



**DET KONGELIGE
JUSTIS- OG BEREDSKAPSDEPARTEMENT**

Kommunal- og regionaldepartementet
Postboks 8112 DEP
0032 OSLO

Deres ref.
13/1589-2

Vår ref.
13/4527 - EME

Dato
27.9.2013

Høring – forslag til endringer i husleieloven

Vi viser til Kommunal- og regionaldepartementets brev 19.6.2013 med vedlegg.

Justis- og beredskapsdepartementet har følgende merknader:

Ifølge høringsnotatet er forslaget til et nytt tredje ledd i husleieloven § 2-2 om betydningen av brudd på visse offentligrettslige krav ikke ment å medføre materielle endringer. Denne forutsetningen synes ikke fullt ut å samsvare med den foreslåtte lovteksten.

Hvorvidt brudd på offentligrettslige krav utgjør en mangel etter husleieloven, beror etter gjeldende rett på en konkret vurdering av det enkelte tilfellet. Ordlyden i forslaget til et nytt tredje ledd i husleieloven § 2-2 impliserer imidlertid at ethvert brudd på visse offentligrettslige krav alltid skal anses som en mangel uten noen nærmere vurdering av den konkrete avtalen eller bruddets betydning for avtalepartene – også hvor husrommet er leid ut «som det er».

Dette er vanskelig å forene med premissene i høringsnotatet og fremstår som en lite hensiktsmessig løsning. Etter Justis- og beredskapsdepartementets syn ivaretas balansen mellom avtalepartene best ved at også brudd på offentligrettslige krav må vurderes konkret med hensyn til om bruddet utgjør en mangel i det enkelte tilfellet. For øvrig nevnes at et så vidt skjønnsmessig kriterium som at det offentligrettslige kravet skal være stilt «av hensyn til liv og helse», vil kunne gi rom for tolkningstvil og avgrensingsproblemer.

Postadresse
Postboks 8005 Dep
0030 Oslo

Kontoradresse
Gullhaug Torg 4a
0484 Oslo

Telefon - sentralbord
22 24 90 90
Org.nr.: 972 417 831

Plan- og
administrasjonsavdelingen
Telefaks
22 24 95 34

Saksbehandler
Elin M Elverhøy
22 24 55 29
elin.elverhoy@jd.dep.no

Når det gjelder forslaget knyttet til reglene om minstetid, nevnes at forslaget til endringer i § 11 ikke samsvarer med premissene i høringsnotatet hvoretter realitetsendringer ikke synes tilsiktet for denne gruppen leieforhold. Vi viser til at det etter de foreslåtte endringene vil gjelde et krav om «særlige grunner» for å kunne inngå en tidsbestemt leieavtale for tre år.

Med hilsen

Harald Aass
fagdirektør

Elin M. Elverhøy
Elin M Elverhøy
rådgiver