



Kommunal- og regionaldepartementet
Boks 8112 Dep

0032 OSLO

Deres ref.: 07/994-17 MRB
Vår ref.: 10800276/EF

Oslo, 12. februar 2008

JURIDISK AVDELING

Advokat Einar Frigland
Advokat Anders Leisner
Advokat Annita Magnussen
Advokat Line A. Parelius
Advokat Elisabeth Aas Nilsen
Advokat Thore Eithun Helland

Adv.fm. Lars David Råmunddal

Medlemmer av
Den Norske Advokatforening

VEDR.: HØRING – ENDRINGER I HUSLEIELOVEN

Huseiernes Landsforbund (HL) har mottatt departementets brev av 2. november 2007, med høringsfrist 12. februar 2008.

Vi vil innledningsvis få takke for anledningen vi, sammen med Leieboerforeningen, fikk til å komme med våre forslag til lovendringer på et tidlig stadium. HL anser denne fremgangsmåte for å være både målrettet og nyttig for alle parter. Vi tror den kan bidra til bedre lovforslag og vil oppfordre til at modellen brukes også i fremtiden.

Når det gjelder husleieloven, vil HL generelt si at den virker i to ulike markeder. For det første er utleie av bolig som næring et marked der aktørene etter vår oppfatning blir både større og mer profesjonelle. Vårt inntrykk er at tvister mellom partene i denne del av markedet er relativt få, og dreier seg om juridiske spørsmål som det er grunn for partene til å få avklart. For det annet er det et meget stort marked av uprofesjonelle utleiery, som tilbyr husrom i egen bolig. Det gamle gårdeier-segmentet, som var den type utleiery som særlig 1939-loven (men til en viss grad også 1999-loven) tok utgangspunkt i, er en utdøende rase. Det er HLs syn at denne utvikling både bør påvirke lovarbeidet og gis synlige utslag i lovteksten. Den situasjon at et av de største husleiemarked i vårt land virker mellom uprofesjonelle aktører på begge sider, bør være et vesentlig poeng for lovgiver.

HL vil på generelt grunnlag også støtte departementets vurdering av at leieboervernet ikke må bli så sterkt at det undergraver utleievirksomheten. De mange uprofesjonelle utleiery av egen bolig viker tilbake for regler som er kompliserte å forstå, eller som kan medføre uønskede situasjoner. Sagt på en annen måte: En balansert lov er vesentlig for et balansert marked.

Til de enkelte lovbestemmelser har HL bemerkninger/forslag som fremgår av vedlegg til dette brev.

Med vennlig hilsen
for Huseiernes Landsforbund

Peter Batta
Adm. dir.

Einar Frigland
advokat

§3-1 første ledd nytt tredje punktum

Bestemmelsen gir i dag anledning til å avtale at leier skal betale for elektrisitet og brensel i tillegg til leien. Departementet foreslår at partene også skal kunne avtale at leier skal betale utgifter til vann når vannutgiftene er avhengig av forbruk.

HL er en av forslagsstillerne bak denne utvidelse av anledningen til å kreve tilleggsbetaling. Men vårt (og Leieboerforeningens) forslag gikk lenger, idet vi i vårt fellesbrev påpekte: ”Andre kommunale avgifter kommer i samme kategori. Det er samfunnsmessig ønskelig at man ikke har lovregler som oppfordrer til sløsing, noe som lett blir tilfellet dersom det betales fast pris for ytelser, uavhengig av forbruk.”

Det første som må understrekes i denne sammenheng, er at ”vann inn = vann ut”. At kloakkavgift er utelatt, beror formodentlig på en inkurie. Kloakkavgiften er uansett en funksjon av vannavgiften, og må følgelig tas med i bestemmelsen.

I tillegg kommer de andre avgiftene, for renovasjon og feiing. Det er grunn til å minne om at lovens system er at leien skal være fast i en periode på 3 år, kun med årlig KPI-(konsumprisindeks)regulering. Tankegangen er at en KPI-regulering tar opp i seg de samfunnsmessige prisendringer, slik at den økonomiske balanse mellom partene ivaretas gjennom leieforholdet. Dette holder ikke stikk for de kommunale avgifters vedkommende, idet disse fastsettes ”over hodet” på partene, og uten noen mulighet for å innhente konkurrerende tilbud. HL utarbeider årlig en undersøkelse om de kommunale avgifter. Den siste undersøkelsen viser at mens prisstigningen i samfunnet de siste 10 år (1998-2007) har vært 18,4%, har de kommunale avgifter samtidig steget med 43%. (Undersøkelsen vedlegges.) Det er derfor etter HLs oppfatning all grunn til å la kommunenes vedtak om slike avgifter, som etter sin art er sluttbrukeravgifter, få følger for den som nyter godt av tjenesten. Det blir feil når økninger ut over KPI rammer utleier, som i denne sammenheng kun står mellom tjenesteyter og sluttbruker som en formidler av oppgjøret.

HL foreslår på denne bakgrunn følgende ordlyd:

Det samme gjelder for kommunale avgifter.

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.

§ 3-5 annet ledd

Departementet uttaler forståelse for at enkelte utleiere med mange leieforhold av praktiske ”og muligens kostnadmessige” grunner kan ønske å opprette felles depositumskonto. HL kan tiltre dette, idet Norges største bank nå krever 500 kroner for opprettelse av hver depositumskonto. Den som forvalter et stort antall leieforhold og bruker felleskonto, vil derfor etter departementets forslag bli pålagt en betraktelig ekstraavgift. Det er nokså stor gjennomtrekk i leieforholdene, og mange opplever skifte langt oftere enn hvert tredje år, som er lovens normale minimums leieperiode. Flere utleiere vil nok kjenne seg igjen i en situasjon med to leiere i løpet av en treårsperiode. For 50 leieforhold snakker vi da om en ekstraavgift på mer enn 15.000 kroner i året. Etter HLs oppfatning skal det meget gode grunner til for å pålegge utleiere en slik avgift, og vi kan ikke se at de foreligger.

Departementet viser særlig til at den begrensede innskuddsgaranti i Norge gjør felleskonto for depositum uønsket, fordi det samlede innskudd kan overstige garantibeløpet. Garantien er for

tiden på 2 millioner kroner. Med et omtrentlig snitt på 33.000 kroner per depositum, vil 2 millioner dekke 60 leieforhold. (Utleiers øvrige innskudd i banken vil regnes med i garantien, men det er intet i veien for at utleier kun bruker depositumsbanken til dette formål samt til innskudd av husleien, og jevnlig foretar overføring av sistnevnte til sin innskuddsbank.) Det er derfor HLs oppfatning at denne begrunnelsen ikke kan være avgjørende, og at bekymring omkring innskuddsgarantien bør løses på annet vis enn ved å forby samlekonto for depositum.

HL foreslår derfor at bestemmelsen ikke endres.

§ 3-5 fjerde ledd

Ved utarbeidelsen av husleieloven av 1999 ble spørsmålet om depositum vurdert, og også om det skulle foretas innstramninger i forhold til dagjeldende lov, innstramninger av den type som departementet nå (igjen) foreslår. Dette ble forkastet.

Begrunnelsen kan til dels leses i NOU 1993:4 Lov om husleieavtaler, side 39, der utvalget sier at det må

”... erkjennes at utleieren ikke bare har behov for sikkerhet for at kravet vil bli betalt. Utleieren har også behov for rask og problemfri tilgang til det deponerte beløp, blant annet av likviditetsgrunner. Videre er det slik at de krav som reiser seg av leieavtalen ofte er så vidt beskjedne at det ikke er rimelig å kreve at utleieren går til sak mot leieren for å få fastslått sin rett til å søke dekning i beløpet.

....

Etter utvalgets oppfatning representerer dagens ordning et hensiktsmessig kompromiss mellom de motstridende hensyn. De krav som til vanlig er kurante og uomstridte – krav på leie og krav på dekning av rydde- og rengjøringsutgifter – skal etter utkastet kunne kreves dekket i depositumet uten tvangsgrunnlag. Andre krav enn dette vil som oftest være mer uklare og omstridte. Slike krav kan bare kreves dekket i den utstrekning utleieren har dom eller annet tvangsgrunnlag for kravet.”

Utvalget konkluderte etter dette med å videreføre dagjeldende ordning. I Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) ga departementet uttrykk for et annet syn, og sa bl.a. (side 45):

”Når det gjelder frigivelse av depositumsbeløpet for krav på skyldig husleie og rydde- og rengjøringskostnader, har departementet kommet til at gjeldende regel, som innebærer at utleieren kan kreve dekning fra kontoen uten tvangsgrunnlag eller medvirkning fra leieren, ikke bør videreføres. Flere høringsinstanser stiller seg også kritiske til denne regelen. Etter departementets skjønn er det uheldig å gi utleieren rett til direkte dekning uten medvirkning fra leieren. En slik ordning oppfattes også som så problematisk av bankene, og avviker så sterkt fra andre bankavtaler, at disse som vilkår for å motta depositum har stilt ulike krav til dokumentasjon av tilgodehavendet eller samtykke fra leieren før beløpet utbetales.”

Etter at det ble foreslått en ordning som tilfredsstilte bankenes krav til dokumentasjon, vedtok Stortinget etter komiteflertallets innstilling någjeldende formulering. Av hensyn til bankene ble utgifter til rydding og rengjøring trukket ut, mens forfalt men ikke betalt leie fremdeles skulle være noe utleier har krav på uten leiers mellomkomst, når leieforholdet er slutt.

Flertallet uttalte om dette:

”Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Fremskrittspartiet, Kristelig Folkeparti, Høyre og Senterpartiet, går inn for at ved ubetalt husleie kan eieren uten skriftlig samtykke få utbetalt penger fra depositumet.

Flertallet vil vise til sine generelle merknader om den spesielle struktur på utleiersiden som leiemarkedet i Norge har. Flertallet vil understreke at frykten for å bli stående i lengre tid med økonomiske forpliktelser gjennom lån etc. og en leietaker som har sluttet å betale leie vil være en av de viktigste usikkerhetsfaktorene for mange utleiere.

Flertallet er derfor ikke enig i departementets forslag til endring av behandling av depositum. Ordningen med depositum er nettopp en ordning som sikrer et garantibeløp for leier for å dempe den usikkerhet en utleier kan ha.

Flertallet vil understreke at det kan ta lang tid før en sak blir behandlet i rettsinstanser og at mange utleiere kan komme opp i økonomiske problemer. Videre er det ingen vanskeligheter knyttet til å lage et system som utleier og leier er enig om for innbetalingsrutiner av husleie som medfører at det er enkelt å kontrollere om husleien er betalt eller ikke.”

Huseiernes Landsforbund kan fullt ut tiltre flertallets begrunnelse. Det er etter vår oppfatning ikke i disse få, mellomliggende år høstet erfaringer som skulle tilsi at man nå må endre den ordning som før 1999-loven hadde funksjonert tilfredsstillende i en årrekke, som på den bakgrunn fikk Husleielovutvalgets støtte og som Stortinget deretter gikk inn for. Derimot er det fortsatt slik at utleier risikerer å stå uten leie i de siste måneder av leieforholdet, fordi utkastelse da ikke lenger er noen trussel for leier. Det er uheldig at utleier i en slik situasjon skal være tvunget til å bruke tid og penger på å få det beløp som tilkommer ham. Frykt for at det påløper utgifter som leier ikke har økonomi til å dekke ut over depositumet, jfr. for eksempel at det i dagens situasjon er svært mange studenter som leier, er også en del av bildet. Som komiteflertallet påpekte, er situasjonen en av de viktigste usikkerhetsfaktorer for mange utleiere.

Det er heller ikke uvesentlig å se på hva en regelendring som den foreslåtte vil føre til: Kravene til depositumets størrelse vil øke. Formodentlig vil utleiere som nå finner tre måneders depositum tilstrekkelig, innse at den økte risiko for tap betyr at de bør kreve seks måneders depositum. For de økonomisk svakeste vil dette kunne bety problemer med å komme inn på leiemarkedet.

Depositumsregelen er en hjørnestein i ethvert utleieforhold. Den har etter HLs oppfatning virket svært godt siden den kom, og i et overveldende stort flertall av de leieforhold der depositum har vært opprettet. Den inngir trygghet, og er en viktig årsak til at utleiere som er i tvil, likevel velger å leie ut. Dens markedsmessige betydning skal ikke undervurderes, like lite som dens holdningsskapende rolle så vel på leier- som på utleiersiden. Å skulle hindre et relativt sett meget lite antall misbrukstilfeller ved å oppheve denne sentrale regelen, er etter vår oppfatning å bruke midler som ikke på noen måte står i forhold til målet.

HL foreslår på denne bakgrunn at bestemmelsen ikke endres.

§ 3-5 femte ("fjerde") ledd og nytt sjette ("femte") ledd

Med unntak av det som er nevnt under kommentarene til §3-4 fjerde ledd, tiltre HL for øvrig de foreslåtte endringer. Det er en trykkfeil i nest siste setning i femte ledd: Det står

”dokumenterer” der det skal stå ”dokumentere”. I samme setning brukes formen ”utleier” (ubestemt), mens resten av bestemmelsen bruker ”utleieren” og ”leieren” (bestemt).

§ 3-8 annet ledd nytt fjerde og femte punktum

HL tiltrer forslaget om at leieren skal kunne foreta en form for ”nødsdeponering” dersom utleier ikke medvirker til formriktig deponering; et forslag som vi fremmet sammen med Leieboerforeningen. Den valgte formulering (som til dels er hentet fra vårt brev) er likevel litt ”muntlig”, og HL er av den oppfatning at den nok har forbedringspotensiale. Særlig tror vi kriteriet ”den eneste grunnen” kan bli vanskelig i praksis.

Saken er drøftet med Advokatforeningen og HL tiltrer foreningens forslag til ordlyd, dog med partsbetegnelse i bestemt form, slik loven ellers bruker:

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

§4-2 bokstav c

Departementet foreslår at det ikke lenger skal være adgang til å varsle indeksregulering av leien en gang for alle, ved å ta dette inn i leiekontrakten, men at utleier skal måtte sende slike varsler årlig.

HL ser ikke at dagens lov har skapt noen problemer på dette området, tvert imot er det vårt inntrykk at årlig indeksregulering er noe hele markedet er innstilt på og finner naturlig. Ingen leier overraskes lenger over at leien går litt opp ved årsskiftet, i takt med den endrede pengeverdi, og det er etter HLs oppfatning derfor ingen grunn til kreve mer kompliserte ordninger på dette området. Dagens ordning er enkel og ubyråkratisk, og innebærer etter HLs oppfatning ikke noe problem som trenger løsning.

HL foreslår derfor at bestemmelsen ikke endres.

§5-3 annet ledd

Departementet har fremmet HLs forslag om å skape klarhet i lovgivningen på det område der husleieloven møter brann- og eksplosjonsvernloven med forskrifter og veiledning til denne. HL tiltrer innholdet i forslaget. Teksten, hentet fra veiledningen til forskriften, er likevel ikke så presis som kunne ønskes i en lovtekst.

Saken er drøftet med Advokatforeningen og HL tiltrer foreningens forslag til ordlyd:

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

§§ 7-1 tredje punktum, 7-3 annet punktum, 7-4 annet punktum, 7-5 annet punktum

HL har overfor departementet påpekt behovet for å gi utleier adgang til å nekte opptak i husstanden dersom husstandsutvidelsen fører til overbefolkning av husrommet, noe som ble nevnt i nåværende lovs forarbeider. Problemet har vært at det ikke er kommet godt nok til uttrykk i loven, og det bør nå sees nærmere på hvor bestemmelsen skal komme til uttrykk.

Departementet har fremmet et forslag som et stykke på vei vil kunne løse problemet, men gjør unntak for nærstående, definert som ektefelle, samboer, eller egen eller ektefellens/samboerens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje samt fosterbarn. Unntakene uthuler bestemmelsen så vidt meget at den neppe blir praktisk. Det er HLs oppfatning at de forhold som begrunner regelen (hensynet til bomiljø og belastningen på boligen), gjør seg gjeldende overfor utleier og omgivelser på nøyaktig samme måte om det gjelder leierens nærstående. Det må derfor tilstrebes objektive kriterier som gjelder alle situasjoner. HL er likevel enig i at hensynet til leieren bør veie tungt i denne sammenheng, men ser ingen grunn til at leieren eller dennes ektefelle/samboer skal ha anledning til å ta inn foreldre/besteforeldre hvis det fører til overbefolkning. Det kan heller ikke være grunn til å akseptere at leier i en slik situasjon skal kunne ta inn voksne barn. Hvis man mener alvor med et ønske om å unngå ulempene ved overbefolkning, må ikke reglene uthules ved unødige unntak.

Det enkleste vil være at utleier gis anledning til å fastsette det maksimumsantall personer som skal kunne bo i boligen. Et krav om at det ikke skal bo mer enn to personer per oppholdsrom (soverom og stue, ikke kjøkken) bør vanligvis kunne aksepteres.

Men HL mener det ikke er tilstrekkelig at slike regler kun er formulert i forarbeidene. I tråd med prinsippet om at forbrukerlovgivning skal være lett tilgjengelig, bør partene kunne finne noe om dette i lovteksten. HL forslår derfor at det i selve lovteksten klargjøres at utleier kan fastsette rimelige begrensninger i antall personer som skal kunne bebo boligen, og at bestemmelsene kun viker for situasjoner der overbefolkningen skyldes leierens eller ektefellens/samboerens umyndige barn og fosterbarn. Bestemmelsen foreslås inntatt som ny §7-7, med følgende tekst:

§7-7 Overbefolkning

Av hensyn til bomiljøet eller belastningen på boligen, kan utleier begrense antall personer leier kan ta opp i sin husstand eller fremleie boligen til. Antallet kan ikke settes lavere enn to personer per oppholdsrom. Leierens eller ektefellens/samboerens umyndige barn og fosterbarn omfattes ikke av en slik begrensning.

§ 9-2 annet ledd - §9-3 første ledd nytt tredje punktum

I fellesbrev fra Huseiernes Landsforbund og Leieboerforeningen er det påpekt at man i avtalen bør klargjøre at en tidsbestemt avtale ikke kan sies opp i leietiden, hvis det er dette som er meningen. HL og LbF foreslo at endringen skulle gjelde i boligforhold, §9-3.

Departementet har fremmet forslaget, men valgt å gjøre endringen generell, dvs. også for næringsleieforhold, ved å innta den i §9-2. Det er HLs oppfatning at dette er nødvendig. Forslaget er fra HLs og LbFs side begrunnet ut fra uprofesjonelle boligleieres behov, ofte førstegangsleiere som ikke kan forventes å ha den samme oversikt over lov- og avtalebestemmelser som man kan forvente mellom profesjonelle parter.

Departementet har ikke påpekt behov som skulle tilsi at regelen må gjøres gjeldende i næringsleieforhold, og HL vil derfor foreslå at den ikke skal det.

HL vil på denne bakgrunn foreslå følgende formulering inntatt i §9-3 første ledd, som nytt tredje punktum:

Om ikke annet er avtalt, kan tidsbestemt leieavtale for bolig sies opp i leietiden i samsvar med bestemmelsene i §§9-4 til 9-8.

§ 12-2

Departementet foreslår innført en ordning med fornyet takstnemnd. HL tiltrer forslaget, som vi mener vil være en rimelig og grei sikkerhetsventil der det hefter feil eller mangler ved den første takstnemndens avgjørelse. Men regelen bør forenkles, og endres:

For det første har ordningen med takstnemnd, etter HLs oppfatning, ikke vært noen suksess. Det er vårt inntrykk at den brukes lite, og grunnen kan gjerne være at det er for dyrt. Tre takstmenn er to for mye; vi snakker tross alt her om relativt enkle oppdrag og ofte ikke så store tvistesummer heller. Å skulle betale 10.000 kroner eller mer for en takstnemnds vurdering av dette, frister meget få.

Husleielovutvalget foreslo i NOU 1993:4 i §13-2 en ordning der slike tvister ble avgjort av en enkelt takstmann, i forslaget kalt oppmann. I Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) endret departementet forslaget til en takstnemnd på tre personer, og sa bl.a. at dette trolig vil gi ”mer balanserte avgjørelser enn om det bare ble brukt en oppmann”. Det er sikkert riktig, men det har etter HLs oppfatning ført til at ordningen er blitt så god at folk flest ikke har råd til den.

HL mener derfor at ordningen med takst for å løse slike tvister trenger en (re-)vitalisering, særlig i områder uten Husleietvistutvalg. Et nødvendig grep for å få til dette vil være å bringe kostnadene ned, noe som oppnås ved å redusere antall takstmenn til en. Den av departementet foreslåtte muligheten for overprøving av avgjørelsen der det hefter feil og mangler ved denne, styrker hensiktsmessigheten av en mindre omfattende ressursbruk i ”første instans”.

HL vil i tillegg bemerke: Reglene om saksomkostninger i bestemmelsens fjerde ledd er uheldige, og fører i praksis til klar favorisering av en av partene. Det er nemlig HLs erfaring at takstene (særlig ved fastsetting av gjengs leie) så godt som uten unntak blir liggende i alle fall litt under utleiers krav, fordi takstnemnden ikke ønsker å legge regningen for sitt arbeid på leier. Selv der det beløp leier har akseptert å betale ligger langt under hva nemnden kommer til, legger den seg vanligvis *noe* under utleiers (rimelige) krav. Det kan muligens sies å være forståelig, men noen rettferdig ordning av saksomkostningsspørsmålet oppfordrer regelen på denne bakgrunn altså ikke til.

Husleielovutvalget sa om dette spørsmålet:

” Utvalget legger til grunn at oppmannen opptre i begge parter interesse, og det synes derfor naturlig at partene seg imellom deler ansvaret for oppmannens honorar med en halvpart på hver. De omkostninger en part pådrar seg ved å konsultere advokat eller andre sakkyndige, bør bæres av parten selv. Det samme gjelder andre sideutgifter partene måtte pådra seg, for eksempel utgifter til telefon, porto o.l.”

Dersom man går ned til en takstmann i stedet for en nemnd på tre, blir utgiftene rimelige. Delt på to, etter husleielovutvalgets forslag, blir det så desidert en utgift hver av partene kan ta uten problemer. Som oftest vil takstmannens avgjørelse ligge et sted mellom partenes påstander, og en deling av regningen mellom partene vil dermed fremstå som naturlig. Huseiernes Landsforbund vil derfor foreslå at omkostningene til takstmannen deles likt mellom partene.

På denne bakgrunn foreslår HL følgende lovtekst:

§12 Takstmannsavgjørelse

Kommer ikke partene til enighet om hva som er markedsleie etter § 3-1 eller gjengs leie etter § 4-3, kan hver av partene kreve tvisten avgjort av en takstmann. Det samme gjelder dersom partene ikke kommer til enighet om vederlag for forbedringer etter § 10-5.

Takstmannen oppnevnes av tingretten i den rettskrets hvor eiendommen ligger. For takstmannen gjelder bestemmelsene i domstolsloven §§ 106 og 108 så langt de passer. Hver av partene kan sette frem krav om ny takstmannsavgjørelse innen fjorten dager etter at takstmannens skriftlige og begrunnede avgjørelse er mottatt. Tingretten skal ta kravet til følge hvis avgjørelsen:

- a) bygger på uforsvarlige saksbehandling eller uriktig oppfatning av faktiske omstendigheter, og dette må antas å ha påvirket verdsettelsen i vesentlig grad, eller
- b) verdsettelsen er åpenbart uriktig.

Hver av partene kan bringe saken inn for tingretten ved stevning. Stevningen må være inngått til retten innen en måned etter at takstmannens skriftlige og begrunnede avgjørelse er mottatt. På samme måte kan saken bringes inn for tingretten dersom takstmannens avgjørelse ikke foreligger to måneder etter oppnevningen. En avgjørelse som ikke er brakt inn for retten innen fristen nevnt i første punktum, har virkning som en rettskraftig dom. Retten kan gi oppfriskning for oversittelse av frist som nevnt i annet punktum.

Hver av partene betaler sin halvpart av godtgjørelsen for takstmannen.

Huseiernes Landsforbund har forslag til endringer i husleieloven ut over de bestemmelser som er tatt opp i departementets høringsutkast. I det følgende har vi tillatt oss å komme med våre forslag, med begrunnelser og utkast til lovtekst.

§ 3-2. Forfallstid

HL mener at den gamle lovs ordning med inntil 3 måneders forskudd bør gjeninnføres. Det var ganske vanlig å kreve 3 mnd. forskudd + 3 mnd. depositum, noe som vil samsvare med det maksimale krav til sikkerhet etter dagens regler (6 mnd. depositum).

Det er praktisk med et rullerende forskudd, fordi det gir inntekter som forventet i en kortere periode dersom leier skulle bryte avtalen. Det sikrer også at utleier får sin leie når leieforholdet går mot slutten. I praksis antar HL at den økonomiske belastning for leier etter dette forslaget vil bli 3 måneders leie i forskudd og det samme i depositum. Det tilsvarer som nevnt dagens lovs maksimumsbegrensning på 6 måneders leie, slik at ulempene for leier ved dette forslaget er særdeles små.

HL foreslår på denne bakgrunn at §3-2 første ledd annet punktum skal lyde slik:

Det kan ikke avtales forskuddsbetaling for lengre tid enn tre måneder.

§ 3-6. Garanti

Som vi skrev til departementet i fellesbrevet fra HL og LbF:

”Verken HL eller LbF tror problemet med garantier er stort. Men vi antar at hensynet bak lovens forbud mot garantier på mer enn 6 måneders leie, nemlig at garantier er dyre å kjøpe, ikke er presist formulert. De fleste garantier som brukes i boligleieforhold er private, dvs. gitt av foreldre eller arbeidsgiver, og de er dermed gratis for leier. Og samtidig kan garantier i mange tilfeller være det som skal til for å gi en leier, som kanskje ikke har andre referanser enn den fra mor og far, det ekstra fortrinn som gjør at en utleier vil velge vedkommende. Det bør derfor ikke være noen begrensninger i hvilken garanti leier kan stille.”

HL ser fortsatt ikke problemer med avtalefrihet ved garantier, og foreslår derfor at annen setning i §3-6 strykes.

§ 5-4. Forandringer i husrommet og på eiendommen for øvrig

Uttrykket "nevneverdig ulempe" i første ledd går etter Huseiernes Landsforbunds oppfatning alt for langt, og kan skape problemer for gjennomføring av fornuftige tiltak i eiendommen. Det medfører ofte "nevneverdig ulempe" f.eks. når rør og ledninger skal føres gjennom en leilighet, men det bærer likevel helt galt av sted når leieren skal kunne motsette seg dette.

Etter HLs mening er det behov for å gå tilbake til tidligere rettstilstand på dette området, jfr. husleieloven av 1939 §26 og særlig dens pkt. 2. Ordningen etter den gamle lov funksjonerte godt, og som et minimum bør i alle fall reglene om å gå gjennom et leieobjekt med føring av rør, ledninger og andre vitale fellesinstallasjoner, gjøres om slik at en enkelt leier ikke kan motsette seg at fellesskapets behov dekkes på denne måten. I alle fall ikke uten svært god grunn, og langt mer enn hva som er ”nevneverdig”.

HL foreslår på denne bakgrunn at bestemmelsens første ledd får et nytt tredje punktum:

Leieren må likevel finne seg i at utleieren med minst to ukers varsel lar ledninger for sterk- og svakstrøm, vann, varme, avløp og andre fellesinstallasjoner av begrenset omfang føre gjennom leiligheten eller rommet.

§ 9-3. Adgangen til å inngå tidsbestemt leieavtale for bolig

Minstetiden for utleie på tre år fungerer dårlig for både leiere og utleiere. Mange ønsker å leie bolig for kortere tid, og kan få problemer med fremleie for resten av perioden. For utleier oppstår andre problemer, særlig med beregning av hans tapsbegrensningsplikt og om det foreligger saklig grunn for nektelse av fremleier. I tillegg er det svært strenge regler for unntaket i § 9-3 første ledd b) om saklig grunn for å leie ut for kortere tid, noe som har vist seg å skape problemer når folk formulerer seg upresist.

Huseiernes Landsforbund ønsker en minstetid på ett år, både for å unngå problemene nevnt over, og for å slippe tvilen som kan oppstå når det gjelder om utleier har hatt saklig grunn for avtale for kortere tid enn tre år. Subsidiært ønsker HL at kravet til saklig grunn for kortere avtaletid mykes opp, slik at kravet anses tilfredsstilt dersom utleier ved utløpet av avtaletiden har en saklig grunn, uavhengig av når den oppsto.

HL foreslår på denne bakgrunn at bestemmelsens første ledd første punktum skal lyde:

Det er ikke adgang til å inngå tidsbestemt leieavtale for bolig for kortere tid enn ett år.

Subsidiært foreslår HL at bestemmelsens annet ledd første punktum skal lyde:

Utleieren kan bare påberope seg unntakene i første ledd bokstav a og b dersom leieren senest ved inngåelsen av avtalen skriftlig ble gjort kjent med grunnen for tidsavgrensningen, og husrommet ved utløpet av den avtalte leietid skal brukes i samsvar med den oppgitte grunnen eller annen saklig grunn.