

Kommunal- og regionaldepartementet
Postboks 8129 Dep
0032 Oslo

Vår ref: RPU
Vår dato: 27.09.2013
Deres ref: 13/1589-2
Deres dato: 19.06.2013

Kopi: postmottak@krd.dep.no

Høringsuttalelse – forslag til endring i lov 26. mars 1999 om husleie

Det vises til høringsbrev fra dere datert 19.06.13, hvor det bes om høringsinstansenes syn på forslag til tre endringer i husleieloven. Forslaget innebærer å synliggjøre at brudd på offentligrettslige kvalitetskrav kan representere en mangel ved utleieobjektet. Videre foreslås det å øke minstetiden for husleiekontrakter fra tre til fem år. Til slutt foreslås det en presisering i garantibestemmelsen som gjør det klart at garantiavtaler der søksmålsbyrden vedrørende krav etter avsluttet leieforhold er lagt på leier ikke kan inngås.

1. Forslag om å synliggjøre at brudd på offentligrettslige kvalitetskrav kan representere en mangel

Jussformidlingen stiller seg positiv til en slik synliggjøring. Lovfestingen innebærer ingen realitetsendring, det vil likevel bidra til en bevisstgjøring av problemet. Endringen vil gjøre det lettere for leietaker, på egen hånd, å nå frem med mangelskrav ovenfor utleier, da de ikke lenger trenger å gå til andre rettskilder enn loven for å finne svaret på om brudd på offentligrettslige kvalitetskrav representerer en mangel eller ei.

De offentligrettslige kvalitetskravene deles hensiktsmessig inn i tre kategorier.

1.1. Første kategori

Denne kategorien omfatter kvalitetskravene som stilles i plan- og bygningsloven med forskrifter. Reglene skal i første omgang ivareta byggverkernes standard. Selv om disse kravene stort sett kun gjelder ved nyoppføring vil lovendringen bidra til at også slike forhold lettere kan påberopes som mangler. Kravene er av svært ulik karakter, regler om takhøyde, romstørrelse, ventilasjon, vindu etc. Disse kravene skal sikre standarden på bygningene. Kravene er der av en grunn og de vil også kunne hindre katastrofale følger ved for eksempel brann. Jussformidlingen stiller seg derfor svært positive til å synliggjøre at brudd på slike krav er en mangel i husleielovens forstand.

1.2. Andre kategori

Synliggjøringen er særlig viktig i hensyn til brannforskrifter, ettersom dette er en plass hvor det erfaringsmessig syndes mye. Dette er forhold som kan ha betydning for liv og helse. Vi er

derfor av den oppfatning av at ordlyden «skal alltid anses som mangel», er hensiktsmessig. Det er videre viktig at dette også gjeldes boliger med «som den er»-forbehold. Erfaringsmessig blir boliger svært ofte utleid med et slikt forbehold. Det er derfor viktig og også sikre denne gruppen leietakere.

Ordlyden vil også omfatte annet enn brannforskrifter. Blant annet lov om kommunale helse- og omsorgstjenester. Nevnte lov stiller krav til innemiljø, luftkvalitet, støy etc. Dette er også en plass hvor det syndes mye. Vi har erfart at mange utleieboliger er i svært dårlig stand; mugg, fukt og sopp er hverdagen til mange, særlig studenter og arbeidere fra EØS-områdene. Dette kan føre til permanente helseplager. Det er derfor veldig viktig å gi slike leietakere lettere utveier fra skadelige boliger.

1.3. Tredje kategori

Lovendringen vil klart tydeliggjøre koblingen mellom husleielovens privatrettslige regler og de offentligrettslige kravene til bolig i plan- og bygningsloven. Det vil gjøre rettstilstanden klarer også i forbindelse med blant annet manglende godkjenning fra kommunen. Det er erfaringsmessig en del som ikke har søkt om å benytte bygningen til bolig. Dette vil nå kunne falle inn under den nye ordlyden. Dette vil også kunne gi husleielovens § 2-17 mer tyngde. Og en vil nå i noen tilfeller kunne velge om enn vil påberope seg § 2-17 eller § 2-2 (3). Dette anser vi som positivt da § 2-17 ofte kan være vanskelig å tolke for ikke-jurister. Bestemmelsens ordlyd er vag, men vil nå få en presisering i § 2-2 (3).

Jussformidlingen er i all hovedsak enig i de vurderinger som er gjort av departementet, og stiller seg positiv til endringene. En svakhet med forslaget er imidlertid at ordlyden fortsatt vil være vag. Det blir nødvendig å ha kjennskap til offentligrettslige krav som stilles i forskjellige lover og forskrifter. Dette er det få leietakere som har. Jussformidlingen er imidlertid av den oppfattelse av at ulempen delvis kan avhjelpes med gode og utfyllende lovhenvvisninger i fotnoter.

2. Forslag om å øke minstetiden for husleiekontrakt fra tre til fem år

Forslaget er fremsatt for å øke bostabiliteten i leiemarkedet. Jussformidlingen ser at det kan være et slikt behov for noen grupper leietakere, deriblant familier. Vi er likevel skeptiske til endringen da den vil kunne få uheldige utslag for blant annet studenter og arbeidere. Dette til tross for at regelendringen ikke skal gjelde for boliger som i dag er unntatt fra hovedregelen.

Det er også foreslått at loven skal åpne for at partene kan avtale at den ene eller hver av dem skal ha mulighet til å si opp leieavtalen før den avtalte leietiden er utløpt for å hindre uheldige tilfeller. Jussformidlingen er av den oppfatning av at dette ikke vil bøte på problemet. For at dette skal bli aktuelt må leietaker vite om unntaket, påberope seg dette og utleier må være villig til å inngå en slik avtale. Erfaringsmessig har særlig førstegangsleietakere lite kunnskap om husleielovens regler. Videre vil ikke alle utleiere gå med på slike avtaler. Lovendringen kan derfor innebære at slike leietakere risikerer å binde seg opp til en bolig i fem år.

Fremleie nevnes også som en løsning på problemet. Vi ser ikke på dette som en tilfredsstillende løsning da leietaker som fremleier fortsatt er ansvarlig for leieutgiftene

ovenfor opprinnelige utleier. Dette innebærer at leietaker som fremleier kan risikere å måtte ut med større summer dersom den en fremleier til ikke betaler leien. Regresskravet vil erfaringsmessig heller ikke gi noen garanti i slike tilfeller.

På bakgrunn av den ovennevnte stiller Jussformidlingen seg negativt til den foreslåtte endringen av husleielovens § 9-3 (1).

2.1. Særregler for offentlig disponerte utleieleiligheter

Det foreslås ingen realitetsendring her. Jussformidlingen er enig i at minstetiden ikke bør økes til fem år for slike boliger. Kommunene har et stort behov for slakkere tøyler ved slike boliger. Vi er enige i vurderingene gjort av departementet og stiller oss positive til kun en klargjøring av husleielovens § 11-1 (6).

3. Forslag om å presisere garantibestemmelsen

Jussformidlingen stiller seg positiv den foreslåtte presiseringen. Vi er, i likhet med departementet, av den oppfatning at avtaler om leie av bolig uten depositum har blitt stadig mer populært for leietakere. For mange leietakere vil det være mer praktisk å kunne kjøpe et garantiprodukt fra en finansinstitusjon enn å deponere et gitt depositumsbeløp. Dette skyldes blant annet at enkelte leietakere har problemer med å oppdrive depositumsbeløpet i forbindelse med leiekontraktinngåelsen og at enkelte leietakere ønsker at en profesjonell tredjepart skal håndtere konflikter med utleier.

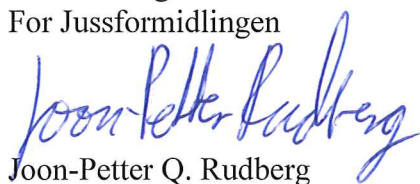
I likhet med Leieboerforeningen er Jussformidlingen imidlertid bekymret over at slike garantier ikke i tilstrekkelig grad ivaretar leierens rettssikkerhet. De foreslåtte endringene vil presisere og tydeliggjøre hvilke minstekrav som gjelder for slike garantiprodukter. Dette er nødvendig for å unngå at leietakeres rettsstilling varierer i stor grad etter hvilket garantiprodukt de kjøper. En stor andel av leietakerne som velger garantiprodukter fremfor depositum, vil gjøre dette som følge av at dere økonomiske situasjon gjør det vanskelig å oppdrive depositumsbeløpet. Det er da viktig at loven oppstiller et vern for denne gruppen mot garantiprodukter som stiller dem vesentlig dårligere enn den tradisjonelle depositumsordningen.

Jussformidlingen ser det som svært uheldig at dagens lovtekst åpner for garantiprodukter som innebærer at det er leietaker må reise søksmål innen en gitt frist, og føre bevis mot utleiers mangelskrav, for å unngå regresskrav fra garantist. Både LBF og Husleietvistutvalget har fremhevet at slike garantiprodukter vil virke prosessfremmende fordi disse senker terskelen for utleier å fremme mangelskrav. Det er Jussformidlingens oppfatning at studenter vil være særlig utsatt i denne sammenheng. Studenter utgjør en stor gruppe leietakere, ofte førstegangleietakere, som har begrenset økonomi og vil være i målgruppen for slike garantiprodukter. Dette er en gruppe leietakere som vil ha vansker for å stille forberedt til å fremskaffe bevis mot utleiers mangelskrav i tide, da studenter ofte flytter til andre byer etter endt leieforhold. Den foreslåtte presiseringen vil skape et nødvendig vern for studenter mot uærlige utleiere som vil utnytte denne situasjonen.

Jussformidlingen anser det også som uheldig at nevnte typer garantiprodukter medfører at leietaker må fremme regresskrav overfor garantist til forliksrådet fremfor Husleietvistutvalget. Sett i lys av Husleietvistutvalgets juridiske og fagspesifikke kompetanse, vil dette innebære en svekkelse av leietakeres rettssikkerhet.

På bakgrunn av den ovennevnte stiller Jussformidlingen seg positiv til den foreslåtte endringen av husleielovens § 3-6.

Med vennlig hilsen
For Jussformidlingen



Joon-Petter Q. Rudberg
Daglig leder

Silje Hauan Andersen
Silje Hauan Andersen
Saksbehandler



Pål Gude Gudesen
Leder Rettspolitisk Utvalg

Vegar Waage
Vegar Waage
Saksbehandler