

Dato: 6. desember 2007

---

Byrådsak 544/07

---

Byrådet

## Høring - endring i husleieloven

BTH BBY-81-200502623-5

---

### Hva saken gjelder:

Bergen kommune har mottatt høringsutkast for endringer i husleieloven fra Kommunal- og regionaldepartementet. Høringsfristen er satt til 12. februar 2008.

Departementet legger til grunn for endringsforslaget et ønske om sterkt leieboervern som oppfølging av Soria Moria-erklæringen hvor det blant annet er anført at regjeringen vil ”gjennomgå husleielovene for å sikre at de boligpolitiske målsettingene ivaretas.”

Husleieloven regulerer avtaler om leierett til husrom mot vederlag. Loven skal ivareta sentrale mål i boligpolitikken, deriblant å sikre leietakernes botrygghet. Samtidig må lovbestemmelsene ikke undergrave utleiers behov, det være seg motivasjon for utleie eller hensikten med utleievirksomheten.

Bergen kommune er en betydelig utleier av boliger for forskjellige formål og hvor leiekontrakter etter husleieloven benyttes. Kommunens utleie av boliger til prioriterte grupper er en begrenset ressurs og er ikke økonomisk motivert. Det er derfor viktig at lovverket legger grunnlaget for en effektiv forvaltning av denne ressursen og ikke blir et hinder. Lovverket i seg selv bør derfor ikke være til hinder for at den begrensede ressursen kan utnyttes på en best mulig måte.

Lovforslaget har vært til uttale hos Boligetaten og Bergen Bolig og Byfornyelse KF (BBB KF), som i fellesnotat (uttrykt vedlegg) presenterer de behov som bør ivaretas ved endring av loven i hht forslagene beskrevet i departementets oversendelse av 2. november 2007. Dette notat er innarbeidet i saksutredningen.

På flere områder vil endringsforslaget ikke medføre endringer i forhold til gjeldende praksis i kommunen. Men på noen områder får endringsforslaget uønskede konsekvenser for utøvelse av kommunal boligpolitikk dersom departementet får gjennomslag for sitt lovforslag:

### ***Adgang til å kreve at leier betaler for forbruksavhengige utgifter til vann.***

Departementets endringsforslag synes å bygge på en tanke om at det er kun utgifter til objektivt sett nødvendige energi- og vannleveranser som bør gi utleier adgang til å kreve vederlag ut over fast leie. En har forståelse for at en slik avgrensning kan være nødvendig for

å unngå at leiere blir pålagt uoversiktlige utgifter knyttet til leveranser de ikke har behov for. I en tid da bl.a. gode data- og teleløsninger synes å være en forutsetning for samfunnsdeltakelse, stiller byrådet spørsmål om departements avgrensning av utleiers adgangen til kun å kreve vederlag for utgifter til objektivt sett nødvendige leveranser legger unødvendige hindre i veien for god integrering og samfunnsdeltakelse.

### ***Endring i depositumsregler.***

Bergen kommune har lagt til grunn at depositum i kommunale leieforhold bør begrenses (i dag avgrenset til to månedsløyer) for ikke å etablere ordninger som hindrer aktuelle leietakere å inngå kontrakt. Byrådet anser den foreslåtte lovendring som en svekkelse av depositumsordningen som medfører enten økt risiko for utleier eller økt depositumsbeløp for leietaker. I utgangspunktet er det positivt at departementet styrker leietakers vern, men en må vurdere om dette samlet sett medfører at de boligsosiale målsettinger ivaretas. Byrådets samlede vurdering er at denne endringen vil medføre utvidete krav til depositum som igjen vil virke ekskluderende for personer som er vanskeligstilt på boligmarkedet. Endringsforslaget støttes derfor ikke.

### ***Boligutleie til vanskeligstilte etter kapittel 11.***

Departementet synes gjennom lovendringen ytterligere å endre fokus fra kvalifiseringsprosesser og utvikling av boligkarrierer i retning av at boligen primært skal være varig. Kommunens erfaring med å organisere boligtilbudet for vanskeligstilte etter dette prinsippet er at det krever betydelig økning i ressursene til sosialfaglig oppfølging og tilsyn. Det må derfor vurderes om endringene vil gi så god effekt at det er tilrådelig samtidig som en vil redusere kommunens frihet til å etablere funksjonelle rammer rundt leieforholdet.

Den andre foreslåtte endringen av vesentlig betydning i forhold til kapittel 11, gjelder innsnevring av utleiers mulighet for å begrense opptak av husstandsmedlemmer.

Byrådet finner ikke at de foreslåtte endringene i kapittel 11 vil bidra til å oppfylle regjeringens intensjoner om "å sikre at de boligpolitiske målsettingene ivaretas". For flere av de foreslåtte endringene vil konsekvensen kunne bli at en gir enkeltpersoner noen flere rettigheter på bekostning av fellesskapets velferd. Byrådet kan imidlertid ikke se at det er anført tilstrekkelig argumentasjon for å avvikle en lovgivning som i hvert fall i en begrenset grad har hatt betydning for kommunenes mulighet til å ivareta sitt ansvar for å skaffe alle innbyggere et funksjonelt botilbud. Det er i henhold til dette heller ingen grunn til å gjennomføre en sammenslåing av §§11-1 og 11-2.

Samlet sett synes lovarbeidet å bære preg av at det ikke er tatt hensyn til de behov kommunene har og har gitt innspill på i det forberedende arbeidet, til tross for at kommunene har vært invitert til slik deltakelse av departementet og som den part sterkest vil føle konsekvensene.

For en bredere gjennomgang av forslaget til endringer i husleieloven vises til saksutredningen.

### **Begrunnelse for fremleggelse for bystyret:**

Byrådets fullmakter § 5 vedtatt av bystyret 24.04.2006, sak 102: "Høringsuttalelser i prinsipielle saker som samtidig innebærer politiske avveininger, skal avgis av bystyret."

**Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:**

Bystyret gir sin tilslutning til de vurderinger av oversendt forslag til endringer av husleieloven som fremgår av saken. Saksutredningen oversendes Kommunal- og regionaldepartementet som Bergen kommunes høringsuttalelse.

Monica Mæland  
byrådsleder

Lisbeth Iversen  
byråd for klima, miljø og byutvikling

Vedlegg: Høring – endring i husleieloven. Kommunal- og regionaldepartementet,  
2. november 2007  
Utrykt vedlegg: Notat fra Boligetaten/BBB KF av 26.november 2007

## **Saksutredning:**

### **Tidligere arbeid med problemstillingene**

Etter husleielovens ikrafttredelse i 2000 har en høstet erfaringer med loven. Dette arbeidet har pågått i departementet, men også andre instanser har jobbet med dette som noen større kommuner, utleiere, interesseorganisasjoner osv. Departementet har også invitert noen av de større aktørene, som Bergen kommune, til å gi tilbakemeldinger på erfaringer og komme med innspill til endringer. Bergen kommune deltok, ved Boligetaten og Bergen Bolig og Byfornyelse, på et eget erfaringsmøte i Kommunal og regionaldepartementet 27. april 2006 sammen med andre storbykommuner, Husbanken og andre organisasjoner hvor en ble gitt anledning til å gi direkte innspill til departementets faglige ledelse.

Kommunale Boligadministrasjoner Landsråd, KBL, organiserer kommunene innenfor det boligpolitiske området. Bergen kommune sitter i styret for KBL og KBL har tidligere gitt innspill på lovverket og har i prosessen foreslått konkrete endringer.

Bergen kommune ved Boligetaten har også i samarbeid med Husbanken arrangert seminarer for å belyse flere sider av det juridiske rammeverket, utleiers erfaringer og leietakers rettslige handleevne. Siste seminar ble arrangert i Bergen 24. april 2007. Deltakere her var Bergen kommune (Boligetaten, BBB, Byrådsavdeling helse og omsorg), Oslo kommune, Trondheim kommune, Stavanger kommune, Husbanken og Kommunal og regionaldepartementet.

Faglige hovedforedragsholdere var dr.juris Karl Harald Søvig og dr.juris Kåre Lilleholt. I tillegg presenterte deltakerkommunene noen erfaringer og problemstillinger. En fikk her særlig belyst de områdene hvor lovverkets rammer fører til at både utleier og leietaker får vanskeligheter med å oppnå lovens intensjon, botrygghet for den enkelte, naboer og forvaltning av eiendom. På initiativ fra Trondheim kommune er det berammet et nytt erfaringsseminar i Trondheim i januar 2008 med de samme deltakerne.

### **Høringsutkastet**

Husleieloven skal regulere avtaler om leierett til husrom mot vederlag. Loven skal samtidig ivareta sentrale mål i boligpolitikken. Et viktig mål i boligpolitikken er å sikre leierne stor grad av botrygghet. Departementet legger til grunn et ønske om sterkt leieboervern og forslagene til endringer er ment å være en oppfølging av Soria Moria-erklæringen hvor det blant annet er anført at regjeringen vil ”gjennomgå husleieloven(e) for å sikre at de boligpolitiske målsetningene ivaretas”.

Høringsutkastet oversendt ved høringsbrev av 02.11.2007 inneholder i hovedsak forslag til endringer på følgende områder:

Departementet foreslår at tidsbestemte leieavtaler kan sies opp med mindre annet er særskilt avtalt mellom partene. Det åpnes for at det kan avtales at leier skal betale for forbruksavhengige utgifter til vann i tillegg til leien hvor vannutgiftene er målbare og forbruksbasert. Departementet foreslår at det tidligst kan sendes varsel om indeksregulering av husleien tre måneder før iverksetting av endringen. Det foreslås endringer i depositumsbestemmelsen. Her kan det nevnes at utleier ikke lengre kan få utbetalt skyldig husleie uten at leier varsles på forhånd.

Departementet foreslår en del justeringer av spesialreglene ved utleie av klausulerte boliger til bruk for personer med spesielle boligbehov av varig eller midlertidig karakter. Det foreslås blant annet begrensninger i adgangen til å inngå tidsbestemte avtaler i slike leieforhold.

## **Forslag til endring**

### *Adgangen til å si opp tidsbestemte leieavtaler*

Departementet foreslår at tidsbestemte leieavtaler kan sies opp. Etter gjeldende Husleielov kan tidsbestemt husleieavtale bare sies opp dersom dette er uttrykkelig avtalt jfr. § 9-2. Problemstillingen har vist seg særlig aktuell f.eks når studenter ikke lenger har behov for boligen selv. Er det inngått en tidsbestemt leieavtale må leier ivareta plikten til å betale husleie, og vil i mange tilfeller være henvist til å fremleie boligen for å begrense eget tap. Fremleie innebærer risiko for hovedleietakeren ved at en står ansvarlig for bruken av boligen / oppfyllelse av leiekontrakten så vel faktisk som økonomisk. Departementet vurderer derfor tidsbestemte leieavtaler uten oppsigelsesrett til å være en "felle" for leietaker som bør avvikles. Det foreslås derfor å endre bestemmelsen slik at tidsbestemt leieavtale kan sies opp med mindre annet avtales særskilt mellom partene.

Bergen kommunes tidsbestemte leieavtaler har siden Husleieloven av 1999 trådte i kraft hatt adgang for leietaker til å si opp leieavtalen i leieperioden. Endringen vil således ikke medføre noen endringer i forhold til Bergen kommunes gjeldene praksis.

### *Adgang til å kreve at leier betaler for forbruksavhengige utgifter til vann*

Etter gjeldene regelverk skal husleien være fastsatt til et bestemt beløp. Formålet med bestemmelsen er leierens utgifter skal være forutsigbare og faste (Otprp. nr. 82 /1997-98). Det er også tenkt at faste forutberegnelige leiepriser vil stimulere til konkurranse i leiemarkedet. Ut over det faste leiebeløpet er det i dag kun adgang til å kreve betaling for utgifter til elektrisitet og brensel. Utleiere har etterlyst at husleieloven burde gi utleier anledning til å tilby fellesløsninger med hensynt til for eksempel bredbånd / telefoni / kabel-tv / vask osv. med rett til tilleggsfakturering ut over det faste leiebeløp. Dette er etter hvert blitt vanlig i seksjonssameier og borettslag og har ofte vist seg som kostnadseffektive løsninger. Etter departementets vurdering vil utleier selv måtte vurdere om det er ønskelig å etablere slike tjenester ut i fra de begrensninger som ligger i loven.

For kommunens del finner en grunn til å påpeke at utleier i en del tilfeller ikke vil ha en slik vurderingsmulighet. For å sikre integrasjon har sentrale myndigheter stimulert til at kommunale leiligheter skal integreres i borettslag. Bergen kommune fremleier i dag over 900 borettslagsleiligheter og for disse leilighetene vil en ikke kunne sikre seg utgiftsdekning når borettslaget innfører nye fellesleveranser ut over oppvarming / strøm. Mange slike sammenslutninger har etter hvert innført obligatorisk leveranse av ulike data / teleløsninger. I disse tilfellene vil kommunen være henvist til å vurdere muligheten for å øke gjengs leie, men slik regulering kan kun gjennomføres hvert tredje år.

Det er positivt at det nå åpnes for at også målte utgifter til vann kan kreves i tillegg til den fastsatte husleien på linje med utgifter til energi. Kostnadmessig vil det likevel på kort sikt ha svært begrenset betydning.

Departementets løsning synes å bygge på en tanke om at det er kun utgifter til objektivt sett nødvendige leveranser som bør gi anledning til å kreve vederlag ut over den faste leie. En har forståelse for at en slik avgrensning kan være nødvendig for å unngå at leiere blir pålagt uoversiktlige utgifter knyttet til leveranser de ikke har behov for. Imidlertid kan det stilles spørsmål ved om utviklingen av denne bestemmelsen er i samsvar med samfunnsutviklingen for øvrig hvor en i stadig større grad knyttet til skole og lignende er avhengig av å ha tilgang til data /telenett.

### *Varsling om indeksregulering av husleie*

I henhold til § 4-2 må justering av leien i henhold til konsumprisindeksen varsles senest en måned før endringen iverksettes. Som følge av at det ikke har vært øvrige frist- eller formkrav til slikt varsel, har en del utleiere oppfylt varslingsfristen ved at det i leiekontrakten har vært inntatt en bestemmelse som generelt varsler om årlig regulering. Departementet mener at en ved dette unntar leier for et varsel som er innført for at leier skal kunne tilpasse sine økonomiske disposisjoner i forhold til leiens utvikling. For å unngå dette innføres det krav til at varselet skal skje tidligst tre måneder før endringen.

For Bergen kommunes boligutleie har regelen ikke betydning da en har gjennomført varsling knyttet til hver enkelt regulering. Denne gjennomføres også i fag innenfor perioden mellom 3 til 1 måned før justering.

### *Endringer i depositumsregler*

Departementet ønsker å klargjøre i loven at det for alle leieforhold skal etableres egen individuell depositumskonto. Bakgrunnen for dette er at noen utleiere har valgt å anbringe depositumsbeløp knyttet til flere leieforhold på samme konto. For kommunens utleie av boliger praktiseres individuelle depositumskontoer for hver enkelt leietaker. Presiseringen vil således ikke utløse behov for endringer i kommunens praksis.

Kostnadene ved etablering av depositumskontoer har etter hvert blitt betydelige. Dette har utløst en diskusjon om hvorvidt leier kan pålegge leier å dekke omkostningene. Den almene oppfatning har etter hvert falt ned på at dette spørsmålet er regulert av § 3-7 som inneholder et forbud mot å avtale at leier skal betale "andre eller større pengebeløp enn angitt i §§3-1 og 3-4 til 3-6. Kommunen har for sin boligutleie til prioriterte grupper fulgt denne praksis og dekket kostnadene til etablering av depositumskonto. Presisering vedrørende ansvaret for å dekke etableringsgebyr for depositumskonto vil således ikke medføre endring i etablert praksis.

Departementet ønsker videre en presisering av at leier kan velge finansinstitusjon for etablering av depositumskonto så lenge valget ikke er til urimelig ulempe for leier. Husleieloven forutsetter at konto for betaling for leie og depositumskonto skal være anbrakt i samme finansinstitusjon for at direkte utbetaling fra depositum til dekning av skyldig leie skal kunne foretas. Leiekontrakter inngått for kommunens boliger inneholder derfor bestemmelse om at depositumskonto skal opprettes i samme bank som leien betales til. Endringsforslaget underbygger kommunens gjeldene praksis og støttes derfor.

Etter gjeldene regelverk gir § 3-5, 4. ledd aktuell finansinstitusjon, hvor depositumskonto er etablert, adgang til å utbetale ubetalt husleie med befriende virkning på visse vilkår. Andre

krav rettet mot leietaker kan ikke dekkes innenfor depositum med mindre det foreligger skriftlig samtykke fra leietaker eller rettskraftig avgjørelse.

Departementet foreslår å endre § 3-5 slik at finansinstitusjonen ikke lenger kan utbetale utestående husleie uten at leier er varslet.

Prosessforskjellen ved inndrivning av forfalt husleie og andre krav har medført at det i praksis ofte ikke har vært regningssvarende å forfølge for eksempel krav med bakgrunn i ødeleggelse av boligen, med mindre depositumsbeløpet er betydelig. Bergen kommune har lagt til grunn at depositum i kommunale leieforhold bør begrenses for ikke å etablere ordninger som hindrer aktuelle leietakere i å inngå kontrakt. Det kreves således depositum avgrenset til 2 måneders husleie.

Andre krav enn husleie fremmes eventuelt mot leietaker uavhengig av depositum, dels fordi det ofte er en sammenheng mellom leieforhold hvor det ikke er betalt husleie og leiligheter hvor fraflytting ikke har skjedd i samsvar med husleielov/kontrakt. Depositumet medgår således i sin helhet som hovedregel til å dekke ubetalt husleie.

En annen årsaken til at andre krav sjelden dekkes er at leietaker kan avvise kravet med den følge at det må skje en rettslig prøving. I praksis må man da håpe på en uteblivelsesdom i forliksrådet som har begrensede omkostninger. Dersom dette ikke skjer vil en måtte vurdere om det i det hele tatt er regningssvarende å gå videre med saken. Flertallet av leietakere vil ha begrensede økonomiske ressurser og mulighetene til å få dekket saksomkostninger i tillegg til det opprinnelige krav vil være begrenset.

Den foreslåtte endring vil ytterligere svekke utleiers muligheter til å få dekket sine krav innenfor depositum. Dette som en følge av at leier nå får samme avvisningsmulighet for krav vedrørende ubetalt husleie. Selvfølgelig kan depositumets størrelse utvides til seks måneders husleie, men dette vil først og fremst gjøre de kommunale boligene vanskelig tilgjengelig og øke interntransaksjonene i kommunen. En anser derfor den foreslåtte endring som en ytterligere svekking av depositumsordningen som medfører enten økt risiko for utleier eller økt depositumsbeløp i leieforhold. Det siste vil være en vesentlig hindring for personer med begrensete økonomiske ressurser til å inngå leieavtale.

I utgangspunktet er det positivt at man søker å styrke leietakers vern, men en må vurdere om dette samlet sett medfører at "de boligpolitiske målsettinger ivaretas". Kommunens samlede vurdering er at denne endringen ikke støttes, da den antakelig vil medføre utvidete krav til depositum som igjen vil virke ekskluderende for personer som er vanskeligstilt på boligmarkedet.

### *Deponering av leie*

Når det oppstår konflikt mellom partene i et leieforhold om leiebetaling har leier iht. § 3-8 mulighet til å deponere leie for å unngå at huseier får grunnlag for tvangsfravikelse pga. tilbakeholdet. Departementet ønsker å endre regelverket slik at manglende medvirkning fra utleiers side ikke bidrar til å etablere tvangsgrunnlag. Det foreslås derfor å etablere en bestemmelse som klargjør at dersom eneste årsak til manglende deponering er utleiers manglende medvirkning, så kan ikke en eventuell begjæring om tvangsfravikelse på grunn av betalingsmislighold tas til følge.

Bruken av deponering ved tilbakehold av leie har i liten grad vært aktuell for kommunens leieforhold. Videre vil det være en målsetting å opptre korrekt i slike situasjoner. Endringen vil derfor ikke få vesentlig betydning eller utløse behov for endringer i dagens praksis.

### *Opptak av husstandsmedlemmer*

Husleieloven av 1999 har ingen regler om hvor mange som kan bebo en leiebolig. Dette kombinert med en uavgrenset rett for leier til å ta opp i sin husstand nærstående personer har ført til at utleier har liten mulighet til å gripe inn i forhold til overbefolkning av boligen. Begrepet nærstående personer kan omfatte relativt mange personer, og regelen har i en del tilfeller i forbindelse med bosetting av flyktinger medført en bruk av boligene som sterkt avviker fra vanlige norske normer. At antallet beboere langt overstiger det som har lagt til grunn ved utforming av boligen er en teknisk utfordring i forhold til ventilasjon og sanitæranlegg. Også i forhold til naboskapet blir dette ofte en betydelig utfordring pga. endret lydutstrømning i mengde og tid.

Det vil være av stor interesse at regelverket her endres slik at utleier i større grad kan regulere antallet beboere i boligen. Departementet foreslår en mindre lovendring som klart åpner for at utleier kan motsette seg leiers ønske om opptak i husstanden der dette kan føre til overbefolkning. Imidlertid ønsker ikke departementet å begrense muligheten til å oppta "nærstående" i husstanden. En er derfor i tvil om hvorvidt bestemmelsen vil komme til særlig nytte. En oppfordrer derfor departementet til å innarbeide et forslag som kan sikre at en uansett personenes relasjoner får en mulighet til å forby de uholdbare situasjoner som utløser fare for sykdom for husstanden, ødeleggelse av eiendommen og vanskelige forhold mht. til naboer.

Det er selvsagt en god tanke at en ikke skal hindre familien i å danne husstand, men dette må ikke føre til at man med lov beskytter et bomønster som medfører risiko for helseskader, ødeleggelse av huseiers eiendom samt vesentlig redusert livskvalitet for naboer.

### *Vedlikeholdsansvar*

I forbindelse med lovens bestemmelse om vedlikehold er det angitt en ansvarsfordeling som gjelder med mindre partene har inngått annen avtale. Kommunens leiekontrakter følger den delingen mellom utleier og leier som fremkommer av hovedregelen i husleieloven. Imidlertid har det oppstått uklarhet i forbindelse med oppgaver som ikke klart er opplistet i loven. Departementet har derfor funnet det hensiktsmessig å detaljregulere forholdet mellom leier og utleier i forbindelse med varslings- og slukkeutstyr for brann. Det foreslås inntatt et klart regelsett som gir eier ansvar for at boligen er utstyrt i forhold til gjeldene forskrifter, mens funksjonskontroll som kan utføres av personer uten særlig autorisasjon eller kunnskap, herunder batteriskift for røykvarslere, pålegges leier. Endringen representerer en nyttig avklaring og støttes.

Kommunenes leieavtaler har siden 2000 hatt en klar bestemmelse om at ansvaret for utbedring av tilfeldig skade påhviler leier. Bakgrunnen for kontraktsbestemmelsen er at det i svært mange tilfeller er overveiende sannsynlig at det er sammenheng mellom leieforholdet og skadene i slike tilfeller. Bestemmelsen har vært skjønnsmessig utøvet da hensikten ikke har vært å overføre ansvaret for reelt sett tilfeldig skade til leier. Det har vært utøvet skjønn ved håndhevelse av bestemmelsen, slik at det er i tilfeller det synes å være klart grunnlag for å



laste leietaker at kontraktsbestemmelsen er blitt påberopt. Formålet med å innta bestemmelsen var først og fremst av preventiv art.

Departementet ønsker nå å klargjøre i loven at det er adgang til å avtale en slik endring av ansvaret. En ser positivt på endringen og legger til grunn at dette medfører en større bevissthet rundt forholdet og en større forståelse for kommunens praksis.

### *Boligutleie til vanskeligstilte etter kapittel 11*

Husleielovens kapittel 11 inneholder særregler for visse boligleieforhold og departementets forslag til endringer knytter seg til spesialregler for utleie av klausulerte boliger til bruk for personer med spesielle boligbehov av varig eller midlertidig karakter jfr. §§ 11-1 og 11-2. Departementet presiserer i høringsbrevet at det kun er boliger som er spesialutformet eller har annen tilrettelegging for målgruppen som er spesialbolig etter §11-1.

Adgangen til å inngå leieavtale etter § 11-2 gjelder tilfellene der leieren har et boligbehov for en begrenset periode, eksempelvis nevnes flyktninger, asylsøkere, unge mennesker som ikke er etablert i det ordinære boligmarkedet eller elever og studenter. Konsekvensene av at leieforhold er inngått i forhold til § 11-2 er at leierens adgang til å oppta husstandsmedlemmer begrenses, adgangen til fremleie begrenses, og utleieren har rett til å disponere boligen under leierens fravær mot at leier fritas for å betale leie. Utleier gis også etter bestemmelsen rett til å inngå tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn tre år. Videre følger det av bestemmelsen i § 11-2 at leieforholdet skal falle bort uten oppsigelse når behovet som var utgangspunkt for leieavtalen ikke lenger er tilstede.

Departementet uttaler i høringsutkastet at ”for å kunne oppnå det overordnede boligpolitiske målet om at alle skal kunne bo godt og trygt, må det tilrettelegges for at vanskeligstilte på boligmarkedet sikres en bolig de klarer å holde på. Med vanskeligstilte siktes det her til personer med dårlig økonomi, nedsatt funksjonsevne, helsemessige og sosiale problemer, dårlige kunnskaper om det norske boligmarkedet eller liknende forhold.” Denne beskrivelsen dekker åpenbart både behov som i dag vil kunne foranledige inngåelse av leieavtale etter så vel §11-1 som §11-2. Det kan også se ut til at departementet ønsker å endre lovverket slik at dette bedre passer i forhold til nye trender for arbeidet med bostedsløse.

På tidspunktet da loven av 1999 ble utviklet var prinsippet om kvalifiseringsprosesser og utvikling av boligkarriere førende. I dag synes det som om departementet gjennom lovendring ønsker å endre dette i retning av at boligen primært skal være varig og at det vil være mengden av tilsyn og andre former for tilrettelegging som skal tilpasses.

Kommunens erfaring med å organisere boligtilbudet for vanskeligstilte etter dette prinsippet er at det krever betydelig økning i ressursene til sosialfaglig oppfølging og tilsyn. Det må derfor vurderes om en slik retningsendring vil gi så god effekt at det er tilrådelig å redusere kommunens frihet til å etablere funksjonelle rammer rundt leieforholdet. Imidlertid må det stilles spørsmål ved om departementet har tilstrekkelig kunnskap om de praktiske utfordringer som oppstår i forhold til spesielle grupper med tanke på at boforholdet generelt og forholdet til naboer spesielt. Måten leilighetene beboes på representerer i mange tilfeller helsemessig og sikkerhetsmessig risiko for leier, et betydelig tap av livskvalitet for naboer, betydelig økonomisk tap for utleier, samtidig som ressursbehovet for den sosialfaglige oppfølgingen nærmest kan synes uendelig.

Å regulere et leieforhold med tvang når alle andre forsøk har mislykket er allerede etter dagens regelverk en tung og lang prosess. Imidlertid er dette i noen tilfeller absolutt nødvendig og det er derfor avgjørende at det ikke legges enda flere skranker i forhold til kommunenes mulighet til å regulere alvorlige avvik. Det er ikke bare som utleier i det enkelte leieforhold kommunen har behov for rammer som gjør det mulig å sette i gang endringsprosesser. I forhold til naboen er dette svært avgjørende og det er viktig at kommunen bevarer troverdighet i forhold til å kunne regulere alvorlige avvikssituasjoner.

En har derfor vansker med å forstå at departementets vurderinger knyttet til endringer av regelverket i kapittel 11 er tilstrekkelige. Det har gjennom hele den nye husleielovens virketid vært etterlyst at kommunene må få bedre virkemiddel for å kunne håndtere problemstillinger som oppstår når man ønsker å gi alle innbyggere et faglig forsvarlig botilbud. Det er grunn til å tro at endringene som er foreslått kan komme til å virke mot sin hensikt ved at det blir nødvendig i større grad å etablere botilbud som ikke omfattes av husleieloven, eventuelt at en større del av de virkelig vanskeligstilte blir overlatt til private operatører av tilfeldige botilbud.

Kommunen mener i utgangspunktet at en burde etablert et mer tydelig verktøy for å sikre at vanskeligstilte får et kvalitetsmessig akseptabelt botilbud. Å innskjerpe adgangen til å etablere kortere kontrakter vil derfor i forhold til ovennevnte neppe medføre noen positiv endring verken for utleier eller leier. Bergen kommune har fulgt en nøktern praksis mht. bruk av spesialreglene, og har i dette arbeidet opplevd at det for mange leieforhold har utgjort en viktig ramme for utviklingen i den omfattende endringssituasjon overgang til fast varig botilbud innebærer.

I kommunaldepartementets Rundskriv H-9/02 "Om kommunale husleieforhold" uttales om bruk av kortsiktige tidsbestemte leieavtaler:

"Ein slik avtale kan vere føremålstjenlig å inngå for ein kommune som utleigar dersom ein er usikker om leigaren av ulike grunnar meistrar busituasjonen. Det vil vere mogeleg å inngå ein avtale for nokre månadar, og dersom det går bra, inngå ein ny avtale på eit år. Til slutt vil leigaren kunne meistre situasjonen betre, og i desse tilfella bør ein inngå ein vanleg husleigeavtale i ein bustad som ikkje er øyremerkt".

Denne måten å tenke på har etter kommunaldepartementets rundskriv vært lagt til grunn for kommunenes måte å håndtere slike leieforhold. Praksisen har vist seg å fungere godt. Det er et fåtall av leieforholdene det har vært nødvendig å avvikle. En stiller seg derfor uforstående til at kommunaldepartementet går inn for å endre regelverket slik at tidligere anbefalt praksis ikke lenger har hjemmel i husleieloven. Dette også uten at det fremkommer tydelige årsaker som nødvendiggjør endringen.

Ulike kommunale aktører har gjentatte ganger tatt til orde for at kommunene trenger bedre juridiske virkemiddel for å håndtere de mest problematiske leieforholdene, mens det nå ser ut til at kommunaldepartementet ønsker å styre utviklingen i motsatt retning.

Den andre foreslåtte endringen av vesentlig betydning i forhold til kapittel 11 gjelder innsnevring av utleiers mulighet for å begrense opptak av husstandsmedlemmer. Fra et teoretisk ståsted kan det nok synes urimelig at utleier gis mulighet til å nekte opptak av nærstående. Men utgangspunktet er selvfølgelig at det ikke er noe i veien for å tillate dette.

Erfaringsmessig dukker spørsmålet om å ta opp husstandsmedlemmer i forbindelse med ulike typer omsorgsboliger fra tid til annen. Og det er ofte nettopp forhold ved den aktuelle person som utgjør problemstillingen. Det er svært problematisk når en sterkt rusbelastet person dukker opp i et boligkompleks forbeholdt eldre, psykiatri eller psykisk utviklingshemmede selv om dette er en nærstående. Det kompliserer ofte saken enda mer når denne personen er i nær familie. Slike saker fremstår ofte som uløselig fordi det ikke er adgang til en partiell oppsigelse av personen, og tragedien er ofte fullkommen når en må gå til oppsigelse av en bevegelseshemmet mor som ikke er i stand til å håndtere at hennes sterkt rusbelastede sønn har tatt opphold i boligen. Slike forhold er like problematisk om boligen ikke har den helt spesielle utforming eller befinner seg i tilstrekkelig nærhet til andre boliger som kan defineres som "tette bofellesskap". Det har aldri vært et problem for kommunen å si ja når det ikke har forelagt spesielle årsaker til å si nei. Men å miste muligheten til å kunne stoppe en slik innflytting når en har nødvendig kunnskap om overveiende sannsynlige konsekvenser virker meningsløst.

En svekking av muligheten til å regulere opptak husstandsmedlemmer vil også være problematisk i forhold til rettigheter etter lov om husstandsfellesskap da en i økende grad vil kunne oppleve at kostbare særlig tilrettelagte boliger i større omfang vil bli bebodd av personer uten særlig behov for tilrettelegging.

En kan derfor oppsummere at kommunen ikke finner at de foreslåtte endringer i kapittel 11 vil bidra til å oppfylle Soria Moria erklæringens intensjoner om "å sikre at de boligpolitiske målsettingene ivaretas". For flere av de foreslåtte endringene vil konsekvensen muligvis være at en gir enkeltpersoner noen flere rettigheter på bekostning av fellesskapets velferd. En kan derfor heller ikke se at det er anført tilstrekkelig argumentasjon for å avvike en lovgivning som i hvertfall i en begrenset grad har hatt betydning for kommunenes mulighet til å ivareta sitt ansvar for å skaffe alle innbyggere et fungerende botilbud. Det er i henhold til dette heller ingen grunn til å gjennomføre en sammenslåing av §§ 11-1 og 11-2.

Når det gjelder behovet for å opprettholde og sikre god tilgang til studentboliger kan kommunen bare gi sin tilsutning til at dette er en viktig oppgave som på alle måter må prioriteres. God tilgang på studentboliger vil lette trykket på utleieboliger i de store byene og dermed også ha en positiv effekt på tilgangen av boliger for andre grupper på boligmarkedet.

### *Takstnemnd*

Bruk av takstnemnd har vist seg å kunne medføre en del kostnader som særlig for enkelte leiere kan være vanskelig å bære. Kommunen vil derfor understreke at det er viktig at både transaksjonstid og kostnader er viktige faktorer som må vurderes når en endrer prosessreglene på dette området. Målet må være å tilstrebe kort behandlingstid og lave kostnader.

Avslutningsvis finner en grunn til å påpeke at gjentatte innspill fra både kommuner og deres interesseorganisasjoner i forbindelse med tillyste endringsarbeider ikke ser ut til å ha blitt vurdert i forbindelse med endringsarbeidene. Eksempelvis kan det nevnes at departementet har blitt oppfordret til å vurdere en adgang til oppsigelse av kommunalt tildelt bolig når de forutsetningene som lå til grunn for tildelingen åpenbart er bortfalt. Bakgrunnen for innspillet er at kommunene opplever arbeidet med å sikre en målrettet bruk av den begrensede ressursen

utleieboligene utgjør, som vanskelig. Til enhver tid er en kjent med at det bor et stort antall personer i leiligheter som de ikke ville kunne fått tildelt. Dette samtidig som det er betydelig ventetid for personer som er vurdert til å trenge et slikt boligtilbud før boligen kan tildeles.