



Norsk studentorganisasjon

Lakkegata 3 / 0187 Oslo

T: 22 04 49 70

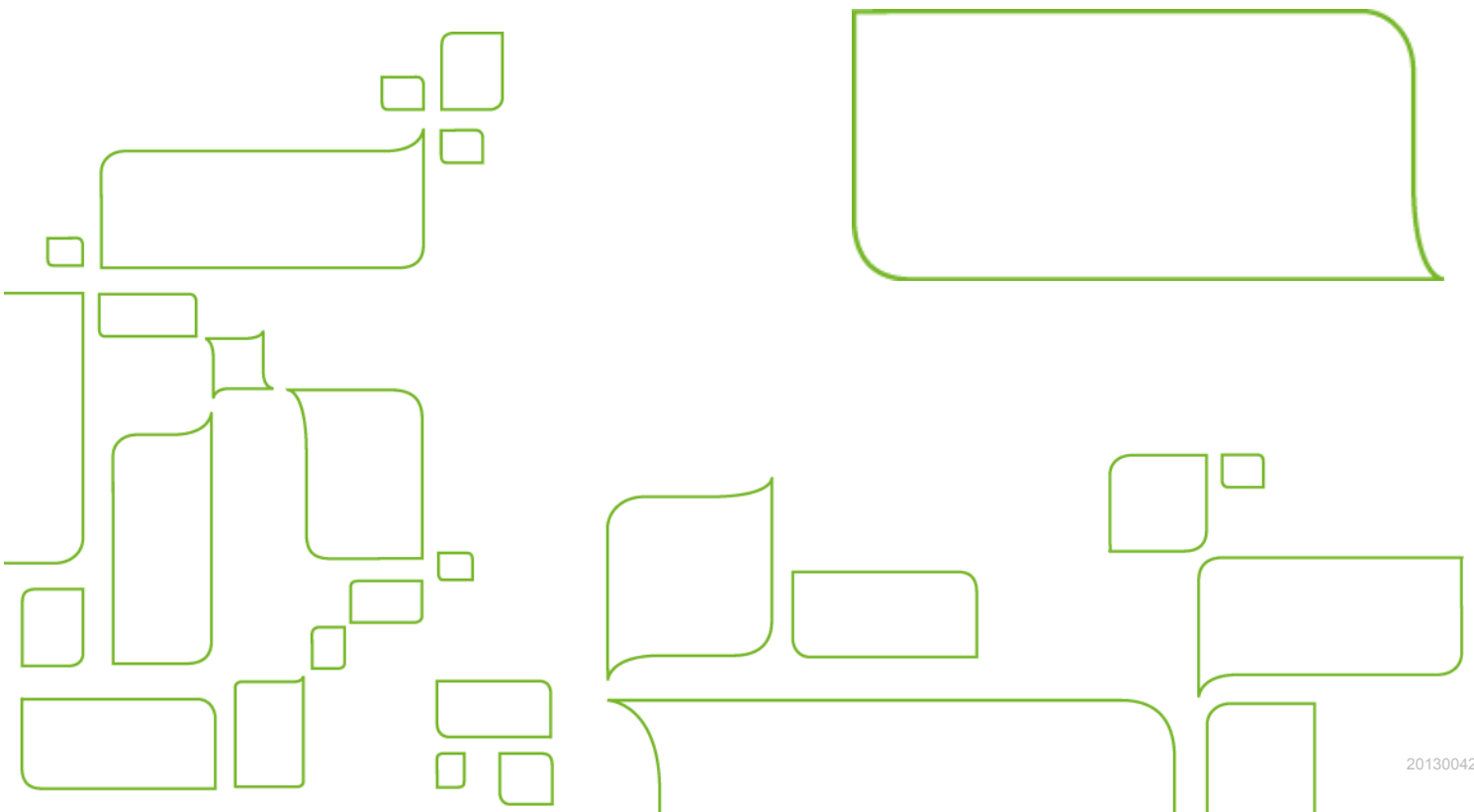
F: 22 04 49 89

E: nso@student.no

W: www.student.no

Høringsuttalelse

Høring - Forslag til endringer i husleieloven



Forslag til endringer i husleieloven

Norsk studentorganisasjon (NSO) ønsker å takke for muligheten til å kommentere forslag til endringer i husleieloven. NSO vil innledningsvis rose departementet for å ha fulgt opp løftene fra boligmeldingen når det kommer til økt minste leietid og for å ha fremmet flere gode endringsforslag.

NSO ser det likevel nødvendig å kommentere punktene noe ytterligere.

Kvalitetskrav til utleieobjekter

Mange leieboliger tilfredsstill ikke dagens krav til helse, miljø og sikkerhet uten at dette har konsekvenser for utleier. Det er gledelig at departementet nå foreslår at brudd på offentligrettslige krav knyttet til liv og helse alltid skal være en mangel etter husleieloven. NSO mener departementets forslag er en viktig tydeliggjøring av koblingen mellom husleielovens privatrettslige regler og de offentligrettslige kravene til boliger og bygninger i plan- og bygningsloven. NSO mener imidlertid at departementet her må være enda tydeligere på at brudd på krav til brannsikkerhet, som eksempelvis nødutganger, og andre mangler som fører til fare for liv må alltid være en vesentlig mangel.

NSO mener at et nytt tredje ledd i paragraf 2-2 bør inneholde en leddsetning som sier noe i retning av:

«dersom mangelen er av en slik karakter at det kan utgjøre en fare for liv skal den alltid regnes som en vesentlig mangel.»

Økt minstetid for husleiekontrakter

Utstrakt bruk av tidsbestemte leieavtaler bryter etter vår oppfatning med myndighetenes boligpolitiske mål om botrygghet for alle uavhengig av disposisjonsform til boligen. Med en tidsbestemt leieavtale risikerer leieboer alltid å måtte flytte ved utløpet av avtalen, som normalt vil si etter ett eller tre år. Leieboer har dermed et kraftig redusert oppsigelsesvern og tidsbegrensning uthuler leieboers rettigheter, også de man har gjennom prisvernbestemmelsene. For å trygge og stabilisere leiesektoren mener NSO det må innføres begrensninger i adgangen til å inngå tidsbestemte leieavtaler.

NSO mener denne endringen er et skritt i riktig retning og fører til en økt trygghet og forutsigbarhet for leietaker. Primært mener NSO at det ikke skal være tidsbegrensede leiekontrakter. Selv om NSO mener at det er nødvendig å begrense adgangen til å inngå tidsbestemte leieforhold, bør det fortsatt være adgang til tidsbegrensning i leieforhold i studentboliger i tillegg til unntakene listet opp i husleielovens §§ 11 og 9-3 bokstav a og b. NSO mener at husleielovens paragraf 9-1 bør endres til:

§ 9-1. Tidsbegrensning av leieavtaler

En husleieavtale kan kun inngås for ubestemt tid. Tidsbegrensede leieavtaler kan likevel settes hvis avtalen gjelder studentboliger, lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus. Bestemmelsene i første og annet punktum gjelder ikke dersom:

- a) husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden, eller*
- b) utleieren har en annen saklig grunn for tidsavgrensningen.*

Utleieren kan bare påberope seg unntakene i første ledd bokstav a og b dersom leieren senest ved inngåelsen av avtalen skriftlig ble gjort kjent med grunnen for tidsavgrensningen, og husrommet ved utløpet av den avtalte leietid skal brukes i samsvar med den oppgitte grunnen. Utsettes tidspunktet for når husrommet skal brukes i samsvar med den oppgitte grunnen, kan leieavtalen forlenges fram til dette tidspunktet dersom utsettelsen skyldes en uforutsett omstendighet som har inntrådt etter at avtalen ble inngått. Er tidsbestemt leieavtale for bolig inngått i strid med bestemmelsene i denne paragrafen, skal avtalen anses som tidsubestemt.

Med dette må også resten av kapittel 9 endres for å være i overensstemmelse med endringene. Dersom departementet ikke gjennomfører en endring i tråd med forslaget skissert over, ønsker NSO at minstetiden økes som foreslått i høringsnotatet til fem år. Samtidig ønsker NSO å spille inn at det alltid skal være oppsigelsesadgang og at denne ikke kan settes til mer enn tre måneder.

For studenters del er det en utfordring at en havner i et leieforhold hvor en enten ikke kan si opp det første året, eller at en bare kan si opp ved et gitt tidspunkt i året. Studenter er ofte ukjente med leiemarkedet og regelverket rundt, noe som gjør at de ikke vet hva som er vanlig og står i en særlig utsatt posisjon. Dette mener NSO må reguleres bedre i husleieloven. NSO mener at Husleieloven må sikre at det ikke skal være adgang til å inngå uoppsigelige kontrakter, kontrakter som bare kan sies opp ved gitte tidspunkt eller først etter ett år.

Presisering i husleielovens paragraf 3-6 om garantier

NSO er svært fornødt med at departementet ønsker å snu om på ordningen med garantier hvor leietaker ikke lengre, som i dag, står med søksmålsbyrden ved en garantiordning. Dagens ordning gir rom for utnyttelse fra utleiers side, spesielt gjennom dårlig dokumenterte krav. NSO mener på prinsipielt grunnlag at det bør stilles like krav til dokumentasjon av krav uavhengig av om det er sikret gjennom garanti eller depositum. NSO mener det er utleier som skal sitte med søksmålsbyrden og stiller seg derfor bak departementets forslag.

Utover dette har NSO ingen kommentarer.