

Kommunal- og regionaldepartementet
Postboks 8129 Dep,
0032 Oslo

C. J. Hambros plass 5
0164 OSLO
Telefon 24 14 91 00
Faks 24 14 91 01
e-post lbf@lbf.no
www.leieboerforeningen.no
Bank 7874 06 22160
Klientkonto 7878 06 03819
Org. nr. 9700 158 68 MVA

Oslo, 27.09.2013

Sak 13/1589: Høring – Endringer i husleieloven

Vi viser til departementets høringsbrev datert 10.06.13. Vedlagt følger Leieboerforeningens kommentarer.

Innledende merknad

Leieboerforeningen synes samtlige forslag til endringer i husleieloven er viktige og mener endringene bidrar til å styrke leiemarkedet.

Kvalitetskrav til utleieboliger

Leieboerforeningen har utredet spørsmålet om det offentliges tilsyns- og sanksjonsmuligheter i forbindelse med boliger som ikke oppfyller offentligrettslige krav. Konklusjonen ble at det offentlige har gode muligheter til å reagere og eksempelvis kreve at bruken opphører i boliger som ikke oppfyller offentligrettslige krav. Det er likevel noen problemer knyttet til dette, eksempelvis er kommunen avhengig av at de får nødvendige opplysninger om boliger som ikke fyller de offentligrettslige krav.

Husleieloven § 2-2 setter noen krav til boligen, men bestemmelsen er lite konkret og dessuten er den deklarasjonsmessig. Det betyr at det for partene i dag ser ut til at husleieloven åpner for full avtalefrihet med hensyn til hva slags stand leiligheten skal være i ved innflytting. I praksis er ikke dette korrekt, da offentligrettslige krav også må følges, eksempelvis må boligen ha rømningsveier. Dette kommer imidlertid i dag ikke frem av lovteksten og Leieboerforeningen opplever også at utleier og leieboer avtaler en standard på boligen som ikke er forenlig med offentligrettslige krav.

En endring i husleieloven §§ 2-2 og 2-5 er som departementet skriver i høringsnotatet kun en pedagogisk endring. Leieboerforeningen mener likevel dette er en viktig endring da den vil tydeliggjøre for partene at det ikke bare er husleieloven som sier noe om hvordan et utleieobjekt skal være, men at det også finnes et sett med offentligrettslige regler som må overholdes. Dette vil derfor, etter Leieboerforeningens syn, være en endring som vil være en fordel både for eiere og leiere.

Øke minstetiden i tidsbestemte leieavtaler fra tre år til fem år

Leieboerforeningen mener det er et viktig grep å øke minstetiden i tidsbestemte leieavtaler fra tre år til fem år.

Husleieloven § 9-3 åpner for at man i leieforhold kan inngå tidsbestemte leieavtaler, men at disse avtalene som hovedregel skal være tre år. Leieboerforeningens erfaring er at det, særlig i pressområder, kun tilbys tidsbestemte leieavtaler. Det er flere grunner til at Leieboerforeningen er i mot slike tidsbestemte leieavtaler, men hovedårsaken er leieboers botrygghet.

Botrygghet er trukket frem i Ot.prp. nr 82 side 98, og departementet skriver der at botrygghet skal likestilles mellom eieboer og leieboer. Slik er ikke realiteten i dag. Ved utløpet av en tidsbestemt kontrakt er det mange som ikke får tilbud om ny leieavtale, eventuelt blir de tilbudt ny leieavtale med ny markedspris. Frykten for ikke å bli tilbudt ny leieavtale står så sterkt for leieboere flest at Leieboerforeningen har sett flere tilfeller hvor leieboere ikke tør å fremme rettmessige krav ovenfor sin utleier. Leieboernes erfaring er at om de fremmer krav anses de som en "trøbbel-leieboer" som ikke blir tilbudt ny kontrakt. Leieboerforeningen har også sett tilfeller hvor leieboerne ikke har fått tilbud om ny kontrakt nettopp fordi de i løpet av leieperioden har fremmet krav mot sin utleier. Dette gjør at mange leieboere må flytte etter tre år.

Leieboerforeningens erfaring er at særlig barnefamilier, personer med minoritetsbakgrunn, personer med ytelser fra NAV og personer som bor i boliger tilrettelagt for funksjonshemmede ønsker lengre leieavtaler. Dette er personer som enten er avhengig av å bo i samme område over lengre tid, personer som sliter med å finne seg bolig, eller personer som er avhengig av å finne en bolig med en spesiell utforming. Disse gruppene vil få en mer trygg og forutsigbar hverdag om minstetiden øker fra tre år til fem år.

Noen leieboergrupper, så som studenter, ønsker fleksibilitet i sin hverdag, men Leieboerforeningen mener disse får sine interesser ivaretatt i oppsigelsesadgangen som er hovedregelen ved tidsbestemte leieavtaler. Leieboerforeningen vil i den forbindelse påpeke at etter at husleieloven § 9-2 ble endret i 2009 er erfaringen at antall leiekontrakter som er uoppsigelige har blitt langt færre.

Leieboerforeningen vet at representanter fra utleierorganisasjoner har uttalt at det vil bli færre boliger på markedet om endringen gjennomføres. I og med at alle unntak i husleieloven § 9-3 og husleielovens kapittel 11 skal videreføres mener Leieboerforeningen at det først og fremst er de profesjonelle utleierne, eller de som har et langsiktig mål med utleien, som vil rammes av bestemmelsen. Leieboerforeningen tror ikke disse vil trekke boligene tilbake fra markedet selv om kontraktsperioden blir utvidet til fem år. Videre vil Leieboerforeningen også peke på at i de leieforhold hvor konfliktnivået er høyt har utleierne fortsatt adgang til både å gi oppsigelser og begjære tvangsfravikelser der det er nødvendig.

Oppsummeringsvis mener Leieboerforeningen at den foreslåtte endringen vil føre til en bedre hverdag for leieboerne samtidig som utleierne fortsatt har alle sine rettigheter i behold.

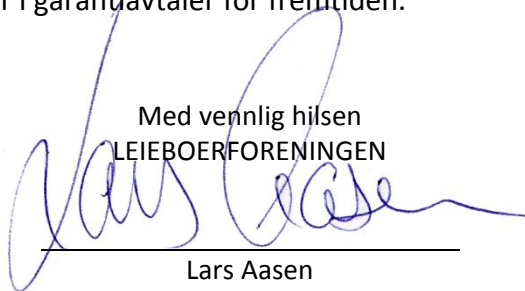
Leieboerforeningen forstår høringsnotatet slik at boliger som omfattes av husleieloven § 11-1 fortsatt skal ha tre års minstetid som hovedregel. Bakgrunnen for dette er kommunenes behov for «gjennomstrømming» i boligene. Leieboerforeningen finner det urimelig og uforståelig at leieforhold etter husleieloven § 11-1 som hovedregel skal være unntatt en hovedregel om minstetid. Unntakene i sjettede ledd vil fortsatt gjelde, og om det er behov for å «prøve ut» boforholdene vil man ha anledning til dette. For de tilfeller hvor det ikke er særlige grunner til å ha korttidskontrakter, men leieboeren likevel er vanskeligstilt etter husleieloven § 11-1 kan ikke Leieboerforeningen se behovet for å ha kortere minstetid. En slik regel vil kun føre til at man bytter ut de personer som står i kø for å få boligen. Vi oppfatter at kommunal utleie som hovedregel skjer til grupper som er svært vanskeligstilte og sårbare på boligmarkedet. Leieboerforeningen finner det urimelig at disse husholdningene skal få mindre forutsigbare leieavtaler enn husholdninger som ikke anses som vanskeligstilte. Leieboerforeningen foreslår derfor at hovedregelen også blir fem år for leieforhold etter husleieloven § 11-1.

Presisering i husleieloven § 3-6 om garantier

Leieboerforeningen har bedt departementet se på husleieloven § 3-6 fordi foreningen har mottatt en rekke henvendelser i forbindelse med garantier hvor det er leier som har søksmålsbyrden til tross for at det er utleier som fremmer et krav. Disse sakene har for leieboerne fremstått som uforståelige i den tid leieboerne ikke nødvendigvis har mottatt noen presisering fra utleier på hva kravet omhandler. Leieboerforeningen mener at i saker om mangelskrav ved avsluttet leieforhold bør søksmålsbyrden ligge hos utleier, slik den i dag også gjør ved avslutning av en depositumskonto etter husleieloven § 3-5. Forøvrig er Leieboerforeningen enig i de opplysninger som fremkommer i høringsnotatet.

Leieboerforeningen er kjent med at et selskap som har tilbudt denne aktuelle garantien nå har endret vilkårene i garantien i samsvar med endringen som er foreslått i husleieloven § 3-6. Leieboerforeningen mener det likevel er viktig å gjennomføre endringen i husleieloven for å sikre seg mot liknede vilkår i garantiavtaler for fremtiden.

Med vennlig hilsen
LEIEBOERFORENINGEN



Lars Aasen
daglig leder

Anne Mette Hårdnes Skåret /s/
Advokat