

Kommunal og regionaldepartementet
Postboks 8129 Dep.
0032 Oslo

Oslo 01.10.13

postmottak@krd.dep.no

Ref. 13/1589- Høringsuttalelse fra Norges Huseierforbund vedr. endringer i husleieloven

Det vises til høringsbrev datert 16.06.13 med frist for å sende høringsuttalelse 01.10.13.

Innledning:

Norges Huseierforbund (NHF) er en riksdekkende interesseorganisasjon stiftet i 1912. På partipolitisk nøytralt grunnlag arbeider vi for å fremme boligeieres interesser. Vi har mange medlemmer som leier ut enten del av egen bolig eller bolig/leielighet som de ikke bor i selv. Vi har også spørsmål fra medlemmer som leier bolig og fra foreldre som henvender seg til forbundet på vegne av sine barn hvor barna har utfordringer knyttet til leieforhold med mer.

I over 100 år har Norges Huseierforbund tilbudt sine medlemmer leiekontrakter. Senere er tilbudet utvidet til brevmaler i forbindelse med regulering av leie, manglende betaling, oppsigelse, tvangsfravikelse mm. Vi yter også teknisk og juridisk bistand knyttet til både leie og utleie av bolig og har årlig flere tusen henvendelser hvorav mange nettopp gjelder husleielovens regler og tolkning/forståelsen av disse.

Nedenfor følger våre merknader til de foreslåtte endringer i husleieloven.

Vedr. kvalitetskrav til utleieobjekter:

Etter gjeldende rett kan brudd på offentligrettslige kvalitetskrav, etter en konkret vurdering, utgjøre en mangel etter husleieloven § 2-2 flg. I dag gir loven partene en viss grad av avtalefrihet til å avtale hvilken kvalitet utleieobjektet skal ha. Det er således ikke noe forbud mot utleie av bolig med lav standard, forutsatt at dette fremgår av kontakten, leiens størrelse mm.

Av høringsnotatet fremgår det at forslaget når det gjelder kvalitetskrav til leieobjektet, ikke inneholder noen materielle endringer i forhold til gjeldene rett. Dersom forslaget til nytt tredje ledd i § 2-2 vedtas, vil brudd på offentligrettslige krav med hensyn til liv og helse, *alltid* ansees som mangel ved husrommet. Etter vår vurdering er dette en utvidelse av husleielovens mangelsbegrep og kan vanskelig oppfattes som noe annet enn en materiell endring.

Videre vil forslaget om endring for den ene, men ikke de andre typer av offentlige kvalitetskrav, etter vårt syn, skape usikkerhet i avveiningen av om brudd på offentligrettslige rådhetsinnskrenkninger og/eller byggverksstandard, utgjør mangler i husleielovens forstand. Dermed kan forslaget bidra til å skape rettsklarhet – noe som igjen vil virke prosessdrivende.

Etter Norges Huseierforbund sin vurdering, er dette vektige argumenter mot den foreslåtte endring.

Fra vår side som medlemsrådgiver, vil det by på mer enn en pedagogisk utfordring å fortelle medlemmer som henvender seg, at lovendringen ikke er ment å være noe materiell endring.

Slik vi kjenner boligutleiemarkedet i dag, har partene et relativt godt fokus på forhold av betydning for liv og helse. Ikke minst utleiers ansvar, dersom det avdekkes alvorlige mangler ved leieobjektet, tilsier at det ikke er nødvendig med noen ytterligere koblingsregel, så lenge det ikke er snakk om materielle endringer i husleieloven. Endringen begrunnes i pedagogiske og opplysende hensyn, noe som etter vår vurdering ikke er tilstrekkelig eller hensiktsmessig til å endre husleieloven på dette punkt.

Vedr. økt minstetid for tidsbestemte kontrakter:

Etter vår vurdering er forslaget i utgangspunktet ensidig bebyrdende for utleier. En konsekvens av forslaget kan være økt leiepris fordi utleier i denne typen kontrakter, må overveie et tidsperspektiv på fem isteden for tre år. Ingen kan forutsi leiemarkedet fem år frem i tid og utleier kan derfor kreve høyere leie som kompensasjon for denne usikkerheten.

En annen konsekvens av forslaget er økt bruk av indeksregulering etter husleieloven § 4-2 og tilpasning til gjengs leie etter § 4-3. Etter vår oppfatning er særlig sistnevnte, konflikt og prosessdrivende, slik at forslaget også kan medføre økte ulemper for leietaker.

Departementet anfører økt bostabilitet som begrunnelse for forslaget. Dersom forslaget bevirker økte leiepriser for denne typen kontrakt, kan de igjen bevirke at barnefamilier kommer lenger bak i køen, eller at de må leie mindre leilighet, evt. av lavere kvalitet og etter vårt syn vil da målsettingen om å øke bostabiliteten, ha sine klare begrensninger.

Det fremgår av departementets høringsnotat, at det finnes begrenset kunnskap om flyttehyppigheten i leiemarkedet. Etter vårt syn er det således relativt usikkert om forslaget vil medføre økt bostabilitet, noe som igjen taler for *ikke* å endre loven.

Dagens marked med utflating av boligprisene, økt formuesbeskatning av sekundærleilighet og flere og flere kommuner som innfører eiendomsskatt, er forhold som etter vår erfaring tilsier at stadig færre vil investere i en separat bolig eller leilighet med tanke på utleie. Utsikten til økt boligrente, trekker i samme retning. Resultatet kan bli færre utleieboliger, noe som igjen virker prisdrevende. Sett på denne bakgrunn og med en usikker begrunnelse for forslaget, er vår konklusjon at man *ikke* bør øke leietiden fra tre til fem år for denne typen kontrakter.

Vedr. særregler for offentlig disponerte utleieleiligheter:

Norges Huseierforbund har ingen erfaring med denne typen leieforhold og har således ikke synspunkter til endringsforslaget.

Vedr. presisering i husleieloven § 3-6 om garantier:

”On demand” garanti er en påkravsgaranti som fristiller garantien fra de underliggende forhold. Garantisten må betale når kreditor krever betaling, uten at det er nødvendig å påvise mislighold. Etter vår erfaring er det mye som tyder på at denne typen garantier, har oppstått som en omgåelse av forbudet i husleieloven § 3-6, tredje setning.

Forslaget til lovendring innebærer at man forbyr garantier som gir leietaker en tidsbegrenset frist med å reise søksmål med innsigelser i regressomgangen. Etter vår vurdering dekker ordlyden til § 3-6, nytt andre ledd, det man ønsker å forby.

På denne bakgrunn mener vi forslaget tjener sitt formål og vil skape større rettklarhet på garantiområdet. Norges Huseierforbund gir derfor sin tilslutning til forslaget.

Vedr. Husleietvistutvalg:

Husleietvistutvalget har siden opprettelsen i 2001, stadig fått utvidet sitt geografiske virkeområde og omfatter i dag 5 fylker. Norges Huseierforbund har i hovedsak positive erfaringer med saker som har vært til behandling i HTU. I vårt generelle arbeid og spesielt under arbeidet med nærværende høringsuttalelse, har Norges Huseierforbund savnet en evaluering av HTU sin rolle som tvisteløsningsorgan.

Det er derfor vårt ønske at departementet tar initiativ til en slik evaluering og gjerne en ny utvidelse av utvalget sitt geografiske virkeområde.

Ovenstående til orientering.

Mvh

Norges Huseierforbund



John F Treider

Advokat MNA

www.huseierforbundet.no