

Kommunal- og regionaldepartementet
Bolig- og bygningsavdelingen
Postboks 8112 Dep.
0032 OSLO



e-post: postmottak@krd.dep.no

Saksbehandler:
Øyvind Næss
oyvind.ness@
forbrukerradet.no

Vår dato:
10.02.2008

Vår referanse:
no/2008/113-2

Deres dato:
02.11.2007

Deres referanse:
07/994-17 MRB

Forbrukerrådets merknader til forslag til endringer i husleieloven m.m.

Det vises til departementets høringsbrev av 02.11.2007. Forbrukerrådet gir med dette sitt hørings svar. Brevet er etter anmodning også sendt departementet pr e-post.

Forbrukerrådet har visse merknader til endringsforslagene departementet presenterer i høringsbrevet. Som det vil framkomme nedenfor støtter Forbrukerrådet de fleste av forslagene. Vi har imidlertid avvikende syn på en del punkter. De viktigste kan oppsummeres slik:

- Det bør ikke kunne kreves lån fra leietakere selv om boligen kommer inn under regelen i § 11-1 *Boliger til vanskeligstilte*
- Rentene for depositumskontoer for *elev- og studentboliger* bør tilfalle leietakerne
- Åpnes det for at det kan avtales leietillegg for vannavgift bør dette også gjelde avløpsavgiften. Slikt leietillegg bør bare kunne avtales når avgiften faktisk utmåles etter målt forbruk.
- Utleier bør som hovedregel ha ansvar for funksjonstesting og vedlikehold av brannvernutstyr, med mindre partene avtaler det motsatte

Vi redegjør for dette sammen med de øvrige endringsforslagene nedenfor.

Først tillater vi oss imidlertid å ta opp forhold ved husleieloven som ikke er berørt i høringsutkastet:

- Vi ber om at det innføres regler som gir leietaker og/eller kommunen effektive sanksjonsmuligheter i tilfeller hvor utleier klart forsømmer sin vedlikeholdsplikt
- Vi ber om at ordning med Husleietvistutvalg gjøres permanent
- Vi ber departementet vurdere å flytte reglene om "enkelt beboelsesrom" til § 11-4
- Vi ber departementet lovfeste en aktivitetsplikt for utleier i oppsigelsesperioden når leietaker flytter ut

Vi redegjør for de to første av disse punktene innledningsvis, mens de to siste gjennomgås i forbindelse med merknad til punkt 4.1 i høringsforslaget. Vi håper det kan bli aktuelt for departementet å vurdere disse forholdene i forbindelse med en evt. lovproposisjon til Stortinget eller å komme tilbake til disse ved en senere anledning.

UTGIVER AV:



Forbrukerrådet
Nordland

Postadresse:
Molovn, 10
8002 Bodø

Besøksadresse:
Molovn, 12
8002 Bodø

Org. nr.:
NO 871 033 382 MVA

E-post og nett:
bodo@forbrukerradet.no
forbrukerportalen.no

Publikumstelefon:
815 58 200
Telefaks:
75 53 05 44

Utleiers manglende vedlikehold – sanksjonsmuligheter

Forbrukerrådet får ofte henvendelser fra leietakere som bor i eller nylig har flyttet fra boliger som pga. fukt og sopproblemer har vist seg helsefarlige å bo i. Mange leietakere har problemer med å få utleierne til å utføre nødvendig vedlikehold, og de som flytter reagerer på at utleierne fortsetter utleie av den aktuelle boligen uten å gjøre noe med fuktproblemet.

Selv i de mest ekstreme tilfellene, hvor fuktproblemene er godt dokumentert og helsefaren mer enn sannsynliggjort, kan det se ut som om kommunene som kontrollinstans vegrer seg for å gripe inn mot utleierne. Mye tyder på at kommunene ikke føler at de har tilstrekkelig hjemmel til å gripe inn ovenfor utleiere som tilbyr helsefarlige boliger til intetanende leietakere. Muligens har kommunene også rett i det.

Dagens regelverk gjør det dermed fullt mulig for huseiere å leie ut helsefarlige boliger uten at noen kontrollinstans griper inn. For den enkelte leietaker blir dette problematisk, både fordi det kan gå tid før fuktproblemene avdekkes, og fordi krav på utbedring ikke fører fram. Sterk tilknytning til boligen kan også gjøre heving til en lite aktuell beføyelse.

NOU 1993:4 Lov om husleieavtaler (se bl.a. side 66, 140 og 148) inneholdt ulike vurderinger og forslag som tok sikte på å gi leietakerne sanksjonsmuligheter ovenfor utleiere som forsømte sin vedlikeholdsplikt. Forbrukerrådet tror ikke problemstillingen er mindre aktuell i dag, og etter Forbrukerrådets vurdering er det behov for regler som kan gjøre det mulig å tvinge utleierne til å utføre sin vedlikeholdsplikt.

Slike regler kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven. Departementet har i pbl. § 89 andre ledd hjemmel til å gi en forskrift som kan gi kommunen adgang til å pålegge for eksempel en utleier å utbedre leieboligen når tungveiende hensyn til bl.a. helse og miljø tilsier det. En slik forskrift vil kunne være et virkemiddel som kommunene kan bruke mot utleiere som klart forsømmer sin vedlikeholdsplikt. Forbrukerrådet oppfordrer departementet til å ta i bruk denne forskriftshjemmelen.

Uavhengig av om departementet velger å gi en slik forskrift mener imidlertid Forbrukerrådet at det vil være fornuftig å ta inn en regler om sanksjonsmuligheter mot utleiers forsømmelse av vedlikeholdsplikten også i husleieloven. Selv om kjennskapen til husleieloven blant leietakere generelt er lav, er det rimelig å anta at den er bedre enn kjennskapen til plan- og bygningsloven. Regler i husleieloven må antas å være lettere tilgjengelig for leietakere enn tilsvarende regler i plan- og bygningsloven, noe som klart taler for sanksjonsmuligheter også i husleieloven.

I NOU 1993:4 foreslo ett mindretall (utvalgets formann professor Kåre Lilleholt) en regel som gir *kommunen* adgang til å iverksette tvungent vedlikehold i tilfeller hvor utleier forsømmer sin vedlikeholdsplikt ovenfor leietaker. Et annet mindretall foreslo en tilsvarende regel som ville gi *leietakere* denne retten, men denne regelen skulle bare gjelde i tilfeller hvor det var etablert beboerrepresentasjon, dvs. i hus der utleieren har utleid flere enn fire boliger. Et tredje mindretall gikk mot begge forslagene.

Departementet gikk i Ot. prp. nr 82 (1997-98) mot begge forslagene og støttet dermed det tredje mindretallet. Hovedargumentet var at det ofte vil være uenighet mellom leier og utleier hvorvidt vedlikeholdsplikten er misligholdt, og at tvungent vedlikehold er i strid med vanlige prinsipper for konfliktløsning. I forhold til forslaget om å gi leietakerne rett til å vedlikeholde for utleiers regning mener departementet det er betenkelig å gi den ene parten rett til å ta stilling til tvisten. Det vises også til at leietakerne ofte vil mangle kompetanse. I forhold til å gi kommunen tilsvarende mulighet brukes ikke kompetanseargumentet, men departementet viser til at husleieavtalen er et privatrettslig anliggende, som kommunene ikke bør engasjere seg i. Gjennomføring av vedlikeholdsprosjekter vil dessuten være en betydelig risiko for kommunene, og det ville kunne medføre praktiske og administrative vanskeligheter.

Forbrukerrådet er av den oppfatning at de vurderinger som ble gjort av de to mindretallene i utvalget ikke er mindre aktuelle i dag, og mener derfor at forslag til regler om sanksjonsmuligheter mot utleiery som forsømmer sin vedlikeholdsplikt bør vurderes på nytt.

Forbrukerrådet mener at det har mest for seg å gi kommunene mulighet til å gjennomføre tvungent vedlikehold, ettersom kommunen har bedre muligheter enn en tilfeldig leietaker til å ta den økonomiske risikoen som dette innebærer. Dersom kommunen gis anledning til å gjennomføre slikt vedlikehold vil dette komme andre til gode også i de tilfeller hvor leietaker gir opp og flytter. En slik regel er et viktig ris bak speilet som hindrer at utleiery kan fortsette å leie ut helseskadelige boliger, og vil sammen med en forskrift gitt med hjemmel i plan- og bygningslovens § 89 andre ledd gi kommunene et kraftfullt virkemiddel i situasjoner hvor åpenbart helsefarlige boliger tilbys i leiemarkedet.

Forslaget om å gi leietakerne retten til å gjennomføre tvungent vedlikehold har imidlertid også mye for seg. Leietakere vil kunne oppleve at kommunen ikke tar situasjonen på alvor, og at det kan være vanskelig å nå fram hos kommunen i konkurranse med andre kommunale oppgaver. Dette taler i retning av å gi muligheten direkte til leietakeren selv. Dersom det gis forskrifter etter pbl. § 89 andre ledd vil en regel som gir *leietakerne* rett til å gjennomføre vedlikehold for utleiers regning være et godt tillegg.

Forbrukerrådet mener at minst ett av de to mindretallsforslagene fra NOU 1993:4 bør innføres. Begge kan justeres, for eksempel kan det skilles mellom utleiery som leier ut bolig de bor i selv og profesjonelle utleiery. Det er imidlertid viktig at en regel av denne typen innføres både fordi det vil kunne være effektive sanksjonsmidler mot utleiers forsømmelse av vedlikeholdsplikten og fordi det vil kunne ha en preventiv effekt. Vi har i utgangspunktet liten tro på at utbudet av leieboliger vil bli berørt av slike regler.

Vi ber derfor departementet vurdere forslagene fra NOU 1993:4 og fremme forslag om et slikt forslag i propisjonen til Stortinget.

Husleietvistutvalget

Husleieloven § 12-5 har regler som åpner for at det som forsøk i en eller flere kommuner kan opprettes et partssammensatt utvalg til behandling av tvister etter husleieloven. Det eksisterer pr i dag et slikt utvalg i Oslo og Akershus, men ordningen er ikke gjort permanent. Forbrukerrådet har sammen med Leieboerforeningen og Huseiernes Landsforbund senest i felles brev til kommunalministeren av 6. november 2007 gitt uttrykk for av vi mener ordningen bør gjøres permanent og at den bør utvides til andre geografiske områder.

Vi tillater oss med dette å gjenta våre synspunkter vedr. Husleietvistutvalget.

Til høringsutkastets punkt 4.1 Oppsigelse av tidsbestemt leieavtale

Forbrukerrådet støtter forslaget til endring av **husleieloven § 9-2 annet ledd**, og vi er også enig i den begrunnelsen departementet gir for endringsforslaget.

Forbrukerrådet får mange henvendelser om problemstillingen, og det er også vår erfaring at svært mange leietakere feilaktig tror at en tidsbestemt leieavtale kan sies opp med lovens vanlige oppsigelsesfrist. Leietaker risikerer å måtte betale leie for en bolig han eller hun ikke kan benytte pga. endret boligbehov, og får leier heller ikke fremleid eller fremleier ikke betaler, kan det føre leietaker opp i et økonomisk uføre. I seg selv synes det å være god nok grunn til å endre regelen.

Hensynet til utleier taler heller ikke imot en slik endring. Har utleier behov for en tidsbestemt leieavtale som ikke kan sies opp, kan partene med det foreliggende endringsforslaget avtale dette særskilt. Endringsforslaget "snur" den deklatoriske regel i en retning som forhåpentligvis fører til at færre

personer misoppfatter sin rettsstilling. Dette er i seg selv en positiv lovtilpassing som Forbrukerrådet mener er både naturlig og fornuftig.

Andre problemstillinger ved oppsigelse av leieavtaler

Departementet har i høringsutkastet vist til undersøkelser (NOVA rapport 6/06) som avdekker at befolkningens kunnskaper om sentrale bestemmelser i husleielovgivningen er svært mangelfulle. Dette gjelder bl.a. de praktisk viktige reglene rundt oppsigelse av bolig. I den forbindelse ønsker Forbrukerrådet å trekke frem to problemstillinger som vi jevnlig får henvendelser om, og som oppstår i forbindelse med oppsigelse av bolig.

Den første problemstillingen er hovedsakelig av pedagogisk art og gjelder reglene om **enkelt beboelsesrom der leieren etter leieavtalen har adgang til en annens bolig** som det finnes særregler om i **husleieloven §§ 9-5, 3. ledd, 9-6, 2. ledd, 9-7, 4. ledd og 9-8, 3. ledd**.

Et spørsmål vi ofte får har sitt utgangspunkt i at en skoleelev eller student som leier hybel hos en privatperson, ønsker å avvikle leieforholdet raskt. Det er ikke avtalt noe spesielt om oppsigelse eller varighet av leieforholdet. Spørsmålet blir da om vedkommende kan påberope seg oppsigelsesfristen på en måned som gjelder for enkle beboelsesrom. Det refereres nemlig ofte til særregelen i husleieloven § 9-6 annet ledd første punktum. Når vi så går nærmere inn på hvilket leieforhold det dreier seg om viser det seg at hybelen ikke er et enkelt beboelsesrom der leieren etter leieavtalen har adgang til en annens bolig. Problemstillingen har for så vidt en viss likhet med den departementet tar opp i høringsutkastet punkt 4.1 om oppsigelse av tidsbestemt leieavtale ved at det også i disse tilfellene er i leieres interesse å få avviklet leieforholdet relativt raskt.

Forbrukerrådet kjenner ikke tallmateriale som viser omfanget av denne leieformen. Forbrukerrådet antar at denne type leieforhold er blitt mer og mer uvanlig, og at bestemmelsen "har fulgt med på lasset" fra husleieloven av 1939 som ble vedtatt på en tid da denne type leieforhold var mer vanlig.

En rask og overfladisk lesing av bestemmelsene om enkle beboelsesrom vil ikke uten videre bringe klarhet i hvilke boliger det dreier seg om. Det krever en viss intellektuell innsats å sette seg inn i bestemmelsen for å få tilstrekkelig klarhet i hva den omfatter.

Det er vanlig å referere til denne type enkle beboelsesrom som hybler. Dette gjøres f.eks. i Wyller, Boligrett og Forbrukerrådet brukte tidligere uttrykket i vår standard husleiekontrakt. I dagligtalen snakkes det imidlertid ofte om hybler uten at det dermed er snakk om den type enkle beboelsesrom som husleieloven har særregler om. Denne språkbruken gjør det ikke enklere å orientere seg i loven.

Reglene om enkle beboelsesrom tar uforholdmessig stor plass i loven sett i forhold til deres praktiske betydning. Rent pedagogisk mener vi dette er uheldig. Som påpekt misforstår ofte partene hva et enkelt beboelsesrom i husleielovens forstand er.

Plasseringen i sentrale bestemmelser gjør at reglene virker "viktigere" enn de i realiteten er. Dette tilsier etter vårt skjønn at reglene om enkle beboelsesrom flyttes til "en mindre fremtredende plass" i loven, f.eks. til kapittel 11. Konkret kunne de f.eks. inkorporeres i § 11-4 som gjelder utleie av egen bolig. Vi legger til grunn at det med passusen "*en annens bolig*" utelukkende siktes til utleiers bolig og ikke en annen leiers bolig, slik også Ellenes og Pærlus, *Husleieavtaler* (2004), side 201-202 gjør. Når en slik forståelse legges til grunn blir det desto mer naturlig å plassere særreglene om enkle beboelsesrom i § 11-4.

Den andre problemstillingen som gjerne oppstår i forbindelse med oppsigelser, og som ikke er berørt i departementets høringsbrev, gjelder **utleiers aktivitetsplikt når leier flytter ut av boligen**.

Hvis leier urettmessig unnlater å betale husleie og flytter fra boligen foreligger det et kontraktsbrudd fra leiers side. Etter gjeldende rett har utleier en tapsbegrensningsplikt i form av en viss aktivitetsplikt i slike tilfeller. Utleier må gjøre rimelige forsøk på å få leid ut boligen, f.eks. ved å annonsere at boligen

er til leie, avholde visninger osv. Dette er det også enighet om i teorien, jf Ellenes og Parelus, Husleieavtaler (2004), side 198 og Wyller, Boligrett, (4. utg.) side 276.

I tilfeller der leier rettmessig sier opp og flytter ut før oppsigelsesperioden opphører foreligger det ingen lovfestet eller ulovfestet aktivitetsplikt for utleier, jf Ellenes og Parelus, Husleieavtaler (2004), side 198. I tilfeller der utleier i oppsigelsesperioden leier ut boligen til en ny leier vil utleier likevel ikke kunne kreve husleie fra den leieren som har flyttet ut.

Etter omstendighetene vil en leietaker som har en relativt lang oppsigelsesfrist kunne fristes til å velge å bryte kontrakten f eks ved å ikke betale leie, fordi utleier da får en tapsbegrensningsplikt.

På denne bakgrunn mener vi at det bør vurderes å lovfeste en aktivitetsplikt for utleier i oppsigelsesperioden også i de tilfeller der leietaker rettmessig avikler leieforholdet og flytter ut. Etter vårt skjønn kan vi ikke se at en slik aktivitetsplikt vil pålegge utleier særlig store byrder.

Vi ber departementet vurdere begge disse problemstillingene når reglene om oppsigelse behandles i lovproposisjonen.

Til høringsutkastets punkt 4.2 Leie, leietillegg og betaling for elektrisitet og brensel m.m.

Forbrukerrådet er enig når departementet tar avstand fra det synspunkt at hensynet til å sammenlikne priser på leieboliger tilsier en større adgang til å ta betalt for tilleggssytelser utover leien. Større adgang til betaling for tilleggssytelser gjør det ikke enklere å sammenlikne priser, snarere tvert imot. Husleien bør være fastsatt til en bestemt sum. Unntak fra dette utgangspunktet bør ikke gjøres med mindre det foreligger særlige grunner.

Departementet mener at slike særlige grunner foreligger når det gjelder vannavgift, og foreslår gjennom endring av **husleieloven §§ 3-1 første ledd, 3-4 første og annet ledd og 4-5 første ledd** at det på samme måte som for elektrisitet og brensel skal kunne avtales særskilt at leietaker betaler for forbruket av vann. Begrunnelsen er at avgiften ved målt forbruk er avhengig av leietakers bruk og dermed er vanskelig å beregne på forhånd, at leieren da kan begrense egne kostnader gjennom egen adferd og at insentiver for redusert forbruk er en fordel av miljøhensyn. Dette er de samme hensyn som begrunner særregelen for elektrisitet og brensel i dagens lov.

Forbrukerrådet er ikke uten videre enige at argumentene for at vannavgift behandles særskilt er like gode som for elektrisitet. Strømmåler er installert i alle boliger, mens kun 24 prosent av alle husholdningsabonnenter på landsbasis har installert vannmåler (KOSTRA). En særregel om vannavgift har derfor langt mindre praktisk betydning enn tilsvarende for strøm. Over tre fjerdedeler av alle husholdningsabonnenter har vannavgiften basert på stipulert forbruk, og kan dermed enkelt forutse størrelsen på vannavgiften. Forutberegneligheten for utleier er i disse tilfellene ivaretatt med dagens lovregel.

Miljøargumentet er heller ikke like sterkt. De fleste steder i Norge er det ikke knapphet på drikkevann, og spareargumentet er dermed ikke like framtrædende som for elektrisitet. De fleste steder er miljøaspektet ved vannsparing først og fremst begrunnet med energisparing, noe som allerede er hensyntatt i husleieloven.

På den andre side må vi anta at i de kommuner hvor tilgangen til rent vann er knapp vil kommunen gjennom kommunale forskrifter legge til rette for at flest mulig betaler etter målt forbruk. I disse kommunene er miljøargumentet viktig, og dette taler for at også leietakere kan oppfordres til vannsparing ved at de betaler etter forbruk.

Ettersom det er rimelig å anta at utbredelsen av vannmåler er størst der det er størst behov for vannsparing, finner Forbrukerrådet grunn til å støtte departementets forslag om at man kan avtale at vannavgiften betales særskilt etter forbruk.

Forbrukerrådet mener imidlertid at regelen må utformes slik at avtale om at vann- og eventuelt avløpsavgift skal betales særskilt kun kan gjøres når avgiften faktisk beregnes etter målt forbruk. Alle kommuner skal tilby muligheten til å beregne kommunale vann- og avløpsavgifter etter målt forbruk (jf. forurensningsforskriften § 16-4 andre ledd). Slik departementets forslag er utformet, vil derfor særskilt betaling av vannavgift alltid kunne avtales. Det er imidlertid først når det faktisk betales etter målt forbruk at bruker får incentiver til å spare. I tilfeller hvor avgiften utmåles etter stipulert forbruk, kan avgiften forutses og bør dermed kreves inn som en del av den ordinære husleien, slik som for de øvrige kommunale eiendomsavgiftene. Forbrukerrådet mener derfor at det må være en forutsetning for å kunne avtale at avgiften betales særskilt etter forbruk at den faktisk beregnes via vannmåler og ikke via stipulert forbruk.

Hvis man først velger å innføre en regel som gjør det mulig å avtale av vannavgiften skal betales i tillegg til husleien, bør det samme etter Forbrukerrådet mening gjelde for avløpsavgiften. Forbrukerrådet ser ingen prinsipiell forskjell på vannavgift og avløpsavgift i denne sammenheng, og tror det vil skape forvirring dersom man ikke skal kunne beregne avløpsavgiften særskilt når man først åpner for vannavgiften. Dersom det er slik at man ikke skal kunne kreve tilleggsbetaling for avløpsavgiften, bør dette klargjøres i bestemmelsen eller i forarbeidene.

For å sikre at særskilt betaling etter forbruk kun skjer når avgift faktisk utmåles etter forbruk, foreslår vi en justering i ordlyden i forhold til departementets forslag. Vi mener at nytt tredje punktum i § 3-1 første ledd og annet punktum i § 3-4 første ledd f eks kan lyde slik:

"Det samme gjelder for vann [og avløp] når vann [- og avløps] avgiften betales etter målt forbruk."

Tilsvarende justering må da gjøres i nytt annet punktum i § 3-4 annet ledd, slik at dette vil lyde:

"I husrom hvor vann [- og avløps] avgiften betales etter målt forbruk..."

For at det skal kunne beregnes vannavgift etter målt forbruk, må avgiftsenheten ("vannabonnenten") installere vannmåler. Det vil være installasjonskostnader knyttet til denne, og det vil ofte være en årlig leieavgift til kommunen. Leieavgiften må kunne kreves som en del av det som kreves for forbruket i tillegg til husleien. Forbrukerrådet legger imidlertid til grunn at huseier (utleier) må betale for installering av måleren. Dette er en engangsinvestering som forblir i husrommet, og som eieren vil kunne dra nytte av ved senere leieforhold. Kun i de helt spesielle tilfeller hvor det er leietaker som ved avtaleinngåelsen krever at avgiften skal utmåles etter målt forbruk (slik at den kan betales utenom den bestemte husleien), må det kunne godtas at leietaker belastes installasjonskostnadene.

Regelen som departementet foreslår i § 3-4 annet ledd annet og tredje punktum må derfor være forbeholdt de tilfeller hvor flere boenheter deler på avgiftskravet fra kommunen, og et kvalifisert flertall av leietakerne krever undermålere.

Til høringsutkastets punkt 4.3 Indeksregulering av leien

Forbrukerrådet støtter den foreslåtte endringen av husleieloven § 4-2 bokstav c). Det marginale arbeid utleier blir påført ved å måtte sende et særskilt skriftlig varsel om regulering av leien oppveies av de fordeler leietaker oppnår.

Etter Forbrukerrådets mening vil en lovendring i samsvar med forslaget i større grad legge til rette for at leierne blir seg bevisst at en husleieøkning er forestående, og de kan innrette seg etter det. Er et varsel om indeksregulering av leien tatt inn i kontrakten vil mange ikke få dette med seg, for eksempel fordi de ikke setter seg inn i kontrakten eller fordi de har dårlige kunnskaper i norsk, eller varslene i kontrakten er glemt når husleieøkningen settes i verk ett år senere.

Utgifter til bolig utgjør normalt den klart største posten i et ordinært husholdningsbudsjett. Selv en mindre økning av denne store månedlige utgiften kan derfor fort bli merkbar, og jo lavere inntekt en

person har jo mer vil økningen merkes på økonomien. En lovendring i samsvar med departementets forslag vil etter Forbrukerrådets mening legge bedre til rette for en forutsigbar økonomi hos leietakerne.

Den foreslåtte endringen av husleieloven § 4-2 bokstav c) har i høringsutkastet fått følgende ordlyd:

"c) den annen part må gis skriftlig varsel minst én og maksimum tre måneder før endringen kan settes i verk."

Uttrykket "maksimum" bør endres til "høyst".

Til høringsutkastets punkt 4.4 Depositum

Forbrukerrådet slutter seg til departementets vurderinger og støtter forslaget til endring av **husleieloven § 3-5 annet ledd**.

Den tvil som har vært reist om loven åpner for en felles depositumskonto for flere leieforhold tilsier at bestemmelsen får en presiserende formulering som gjør det klart at det skal opprettes en særskilt depositumskonto for hvert enkelt leieforhold.

Departementet påpeker at innskuddsgarantiene er begrenset og at en felles depositumskonto som omfatter mange leieforhold raskt kan medføre at innskuddsgarantigrensene blir overskredet. Det er for Forbrukerrådet uten videre klart at leietakere bør ha samme sikkerhet for depositumsbeløpet som for andre bankinnskudd. En annen løsning vil være urimelig. De praktiske ulemper og beskjedne kostnader utleiere måtte få i denne sammenheng – det vil her som oftest dreie seg om utleiere med en omfattende utleievirksomhet – bør tillegges begrenset betydning.

Forbrukerrådet støtter forslaget til **nytt femte ledd i husleieloven § 3-5**.

Det følger av antitetisk fortolkning av husleieloven § 3-7 første ledd at kostnader ved opprettelse av depositumskonto skal betales av utleier. Departementets forslag til et nytt femte ledd i § 3-5 som spesifiserer at kostnad ved opprettelse av depositumskonto skal dekkes av utleier, er dermed rettslig sett overflødig.

Som departementet imidlertid påpeker viser undersøkelser at kunnskapen om husleieloven blant befolkningen generelt sett er dårlig. Rent pedagogiske hensyn tilsier derfor at loven spesifiserer at utleier plikter å bære kostnaden ved opprettelse av depositumskonto.

Forbrukerrådet støtter også forslaget til **nytt fjerde ledd i husleieloven § 3-5**.

Det er på ingen måte slik at det alltid er leier som er den svakere part i et leieforhold. Mange leier for eksempel ut sokkeletasjen i en enebolig de selv bor i og er avhengig av at leieinntekten til rett tid kommer inn på konto. Som departementet påpeker vil likviditetsbehovet hos leier normalt ikke være mindre enn hos utleier. Leier er for eksempel avhengig av å bruke depositumet til å stille sikkerhet i et nytt leieforhold. Undersøkelser viser at flertallet av leietakerne har lav inntekt. Sett på denne bakgrunn vil det foreliggende lovforslaget jevnt over treffe bedre hvis det legges vekt på likviditetsbehovet hos partene.

Departementet trekker frem at det fra flere hold er gitt uttrykk for at det er uheldig at utleier i dag kan få utbetaling fra depositumskontoen uten at leier er varslet. Det foreslås derfor at leier skal varsles på forhånd hvis utleier krever utbetaling fra depositumskontoen, og at leier innen to uker formløst kan protestere mot utleiers krav og dermed forhindre at banken foretar en utbetaling til utleier. Forslaget medfører også at utleier får en søksmålsfrist på en måned hvis leier protesterer. Iverksettelse av tvangsfullbyrdelse likestilles i forslaget med ordinært søksmål.

Forbrukerrådet mener forslaget er fornuftig, og at det er rimelig at hele søksmålsbyrden ved tvister om depositumet plasseres hos utleier. Forslaget vil også gi finansinstitusjonene enklere regler å forholde seg til. Dette er også en fordel for partene. Tvisten kan raskere komme til avslutning med mindre utleier går til søksmål eller iverksetter tvangsfullbyrdelse.

Til høringsutkastets punkt 4.5 Deponering av omtvistet leie

Forbrukerrådet støtter forslaget om **nytt fjerde og femte punktum i husleieloven § 3-8 annet ledd.**

Utleier kan i dag forhindre leietaker å deponere omtvistet leie ved at utleier ikke medvirker til opprettelsen av deponeringskonto. Departementet foreslår at dersom utleierens manglende medvirkning er den eneste grunnen til at deponering ikke kan skje i tråd med loven, så kan ikke en eventuell begjæring om tvangsfravikelse på grunn av betalingsmislighold tas til følge. Det stilles krav om at leier plasserer omtvistede leie på egen konto atskilt fra leiers øvrige midler. Forbrukerrådet er enig i disse vurderingene.

Til høringsutkastets punkt 4.6 Opptak i husstanden og framleie

Forbrukerrådet støtter forslaget til endring av **husleieloven §§ 7-1 tredje punktum, 7-3 annet punktum, 7-4 annet punktum og 7-5 annet punktum**, men har visse reservasjoner til ordlyden i endringsforslaget.

Forbrukerrådet er helt på linje med departementet når departementet vurderer det som uaktuelt å gi utleier mulighet til å nekte leier å ta sine nærstående opp i husstanden. Blant en del etniske minoriteter i Norge er store familier vanlig og flere generasjoner bor ofte i samme bolig. Andre tradisjoner og svak økonomi kan i perioder føre til at det i en bolig bor flere enn det som andre med ulik bakgrunn vurderer som ønskelig eller fornuftig. En begrensning i leiers rett til å ta opp nærstående i husstanden vil selv i slike tilfeller være uakseptabel etter Forbrukerrådets mening.

Når det ses bort fra leiers nærstående stiller Forbrukerrådet seg positiv til at det av hensyn til bomiljøet og belastningen på boligen åpnes for at utleier kan nekte opptak i husstanden og fremleie hvis boligen ellers blir overbefolket.

Forbrukerrådet innser at det er vanskelig å finne frem til presise og egnede uttrykk som dekker intensjonen om å åpne loven for at utleier kan nekte opptak i husstanden eller nekte fremleie hvis boligen står i fare for å overbefolkes. Bestemmelsen skal også dekke mange ulike forhold. Slik ordlyden i forslaget nå er åpner den imidlertid for at det også kan trekkes inn en rekke andre forhold enn at boligen overbefolkes. Det vil også være svært ulike syn på hva som utgjør overbefolkning av en bolig. Forbrukerrådet frykter at denne uklarheten kan medføre mange unødige tvister mellom leiere og utleiere og at bestemmelsen kan misbrukes. Det er neppe tilstrekkelig at det gis retningslinjer i forarbeidene på hvordan bestemmelsen bør anvendes så lenge uttrykket *"andre forhold"* er såpass vidtrekkende. Etter Forbrukerrådets mening er det behov for en formulering som i alle fall angir at det er overbefolkning av boligen som skal forhindres og hvilke hensyn det kan legges vekt på ved en nektelse.

En alternativ ordlyd kan for eksempel være:

"Godkjenning kan bare nektes dersom vedkommende persons/fremleierens forhold gir saklig grunn til det eller det av hensyn til boligen eller bomiljøet er nødvendig å begrense antallet personer som bosetter seg i boligen og det ellers er saklig grunn til det."

Det vagere begrepet *"rimelig"* kan erstatte begrepet *"nødvendig"*, men da vil bestemmelsen antakelig kunne skape flere tvister mellom partene.

Det bør også vurderes inntatt en bestemmelse for boliger som alt er overbefolket. Hvordan og innenfor hvilke frister skal slike forhold avvikles, og hvordan og på hvilket tidspunkt skal slike forhold anses god tatt (for eksempel ved passivitet) av utleier.

Til høringsutkastets punkt 4.7 Vedlikeholdsansvar

Forbrukerrådet har visse innvendinger mot forslaget til endring av **husleieloven § 5-3 annet ledd**.

Det er eier av bolig (i denne sammenheng utleier) som overfor forsikringsselskapet og evt. også panthaver vil være ansvarlig for brann- og skadeforebyggende tiltak. For eksempel sender en del forsikringsselskaper årlig ut røykvarslerbatterier til kunder med boligforsikring som en påminnelse og oppfordring om å skifte batteri og ellers etterse røykvarsleren. Det er ikke nødvendigvis slik at brannvernlovgivningens regler om ansvarsfordelingen for brannforebyggende tiltak mellom eier og bruker bør harmoniseres med de privatrettslige regler i husleieloven. Tvert imot ser Forbrukerrådet det som mer naturlig at husleielovens regler på dette området er i samsvar med bl.a. forsikringslovgivningen.

En regel som pålegger utleier denne delen av vedlikeholdsansvaret er etter Forbrukerrådets mening bedre egnet til å bevisstgjøre partene om viktigheten av ansvarsfordelingen for vedlikehold av brannsikringsutstyr, bl.a. fordi leier plikter å gi utleier adgang til boligen for å gjennomføre pliktig vedlikehold herunder pliktig vedlikehold av brannsikringsutstyr, jf husleieloven § 5-6. En annen ansvarsfordeling kan naturligvis avtales mellom partene.

Vi foreslår derfor denne ordlyden i husleieloven § 5-3 annet ledd, annet punktum:

"Er ikke annet avtalt plikter utleier å foreta nødvendig funksjonskontroll med rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukningsutstyr."

Alternativt kan formuleringen gjøres til en del av første ledd.

Forbrukerrådet er ellers enig i at det uttrykkelig bør sies i **husleieloven § 5-3 tredje ledd** at bestemmelsen kan fravikes ved avtale selv om det i dag er på det rene at bestemmelsen er fravikelig.

Vi viser for øvrig til vårt forslag til regler om sanksjonsmuligheter ved forsømt vedlikeholdsplikt fra utleier innledningsvis.

Til høringsutkastets punkt 4.8 Boligutleie til vanskeligstilte

Forbrukerrådet stiller seg positiv til forslaget til endringer av **husleieloven § 11-1**. Forbrukerrådet mener imidlertid at adgangen til å avtale at leier skal yte utleier lån ikke bør videreføres, og anbefaler på det sterkeste at bestemmelsen i husleieloven § 11-1 syvende ledd oppheves. Vi kommer tilbake til begrunnelsen for dette nedenfor.

Husleieloven § 11-1 tar sikte på å regulere viktige privatrettslige rettigheter til en uensartet og utsatt gruppe mennesker. I utgangspunktet bør denne gruppen leietakere ha de samme rettigheter som andre leietakere. Knappheten på offentlig eide leieboliger tilsier imidlertid at disse leietakere på bestemte områder ikke bør ha samme rettigheter som andre leietakere. Også formålet med og utformingen av boligen kan tilsi visse begrensninger. De begrensninger det er snakk om er retten til opptak i husstand og fremleie. Det gjøres i forslaget også unntak fra husleielovens § 9-3 som i utgangspunktet ikke tillater kortere tidsbestemte avtaler enn tre år.

Bl.a. for at kommunene på en mer fleksibel måte skal kunne utnytte sin boligmasse til fordel for vanskeligstilte foreslås det å oppheve kravet om at det skal fattes vedtak om at boligen skal benyttes av spesielle grupper. Vi legger til grunn at det med uttrykkene "*offentlig bolig*" og "*privat bolig*" i forslaget til § 11-1 siktes til boliger der henholdsvis det offentlige eller private enten har eierrådigheten eller andre typer rådighet over boligen.

Vi er meget tilfreds med ordlyden i paragrafens annet ledd der det nå stilles krav om at det skriftlig skal opplyses om hvilke konkrete rettigheter leieren blir fratatt for at unntakene i husleieloven § 11-1 skal kunne påberopes av utleier.

Vi er også positiv til forslaget i paragrafens tredje ledd om at utleier ikke skal kunne nekte leier å ta opp nærstående i husstanden begrunnet med den nærståendes egne forhold.

Forbrukerrådet mener det er bekymringsfullt når departementet i høringsutkastet opplyser at det er kjent med at det inngås kortvarige leiekontrakter (evt. flere etterfølgende kortvarige leiekontrakter) med vanskeligstilte som antas å ha et varig boligbehov. Det vitner om manglende evne og/eller vilje hos utleierne til å følge husleielovens regler. Forbrukerrådet har likevel forståelse for at det i særlige tilfeller kan være behov en bestemmelse som den som foreslås i husleieloven § 11-1 sjette ledd.

Det bør i forarbeidene til § 11-1 gjøres grundig rede for hvordan bestemmelsen bør anvendes.

Vi mener at forslaget totalt sett på en tilfredsstillende måte balanserer hensynet til leietakerne og hensynet til utleierne.

Forbrukerrådet mener imidlertid som nevnt innledningsvis at bestemmelsen i husleielovens § 11-1 syvende ledd bør oppheves.

Da husleieloven trådte i kraft i år 2000 ble det samtidig innført et alminnelig forbud mot at utleiere kunne stille som vilkår for å inngå leieavtale at leier ytet utleier lån. På dette tidspunkt hadde slike husleieavtaler lenge vært omdiskutert fordi de ble vurdert som urimelige overfor leier. Bl.a. var sikkerheten for lånet ofte begrenset fordi pantelånet hadde dårlig prioritet og ved avhending av obligasjonen med tilknyttet leierett oppsto det ofte misforståelser og tvister. Det ble imidlertid samtidig gjort unntak for personer med spesielle boligbehov av varig karakter. Disse leietakerne kunne fremdeles bli stilt overfor et vilkår om å yte utleier lån, men uten at særrettighetene leierne fikk i husleieloven av 1939 kapittel 9 ble videreført.

Om begrunnelsen for dette unntaket heter det i Ot.prp.nr 82 (1997-1998) side 123:

"Finansiering av tilrettelagte boliger for personer med spesielle behov av varig karakter vil ofte være kostbar. Mange eldre og omsorgstrengende har egenkapital, og flere av disse vil trolig være interessert i å låne ut penger til kommunen, dersom de derved kan få leie en spesialtilpasset bolig. En slik ordning vil lette finansieringen av slike boliger. Departementet er derfor enig med Trondheim kommune i at det fortsatt bør være anledning til å inngå kombinerte leie- og låneavtaler i visse tilfelle. Departementet vil foreslå at dette kan gjøres der kommune, fylkeskommune eller stat er utleier og boligen skal brukes av person med spesielle boligbehov av varig karakter. Ettersom ingen av disse utleierne kan gå konkurs, vil det etter departementets vurdering ikke være behov for å stille særskilte krav til sikkerhet for lånet. Lånet må da håndteres etter de vanlige reglene i gjeldsbrevloven. Hensynet til at boligene kan utnyttes av den gruppen de er tilrettelagt for, tilsier etter departementets skjønn at leieren ikke bør få særretter selv om han har ytet utleieren et lån; det har leieren av en slik bolig heller ikke etter dagens lov."

Det ligger en potensiell konflikt mellom kommunens rolle som utleier på den ene side, og kommunens rolle som omsorgs- og velferdsyter på den annen side. Denne konflikten kan etter omstendighetene være problematisk i forhold til den som er vanskeligstilt på boligmarkedet. I husleieloven bør fokus være rettet mot rollene som kontraktsmotparter. Utleiers behov for å få finansiert sine lovpålagte forpliktelser i henhold til offentligrettslig lovgivning bør ikke få påvirke en privatrettslig lov som husleieloven på en slik måte som tilfellet er i dag ved unntaket i § 11-1 syvende ledd.

Forbrukerrådet mener på prinsipielt grunnlag at det foreliggende forslag er lite rimelig overfor leietakerne. Det er etter Forbrukerrådets skjønn også betenkelig å sette vilkår om lån for å leie når det gjelder boliger det er stor knapphet på. Det kan etter omstendighetene åpne for uverdige forhold, for

eksempel ved at utleier fristes til å prioritere vanskeligstilte med egenkapital foran vanskeligstilte uten egenkapital. Hvorvidt leietakerne måtte være interessert i å yte lån er av mindre betydning når de ikke har noe reelt valg.

For det første opererer ikke forslaget med et skille mellom boligbehov av varig og midlertidig karakter. Loven er dermed ikke til hinder for at personer med midlertidige boligbehov kan yte leier lån.

For det andre får ikke leier (långiver) noen sikkerhet for lånet. Nå kan riktignok ikke stat og kommuner formelt sett gå konkurs som departementet påpeker. Det er imidlertid uaktuelt for leier å gå til namsmyndighetene med et gjeldsbrev ettersom pengekrav ikke kan tvangsfullbyrdes overfor stat og kommune. Det vil derfor være nødvendig for leietaker å gå til søksmål hvis leietaker mener kommunen misligholder lånekontrakten og/eller leiekontrakten. En slik prosess kan være kostbar, langvarig og en belastning i seg selv.

For det tredje har ikke bestemmelsen noen retningslinjer om hva lånet kan benyttes til. Er det bare tilretteleggingen og spesialtilpassingen leier skal være med å finansiere, eller kan leier også være med på å finansiere bygging eller alminnelig renovering av boligen? Hvilke betingelser kan låneavtalen inneholde? Bør leier få renter for lånet? Når skal lånet tilbakebetales? Først ved opphør av leieavtalen eller tidligere? Hva hvis lånet har finansiert hele eller store deler av tilretteleggingskostnadene, men det foreligger omfattende feil og mangler som ikke utbedres innen rimelig tid? Forfaller da lånet?

For det fjerde ser det ikke ut til at muligheten til å sette vilkår om lån benyttes i særlig grad. I NOVA Rapport 5/07 på side 81 heter det:

"På spørsmål om hvor vanlig det er at det inngås slike avtaler [dvs avtaler om leie mot lån] er svarene ganske entydige. Av de vel 50 kommunene som har klausulert boliger som spesialboliger svarte vel 8 av 10 av dette sjelden eller aldri forekommer. 4 prosent oppgav at de inngikk slike låne- og leieavtaler i et fåtall tilfeller, mens kun 2 prosent (1 kommune) svarte at dette skjer i de fleste tilfeller. Resten, 12 prosent av kommunene, svarte Usikker/ vet ikke. Dette er altså en mulighet som praktisk talt ikke brukes."

Dette kan bl.a. bety at det ikke er behov for bestemmelsen eller at kommunene vurderer det som urimelig overfor leierne å kombinere leie mot lån.

Forbrukerrådet har liten tro på at et forbud mot leie mot lån for vanskeligstilte vil påvirke tilbudet av boliger for vanskeligstilte. Borettslagsformen bør etter Forbrukerrådets mening benyttes der det er mulig for beboerne å delta i finansieringen av boliger for vanskeligstilte. Kommunen kan for eksempel bidra til finansiering og bygging av klausulerte borettslag der beboerne på vanlig måte bidrar til finansieringen med borettsinnskudd. Borettslagsloven gir en ryddig og betryggende ordning for alle parter.

Vi ber med bakgrunn i det ovenstående om at departementet tar ut husleielovens § 11-1 sjuende ledd i sitt endelige lovforslag.

Til høringsutkastets punkt 4.9 Elev- og studentboliger

Forbrukerrådet støtter tilpassingen og videreføringen av **husleieloven § 11-2**, men mener at bestemmelsens fjerde ledd bør oppheves. Der fremgår det at det kan avtales at renter av depositum skal godskrives utleier. Videre mener vi at en tilsvarende formulering som den i forslaget til husleieloven § 11-1 annet ledd bør inntas i § 11-2. Det vil være en enkel sak for studentsamskipnadene å opplyse i sine standardkontrakter om hvilke rettigheter leiere ikke får samtidig som det forhåpentligvis kan ha en bevisstgjørende effekt på denne gruppen leietakere.

Om begrunnelsen for bestemmelsen i fjerde ledd sier departementet i Ot.prp. nr 82 (1997-1998) side 126 at det vil *"kreve uforholdsmessig store ressurser å foreta en renteavregning, samtidig som gjennomsnittlig rentebeløp ville blitt svært beskjedent."*

Forbrukerrådet mener at dette ikke (lenger) kan være riktig nå som det foreslås presisert i husleieloven § 3-5 annet ledd at det skal opprettes en depositumskonto for hvert leieforhold. Vi har ikke kjennskap til om studentsamskipnadene har benyttet felles depositumskonto for flere leieforhold, men den siterte uttalelsen fra departementet synes å bygge på det. Utbetaling av depositum og avregning og utbetaling av renter vil i alle fall heretter skje i en og samme operasjon og kontoen vil deretter avsluttes. Det er de finansinstitusjoner hvor depositumskontoen står i som gjør denne jobben.

Vi tror heller ikke at det er mye realitet i avtalefriheten bestemmelsen legger opp til ettersom elever og studenter neppe er i noen god forhandlingsposisjon, men blir presentert et avtalevilkår de bare må godta hvis de ønsker bolig.

I realiteten er den rentefordelen studentsamskipnadene i dag har en del av vederlaget leier betaler for å leie boligen. Forbrukerrådet erkjenner at studentsamskipnadene er studentenes egne organisasjoner som driver en rekke ulike velferdstiltak for studenter på ikke-kommersiell basis. Samtidig mener Forbrukerrådet det er prinsipielt viktig at alle ytelser fra leier til utleier fremgår i kontrakten som et bestemt beløp i samsvar med prinsippet i husleieloven § 3-1 første ledd.

Det er klart at det som oftest dreier seg om beskjedne beløp for den enkelte student, men totalt sett dreier det seg om et relativt stort årlig beløp som den samlede studentmasse betaler i "skjult" husleie.

Forbrukerrådet finner det helt naturlig om studentsamskipnadene øker husleien tilsvarende tapet av denne rentefordelen hvis vårt forslag om å oppheve fjerde ledd skulle bli vedtatt. Formålet med vårt forslag om å oppheve fjerde ledd er ikke å redusere studentsamskipnadenes inntekter, men å synliggjøre hva leiere av elev- og studentboliger reelt sett betaler i husleie.

Til høringsutkastets punkt 4.10 Rett til å kreve fornyet takstnemnd

Forbrukerrådet støtter den foreslåtte endringen av **husleieloven § 12-2** som gir partene adgang til å kreve ny takstnemnd. Som departementet påpeker taler prosessøkonomiske hensyn for endringen.

Til høringsutkastets punkt 4.11 Andre endringer

Vi har ingen merknader til disse endringsforslagene.

Med hilsen

for Forbrukerrådet

Erik Lund-Isaksen
direktør

Torgeir Øines
underdirektør