

Kommunal- og regionaldepartementet
Bolig- og bygningsavdelingen
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo

Også sendt pr. e-post til postmottak@krd.dep.no

Deres ref: 07/994-17
MRB

Vår ref: #62881v1/th-th

Saksbehandler: Trude Hafslund
th@jus.no T +47 22 03 50 61

31.01.2008

Høringsuttalelse - endringer i husleieloven

Vi viser til departementets høringsbrev av 2. november 2007 vedrørende ovennevnte høring.

Det er en prioritert oppgave for Advokatforeningen å drive rettspolitisk arbeid gjennom høringsuttalelser. Advokatforeningen har derfor en rekke lovutvalg inndelt etter fagområder. I våre lovutvalg sitter advokater med særskilte kunnskaper innenfor det aktuelle fagfelt og hvert lovutvalg består av advokater med ulike erfaringsbakgrunn og kompetanse innenfor fagområdet. Arbeidet i lovutvalgene er frivillig og ulønnet.

Advokatforeningen ser det som sin oppgave å være en uavhengig høringsinstans med fokus på rettssikkerhet og på kvaliteten av den foreslåtte lovgivningen.

I saker som angår advokaters rammevilkår vil imidlertid regelendringen også bli vurdert opp mot advokatbransjens interesser. Det vil i disse tilfellene bli opplyst at vi uttaler oss som en berørt bransjeorganisasjon og ikke som et uavhengig ekspertorgan. Årsaken til at vi sonderer mellom disse rollene er at vi ønsker å opprettholde og videreutvikle den troverdighet Advokatforeningen har som et uavhengig og upolitisk ekspertorgan i lovgivningsprosessen.

I den foreliggende sak uttaler Advokatforeningen seg som ekspertorgan. Saken er forelagt lovutvalget for fast eiendom. Lovutvalget består av Rolf Christensen (leder), Botolf Botolfsen, Harald Heggem Brørby, Frode Seim Halvorsen, Jarle Wallevik Holstrøm, Jan-Erik Nielsen og Line Andreassen Parelius.

Advokatforeningen avgir følgende høringsuttalelse:

Kommunal og regionaldepartementet har foreslått endringer i flere av bestemmelsene i husleieloven, delvis for å følge opp Soria Moria-erklæringen, delvis på bakgrunn av erfaringer med loven. Advokatforeningen tiltrer i det vesentlige endringsforslagene, men finner grunn til å kommentere noen av dem nærmere.

Paragraf 3-1 første ledd, nytt tredje punktum

Paragraf 3-1 gir i dag anledning til å avtale at leier – i tillegg til husleien – skal betale

for elektrisitet og brensel. Departementet foreslår at partene i tillegg skal kunne avtale at leier skal betale utgifter til vann når vannutgiftene er avhengig av forbruk.

Advokatforeningen stiller seg positiv til endringsforslaget, men ønsker samtidig å påpeke sammenhengen mellom vann- og kloakkavgiftene. Vannavgiften refererer seg til vann som føres inn til boligen. Kloakkavgiften gjelder vann som føres ut av boligen. Kloakkavgiftens størrelse er basert på mengden vann som føres inn i boligen, og er således også forbruksavhengig. På denne bakgrunn er det naturlig at § 3-1 første ledd, nytt tredje punktum omfatter vann og kloakk. Vi foreslår følgende ordlyd:

Det samme gjelder for vann og kloakk i kommuner hvor vann- og kloakkavgiften kan betales etter målt forbruk.

I tråd med dette foreslås også ordlyden i § 3-4 første ledd, nytt annet punktum, endret. Det samme gjelder § 4-5 første ledd første punktum.

Paragraf 3-8 annet ledd nytt fjerde og femte punktum

Advokatforeningen har ingen motforestillinger mot det materielle innholdet i den foreslåtte endringen, men mener forslagets ordlyd med fordel kan forenkles. Vi foreslår følgende ordlyd:

Dersom utleier ikke innen rimelig tid har medvirket til formriktig deponering, likestilles det med deponering at leier setter beløpet inn på særskilt konto atskilt fra leiers øvrige midler. Valg av finansinstitusjon må ikke være til vesentlig ulempe for utleier.

Paragraf 5-3 annet ledd

Departementet har foreslått å utvide leiers vedlikeholdsplikt til å omfatte røykvarslings- og brannslukningsutstyr. Advokatforeningen tiltrer forslaget.

Den foreslåtte ordlyden er hentet fra veiledning til forskrift til brann- og eksplosjonsvernloven, og er etter Advokatforeningens oppfatning tvetydig. Vi foreslår følgende ordlyd:

Leier plikter å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukningsutstyr.

Paragraf 7-1 tredje punktum

Departementet foreslår å innføre en bestemmelse som gir utleier adgang til å nekte opptak i husstanden dersom husstandsutvidelsen fører til overbefolkning av husrommet. Begrunnelsen er utleiers behov for å begrense antall personer som bosetter seg i boligen (både av hensyn til bomiljø og belastning på boligen), og departementets forutsetninger i Ot. prp. nr. 82 (1997-98).

Utleiers rett til å nekte opptak i husstanden på bakgrunn av overbefolkning, skal dog ikke gjelde overfor leiers nærstående i motsetning til tidligere lovs bestemmelse om overbefolkning i § 24. Kretsen av personer som etter loven defineres som "nærstående" er vid. Erfaringsmessig er det ikke helt sjelden kretsen av nærstående som samlet kan innebære overbefolkning med de konsekvenser som endringsforslaget tar sikte på å regulere.

Advokatforeningens erfaring er derimot at det svært sjeldent foreligger et så nært boforhold (mellom personer som ikke defineres som nærstående) at det foreligger et

husstandsfellesskap. I de fleste tilfeller flere personer bor sammen - uten å være leiers nærstående etter husll. § 7-1 første punktum - dreier det seg om kollektive boformer med utspring i delvis framleie, jf. husll. § 7-3.

På denne bakgrunn ønsker Advokatforeningen å gjøre oppmerksom på at den foreslåtte endringen av § 7-1 neppe vil få stor praktisk betydning med den avgrensning mot nærstående som foreslås. Skal endringsforslagets formål effektivt kunne oppnås bør således etter advokatforeningens oppfatning vurderes om denne avgrensningen er hensiktsmessig.

Vennlig hilsen

Anders Ryssdal
leder

Merete Smith
generalsekretær