



NORSK EIENDOM

Bransjeforening for ledende eiendomsaktører

Norsk Eiendom

Middelthuns gate 27
Postboks 7185 Majorstuen, 0307 Oslo
Telefon: +47 23 08 80 00

e-post: post@noeiendom.no
www.noeiendom.no

Kommunal- og regionaldepartementet
Postboks 8129 Dep
0032 Oslo

Deres ref: 13/1589

Oslo, 30.09.13

HØRING: FORSLAG TIL ENDRINGER I HUSLEIELOVEN – SAK 13/1589

Norsk Eiendom er en bransjeorganisasjon for ledende eiendomsaktører. Våre medlemmer utvikler, eier og forvalter ca. 30 % av landets næringseiendommer. Mange av medlemmene er også store boligutviklere og noen sitter på boligporteføljer for utleie.

Norsk Eiendom har som formål å fremme bransjens interesser, herunder å bidra til robuste og forutsigbare rammebetingelser for samfunnsmessig og økonomisk bærekraftig steds- og byutvikling. Norsk Eiendom skal arbeide for at norsk eiendomsbransje blir mer synlig, kunnskapsbasert og seriøs.

Det fremsatte endringsforslaget innebærer tre endringer i husleieloven:

1. Endring/tilføyelse i loven som klargjør at brudd på offentligrettslige kvalitetskrav kan representere en mangel ved utleieobjektet.
2. Øke minstetiden for husleiekontrakter fra tre til fem år.
3. Presisering av garantibestemmelsen som klargjør at det ikke kan inngås avtaler hvor søksmålsbyrden for krav etter avsluttet leieforhold veltes over på leietaker.

Norsk Eiendom er av den oppfatning at tilføyelsen i loven om at brudd på offentligrettslige kvalitetskrav representerer mangel ved utleieobjektet, kan tenkes å få betydning for avtaleforholdet mellom partene i større utstrekning enn hva departementet har lagt til grunn i sitt høringsnotat. I situasjoner hvor leietaker er nærmest til å bære ansvaret for det ulovlige forholdet vil lovforslaget gi en uheldig signaleffekt.

Videre stiller Norsk Eiendom seg negative til å øke minstetiden for husleiekontrakter fra tre til fem år. Lovforslaget vil kunne komplisere regelverket ved at man må basere seg på å gjøre unntak fra hovedregelen. I tillegg tyder endringsforslaget på at det vil bli mer utberedt med fremleie, noe som kan resultere i komplekse leieforhold og flere tvister.

Vi vil i det følgende utdype våre synspunkter nærmere:

1. Ad offentligrettslige kvalitetskrav

Departementet uttaler i sitt høringsnotat at forslaget til lovendring ikke vil medføre noen materielle endringer ettersom endringsforslaget ikke gir utleier større plikter enn det som følger

av gjeldene rett, herunder de offentligrettslige krav som allerede følger av lover og forskrifter. Tilføyelsen av et nytt tredje ledd i husleieloven § 2-2 omtales av departementet som en koblingsregel. Regelen er utelukkende begrunnet i rene pedagogiske hensyn ved at den skjerper avtalepartenes oppmerksomhet på forhold av betydning for liv og helse. Bestemmelsens manglende materielle virkning og signaleffekten av en slik regel kan imidlertid diskuteres.

I henhold til pbl. § 32-3 jf. § 32-5, kan et pålegg om retting og tvangsmulkt ilegges den "ansvarlige." Det følger av forarbeidene at en bruker av bygget også vil kunne være ansvarlig etter bestemmelsen. Et praktisk eksempel hvor leietaker på lik linje med utleier vil være ansvarlig overfor bygningsmyndighetene, er tilfeller hvor leietaker foretar en søknadspliktig bruksendring av lokalet han leier. Dersom leietaker unnlater å søke om nødvendig bruksendring, vil forholdet representere en ulovlighet som bygningsmyndighetene etter plan- og bygningsloven plikter å forfølge. I kontraktsforholdet mellom leietaker og utleier, vil leietaker være nærmest til å lastes for det ulovlige forholdet som her har oppstått.

Videre følger det av pbl. § 31-3 at plikten til å sikre et eksisterende byggverk for fare for skade på person eiendom eller miljø påhviler "eier eller den ansvarlige". I forarbeidene er det presisert at den ansvarlige for sikringen i tillegg til å være eier også kan være "leietaker eller fester, eventuelt andre som kan ha et ansvar for byggverket". I tilfeller hvor leietaker eksempelvis leier et fabrikklokale gjennom en bare-house leieavtale, vil leietaker være ansvarlig for å sikre byggverket i samsvar med pbl. § 31-3. Brudd på manglende sikring etter bestemmelsen vil medføre en ulovlighet som både utleier og leietaker vil være ansvarlige for.

Plan- og bygningsloven legger følgelig opp til at leietaker kan holdes ansvarlig for brudd på regler gitt i og i medhold av loven. Den fremsatte lovendringen innebærer imidlertid at brudd på offentligrettslige krav er utleiers ansvar i avtaleforholdet mellom partene. Leietaker kan dermed påberope seg misligholdsbeføyelser til tross for at det er leietaker selv som er ansvarlig for ulovligheten. For eksempel kan man risikere at en leietager påberoper seg manglende brannvarslere som en mangel, selv om det fremgår av avtalen at leietager selv skal besørge dette.

Det kan dermed tenkes tilfeller hvor lovforslaget vil få betydning i avtaleforholdet mellom partene. I situasjoner hvor leietaker er nærmest til å bære ansvaret for det ulovlige forholdet vil lovforslaget gi en uheldig signaleffekt. Norsk Eiendom stiller seg derfor negative til å ta inn en slik koblingsregel i husleieloven § 2-2 tredje ledd.

2. Ad økt minstetid for husleiekontrakter

Det fremsatte forslaget om å øke minstetiden for tidsbestemte leiekontrakter fra 3 til 5 år er begrunnet i å øke bostabiliteten i leiemarkedet. Departementet har i sin vurdering bla. vektlagt hensynet til barns oppvekstvilkår. Departementet har imidlertid ikke vektlagt betydningen av en slik regel for den del av leiemarkedet som vil være tjent med kortere leieavtaler.

En stor del av leiemarkedet domineres av arbeidsinnvandrere og uetablerte yngre mennesker som studenter og nyutdannede. Denne gruppen er mer mobil og vil derfor være tjent med mer midlertidige leieforhold enn f. eks. etablerte småbarnsfamilier. For studenter vil det ofte være hensiktsmessig å ha mulighet til å inngå kortere leieavtaler av hensyn til bytte av studiested ol.

Videre er ofte studenter og nyutdannede i leiemarkedet i kortere perioder i påvente av å kjøpe egen bolig, og da vil kortere leieforhold være hensiktsmessig.

Endringsforslaget vil således kunne resultere i en hovedregel som man i mange tilfeller må basere seg på å gjøre unntak fra. Dette vil gjøre regelverket mer komplisert enn slik det er i dag. Videre tyder endringsforslaget på at det vil bli mer utberedt med fremleie, noe som kan resultere i komplekse leieforhold og flere tvister. Vi stiller oss av den grunn negative til dette endringsforslaget.

3. Ad presisering av garantibestemmelsen

Bestemmelsen i § 3-6 åpner for at garantist og leietaker kan inngå garantiavtaler hvor søksmålsbyrden for mangelskrav legges på leietaker i de tilfeller hvor utleier krever garantibeløpet utbetalt etter avsluttet leieforhold. På bakgrunn av Leieboerforeningen og Husleietvistutvalgets vurderinger har departementet foreslått en regel som gjør det klart at slike garantiavtaler ikke gyldig kan inngås. Regelen vil således sikre at leietaker har sine innsigelser i behold ovenfor garantisten i regressomgangen.

Etter vår vurdering har denne bestemmelsen praktisk betydning for leie av bolig. Slik vi ser det er det ikke departementets intensjon å gjøre bestemmelsen ufravikelig ved leie av lokale. Vi har derfor ingen innsigelser mot den foreslåtte endringen.

Med vennlig hilsen
NORSK EIENDOM


Thor Olaf Askjer
Administrerende direktør