi ønsker imidlertid å bemerke at ordlyden i lovens bestemmelse om garantiavtaler er uklart utformet. Også det nye tillegget er formulert på en komplisert måte. Det er vanskelig å lese ut fra den nye bestemmelsen hvordan man praktisk skal gå frem i slike saker.

Juss-Buss mener i tillegg at det er problematisk at selve garantiavtalene er uklare og komplisert utformet. Mange leietakere forstår ikke hva slags avtale de i realiteten inngår. Juss-Buss erfarer at flere klienter ikke vet hvilke rettigheter og plikter garantiavtalene gir dem. Mange tror at det holder å betale engangssummen som forsikringsselskapet krever for å stå som garantist. De blir derfor overrasket når garantisten krever regress som følge av at selskapet har utbetalt garantien til utleier.

Dette er problemer som ikke vil avhjelpes slik den nye loven er utformet. Departementets forslag vil imidlertid medføre en forbedring for våre klienter ettersom det vil føre til at søksmålsbyrden ligger på utleier. Dette er vi positive til.

Vi mener at garantiselskapene og utleieren som krever slik avtale bør ilegges en større opplysningsplikt. På den måten vil man i større grad sikre at de som inngår slike avtaler er innforstått med hva de gjør, og hvilke konsekvenser en slik avtale eventuelt kan få. Derfor ser vi behovet for å ta inn en ytterligere presisering i husleieloven § 3-6.

Juss-Buss foreslår et nytt tredje ledd:

«Garantiavtalen må påtegnes leieavtalen, og utleier plikter å informere leietaker om garantiavtalens innhold og betydning for ansvarsforholdet etter leieavtalen.»

5. Øvrige bemerkninger

Juss-Buss erfarer at det er flere bestemmelser i husleieloven som skaper problemer. Vi vil i det følgende komme med noen bemerkninger angående dette.

5.1 Depositum

Depositumsreglene i husleieloven § 3-5 er opphav til mange tvister hos Juss-Buss. Vi opplever at hverken utleiery, leietakere eller banker vet hvordan reglene fungerer og hvordan de skal praktiseres.

Det kan være vanskelig å lese ut av bestemmelsen hvilke rettigheter man har.

5.1.1 § 3-5 første ledd

Vi erfarer at det oppstår uklarheter ved bestemmelsens første ledd. Det fremgår av første ledd at «*det kan avtales*» depositum. Det er sikker rett at dersom det ikke er avtalt depositum ved avtaleinngåelse, kan ikke utleier kreve dette i ettertid. Dette forstår hverken leietakere eller utleiery. Vi har sett flere tilfeller der utleiery krever innbetalt depositum i etterkant og hvor leietaker tror han må oppfylle kravet. Det ville vært hensiktsmessig med en presisering av at partene må være enige om det, dersom depositum skal innbetales i ettertid.

Juss-Buss foreslår følgende tillegg i § 3-5 første ledd:

«Utleier kan ikke kreve innbetalt depositum etter kontraktsinngåelse unntatt ved avtale etter første punktum.»

5.1.2 § 3-5 fjerde ledd

Det følger av bestemmelsens fjerde ledd at utleier kan kreve utbetalt depositum dersom han kan dokumentere skyldig leie. I mange tilfeller krever utleier erstatning for en rekke forhold, eksempelvis dårlig vask, slitt gulv etc. På DNB's hjemmesider står følgende om utbetaling av depositum:

«Utleier kan ha krav på hele eller deler av depositumet, dersom du som leietaker har brutt noen av dine forpliktelser i leiekontrakten. For eksempel hvis du:

- ♦ *Ikke har betalt husleie*
- ♦ *Har ødelagt huseiers møbler utover vanlig slitasje*
- ♦ *Ikke har vasket ordentlig før du flyttet ut»*

Disse opplysningene kan misforstås av både utleiery og leietakere. Utleier kan ha krav på deler av depositumet for mangler som nevnt over, men dette kan ikke kreves direkte av banken. Det er bare skyldig leie som kan gi grunnlag for utbetaling av depositum etter § 3-5 fjerde ledd. For at banken skal kunne utbetale depositum til utleiery som følge av dårlig vask eller ødelagte møbler, må utleier enten ha samtykke fra leietaker eller få rettskraftig dom på forholdene, jf. husleieloven § 3-5 sjette ledd første punktum. Det er ikke opp til banken å vurdere andre krav enn skyldig leie. Dette kommer ikke klart nok frem slik det står nå.

5.1.3 § 3-5 sjette ledd

Videre stiller vi oss kritiske til utformingen av bestemmelsens sjette ledd. Dette er en av bestemmelsene som regulerer hva som skjer med depositumskontoen ved opphør av leieavtalen, og den er gjenstand for mange tvister. Dette skjer i hovedsak fordi bankene ikke forstår hvordan prosessen fungerer. Juss-Buss opplever at det råder flere ulike oppfatninger om hvordan et depositum skal utbetales ved leieforholdets slutt.

Etter § 3-5 sjette ledd annet punktum skal et varsel om krav om utbetaling fra leietaker sendes ut skriftlig til utleier.

I mange tilfeller erfarer Juss-Buss at dette ikke skjer. Etter lovens regler «skal» banken gjøre dette når leietakeren ber om at depositumet utbetales. Ofte krever bankene at utleier skriftlig må samtykke til utbetaling. Det følger av § 3-5 sjette ledd at det ikke er nødvendig. Hensynet til utleier er ivaretatt ved at vedkommende gis fem uker til å ta ut søksmål. Det er problematisk at bankene ubegrunnet kan trenere denne prosessen. I slike tilfeller må leietaker vente unødige lenge på at utbetalingen, noe som kan være byrdefullt for leietaker. At saken ikke avsluttes, oppleves også som belastende for leietaker.

I ett tilfelle krevde banken at utleier måtte samtykke til utbetaling og nektet å sette i gang prosessen før samtykke forelå. Her måtte Juss-Buss ta kontakt med banken og opplyse om depositumsreglene. Det var vanskelig for leietaker å få gehør i banken på egenhånd. Vi erfarer at det er vanskelig å stå opp mot en så sterk profesjonell aktør som en bank er, og mange leietakere føyer seg etter bankenes misforståtte oppfatning av depositumsreglene.

Videre ser vi at store norske banker veileder galt på sine hjemme sider. Eksempelvis står det på DNB sine nettsider at «Utleier må skriftlig godkjenne at beløp på depositumskontoen kan frigis helt eller delvis før vi kan utbetale det til leietaker.» Dette er feil oppfatning av lovens bestemmelse. Her venter banken på en skriftlig godkjenning den ikke trenger. Det «skal» sendes ut skriftlig varsel med fem ukers frist, jf. § 3-5 sjette ledd annet punktum.

Det er kritikkverdig at en av Norges største banker ikke forstår depositumsreglene. Denne praksisen medfører at leietaker ikke får ivaretatt sine rettigheter. Om reglene ikke forstås korrekt av en stor bankaktør, er det vanskelig å se for seg at bestemmelsene fremstår klare for private leietakere.

Vi anbefaler departementet å omstrukturere husleieloven § 3-5 slik at de ulike reglene kommer tydeligere frem.

Juss-Buss foreslår følgende omstrukturering av § 3-5:

«1. Det kan avtales at leieren til sikkerhet for skyldig leie, skader på husrommet, utgifter ved fravikning og for andre krav som reiser seg av leieavtalen, skal deponere et beløp oppad begrenset til summen av seks måneders leie. Det kan avtales at depositumet skal endres i takt med endringer i leien.

2. Det deponerte beløp skal settes på særskilt konto i leierens navn med vanlige rentevilkår i finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge.

3. Så lenge leieforholdet varer, kan ingen av partene disponere over beløpet på egen hånd. Leieren kan likevel kreve opptjente renter utbetalt fra finansinstitusjonen.

4. Krever leieren utbetaling av depositum ut over opptjente renter, skal finansinstitusjonen varsle utleieren skriftlig om kravet og opplyse om at beløpet vil bli utbetalt til leieren hvis utleieren ikke innen fem uker etter at varselet ble sendt, fremmer krav etter bestemmelsene i femte ledd eller dokumenterer å ha reist søksmål. Mottar ikke finansinstitusjonen slikt krav eller dokumentasjon innen fristen, og leieren ikke har trukket kravet tilbake, skal finansinstitusjonen med frigjørende virkning utbetale beløpet til leieren.

5. Etter leieforholdets opphør skal finansinstitusjonen etter krav fra utleieren med frigjørende virkning utbetale skyldig leie fra kontoen dersom:

- a) partene skriftlig har avtalt at leien skal godskrives annen konto i den samme finansinstitusjonen,
- b) utleieren har dokumentert skyldig leie, og
- c) leieren ikke dokumenterer å ha reist søksmål innen fem uker etter at varselet etter sjette ledd er sendt.

6. Krever utleieren utbetaling etter femte ledd, skal finansinstitusjonen varsle leieren om kravet og opplyse om at beløpet vil bli utbetalt til utleieren hvis leieren ikke innen fem uker etter at varselet er sendt, dokumenterer å ha reist søksmål. Varselet skal sendes til leierens oppgitte adresse og til en eventuell oppgitt elektronisk postadresse.

7. Hver av partene kan kreve utbetaling av det deponerte beløpet i samsvar med den annen parts skriftlige samtykke, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

8. Utleieren dekker kostnadene med å opprette depositumskonto. Utleieren kan anwise i hvilken finansinstitusjon depositumskontoen skal opprettes så sant dette ikke er til vesentlig ulempe for leieren. Leieren plikter ikke å opprette depositumskonto i utlandet.

9. Departementet kan i forskrift gjøre unntak fra bestemmelsene i paragrafen her.»

Følgende endringer er blitt gjort:

Tidligere sjette ledd er blitt delt opp i to ledd; sjette ledd første punktum er nytt syvende ledd og sjette ledd andre punktum er nytt fjerde ledd. De andre leddene forskyves som følge av de nevnte endringene.

5.2 Betaling for elektrisitet og brensel

Juss-Buss erfarer at husleielovens § 3-4 om betaling for elektrisitet og brensel er upresis og mangelfull.

I § 3-4 første ledd fremgår det at det kan avtales at leieren skal bidra til utgifter ved forbruk av elektrisitet eller brensel. Videre følger det at leietaker kan kreve å få se regnskap som viser størrelsen på kostnadene og fordelingen av disse på eiendommens husrom.

Hensynet bak å legge frem regnskap, er at leietakeren skal kunne kontrollere at utgiftene er fakturert riktig. Et problem er at det ikke følger noen konsekvenser overfor utleiere som ikke legger frem regnskap. Når utleier ikke fremlegger regnskap, kan ikke leietaker kontrollere at det som er betalt er det beløp de virkelig er skyldig. Noen leietakere tror at de kan slippe å betale dersom utleier ikke legger frem regnskap noe som fører til misforståelser og uenigheter mellom utleier og leietaker. Slik bestemmelsen fremstår i dag, kan utleier i praksis velge om han vil legge frem regnskapet eller ikke. Realiteten i § 3-7 forsvinner når man ikke vet om utgiftene er riktige eller ikke.

Juss-Buss ønsker en presisering av bestemmelsen som pålegger utleier å legge frem regnskap.

Juss-Buss foreslår følgende presisering til § 3-4 første ledd:

«Er det avtalt at leieren skal bidra særskilt til utleierens utgifter ved forbruk av elektrisitet eller brensel i eiendommen, plikter utleier hvert år å legge frem regnskap som viser størrelsen på kostnadene og fordelingen av disse på eiendommens husrom, dersom leietaker krever det.»

Med vennlig hilsen
Husleiegruppa på Juss-Buss

Endre Waldal

Christiane Helgar

Hanne Knudsen

Stina Hoel Jensen

Veronika Scherger