

Kommunal og Regionaldepartementet
Pb. 8112 Dep.
0030 Oslo

**OBOS
Hovedkontor**

Besøksadresse
Hammersborg torg 1
Postadresse
Postboks 6666
St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon 02333
Foretaksregisteret
NO 937 052 766 MVA

Sendes også pr. e-post til:
postmottak@krd.dep.no

Oslo, 6. september 2013
r:\saker\2006\004800+\s-004812\ 62167.doc

Høringsuttalelse - forslag til endring av husleieloven – departementets sak 13/1589-2

1. Innledning

Det vises til departementets høringsbrev med forslag til endringer av husleieloven. OBOS takker for anledningen til å få uttale seg i høringsrunden.

OBOS er landet største boligforvalter, vi har pr. i dag forretningsførselen for mer enn 140 000 boliger, de fleste i Oslo-området, men også i Østfold, Vestfold, Hedmark, Trøndelag og Rogaland. De fleste boliger vi forvalter er eierboliger organisert som borettslag og eierseksjonssameier. Vi har imidlertid også en viss portefølje med ordinære utleieboliger som vi forvalter for andre eiere samt en viss portefølje med utleieboliger vi eier selv.

2. Generelle betraktninger om husleieloven – forslaget til lovendring

Husleieloven er en relativt ny lov, den var i sin tid gjennomarbeidet og forholdsvis balansert – selv om den hele tiden har vært en forholdsvis leietakervennlig lov.

Gjennom flere endringer de siste årene har vi imidlertid sett hvordan denne alt i utgangspunktet leietakervennlige loven gjennom flere delendringer gjøres enda mer leietakervennlig. Hver enkelt endring kan muligens framstå som liten og av begrenset betydning, men summen av endringer over tid er ikke ubetydelig.

OBOS henstiller til departementet om ikke å miste av syne behovet for en lov som er balansert og som ivaretar også utleiers legitime behov. OBOS er i mot at det på et svakt faktisk grunnlag gjøres endringer det vanskelig kan sees å være noe begrunnet behov for.

Departementet bør ta i betraktning at utleiesektoren i Norge er liten sammenlignet med andre europeiske land. Dette skyldes uten tvil forskjellige samfunnsmessige forhold, men det er også vår oppfatning at det ikke er spesielt attraktivt å drive med boligutleie i større skala i Norge. Jo mer leietakervennlig man gjør husleieloven i forhold til dens allerede leietakervennlige utgangspunkt, desto mindre attraktivt vil det bli. Dette vil gå på tvers av uttalte politiske ønsker om at det skal være et større tilbud av utleieboliger på markedet. Det må også antas at det vil være minst attraktivt for de seriøse aktørene i markedet, dersom disse trekker seg ut vil markedet bli overlatt til de uprofesjonelle og i verste fall useriøse

aktørene. Man risikerer med andre ord et fall både i kvantitet og i kvalitet hva angår tilbudet på utleieboliger.

OBOS går på denne bakgrunn i mot alle forslagene til endring av husleieloven som ligger i forslaget. Vi vil for øvrig kommentere de enkelte forslag som framgår nedenfor.

3. Forslag om lovfesting av offentligrettslige krav til bolig – endring av husl.l. §§ 2-2 og 2-5

OBOS er i mot forslaget om å lovfeste en bestemmelse om at mangelfull oppfyllelse av offentligrettslige krav automatisk skal utgjøre en mangel. Vi mener at dagens forståelse av husleieloven regulerer dette på en hensiktsmessig måte, også med dagens regulering vil avvik fra offentligrettslige krav etter en helhetsvurdering kunne være å anse som en mangel, på samme måte som andre faktiske forhold for øvrig.

Det vises i denne anledning til at det offentlige regelverk er meget omfattende, detaljert og til dels svært komplisert. Det er ikke rimelig at ethvert mindre avvik fra offentlige krav skulle utgjøre en mangel. Det kan også være problematisk å fastslå hvilke offentligrettslige krav som gjelder. Vi har opplevd at det kan være stor uenighet innen brannfaglige miljøer og også mellom forskjellige offentlige etater om hvilke branntekniske løsninger som kan godtas.

All den stund bygningstekniske krav gjennomgående knyttes til oppføringen av bygg – og som regel ikke til byggets tilstand når det først er ferdig oppført - vil man hyppig stå i den situasjon at eldre bygg kan være fullt lovlige med løsninger som ikke ville vært godtatt ved oppføring av bygg etter någjeldende lover og forskrifter. Dette kan gjøre det enda vanskeligere å fastslå hvilke krav som egentlig gjelder.

En bestemmelse som uttrykkelig fastslår at offentligrettslige krav vil utgjøre en mangel vil i verste fall virke prosessdrivende, idet leietakere får urealistiske forventninger til hva de har krav på.

Vi viser for øvrig til utredningen fra advokatfirmaet Hjort som også departementet viser til. Slik vi leser denne utredningen er deres prinsipale vurdering at det ikke er behov for en slik lovendring. Dog slik at man som alternativ foreslår en bestemmelse som fastslår at offentligrettslige krav knyttet til liv og helse kan utgjøre en mangel. Vi tror at en bestemmelse med et slikt innhold vil ha relativt liten betydning. Etter vårt skjønn er det rimelig klart at vesentlige avvik i forhold til offentligrettslige krav knyttet til liv og helse allerede etter någjeldende regelverk utgjør en mangel. Hvorvidt en eksplisitt henvisning i loven vil ha noen større opplysningsverdi er vi tvilende til. Når grunnlaget for en lovendring er såpass svakt begrunnet er det vår oppfatning at man skal være tilbakeholdende med å endre loven.

4. Forslag om utvidelse av minste leietid for tidsbestemte leiekontrakter til fem år, forslag om endring av husl.l. §§ 9-3 og 11-1

OBOS er i mot forslaget.

Når det gjelder vår egen portefølje av utleieboliger var disse historisk sett begrunnet i behovet for å dekke medlemmenes behov for midlertidig bolig/gjennomgangsboliger. Leietiden var forutsatt å være forholdsvis kort. Når departementet nå ønsker en vesentlig utvidelse av minstetiden for tidsbegrensede kontrakter bryter dette med forutsetningen for disse boligene, som aldri var ment som permanent bosted for våre medlemmer.

Vi kan ikke se at det er godtgjort noe behov for en slik endring, eller at dagens minstetid på tre år har ledet til noen problemer. Departementet viser til at det finnes enkelte tilfeller av barnefamilier med hyppig bytte av bosted, det framgår imidlertid ikke av høringsbrevet at det er årsakssammenheng mellom flytting og varigheten av eventuelle leiekontrakter.

Behovet for lovendringen synes med andre ord svakt begrunnet. Det er vår oppfatning at man skal være tilbakeholdende med å gjøre større inngrep i prinsippet om partenes avtalefrihet enn det allerede er gjort på dette området, uten at dette er begrunnet i hensyn av en viss vekt – hvilket ikke synes å være godtgjort her.

OBOS er uansett skeptisk til om lovendringen i praksis vil utgjøre noen større forbedring for leietakerne. En profesjonell utleier vil – forutsatt et normalt greit leieforhold – vanligvis ikke ha noen grunn til å avslutte leieforholdet etter tre år. Dersom det dreier seg om en ikke-profesjonell utleier – som driver utleie av sokkelleilighet eller annen del av egen bolig, leier ut egen bolig ved midlertidig fravær etc. – vil det være anledning til å avtale en kortere leietid, hvilket må forutsettes hyppig gjort i praksis.

I motsetning til departementet mener vi at en utvidelse av leietiden vil påføre utleier større ulemper enn man legger til grunn i høringsbrevet. Leietakervernet etter husleieloven er meget sterkt. Det kan være vanskelig for en utleier å avslutte et leieforhold selv der det foreligger til dels alvorlig mislighold.

Det har vært en viktig sikkerhetsventil at man kan avslutte et ikke-fungerende leieforhold uten oppsigelse etter tre år. Dersom minstetiden utvides til fem år vil antallet oppsigelsessaker for domstolene øke fordi man ikke lenger kan vente til leietiden går ut. Dette er gjennomgående oppsigelser begrunnet i andre forhold enn betalingsmislighold, typisk husbråk og annen adferd som er en belastning for andre beboere. Også for leietaker må det antas å være mindre stigmatiserende at leieforholdet avsluttes på grunn av utløpt leietid, enn gjennom en oppsigelse på grunn av mislighold.

5. Garanti – forslag til endring av husleieloven § 3-6

OBOS er usikker på hvorvidt den typen garantiordninger som beskrives i høringsbrevet utgjør noe problem i praksis. Vi kan ikke se at høringsbrevet begrunner behovet for den foreslåtte lovendring utover noen nokså generelle henvisninger til bekymring. Det registreres at slike garantiprodukter åpenbart er etterspurt og at de forutsetningsvis fyller et behov hos leietakerne som slipper å binde opp større kontantbeløp i depositum.

Dersom loven endres slik departementet foreslås må det antas at dette får betydning for bankene som tilbyr denne typen garantier. Disse må forventes enten å slutte å tilby dette, eller de vil måtte prise inn den økte risiko endringen medfører.

All den stund det faktiske behovet for lovendringen er såpass mangelfullt begrunnet, er det vår vurdering at det ikke er tilstrekkelig grunn til å gripe inn i partenes frie rett til å inngå slike avtaler. OBOS er følgelig imot forslaget.

Med vennlig hilsen
OBOS

Martin Mæland
Konsernsjef

Terje Sjøvold
Juridisk direktør