



Kommunal- og regionaldepartementet

Postboks 8112 Dep
0032 OSLO

Oslo, 11.02.2008

Deres ref: 07/994-17 MRB

Vår ref.: 2008/000001
Unntatt offentlighet

Høring - endringer i husleieloven

Husleietvistutvalget i Oslo og Akershus har følgende bemerkninger til forslagene i høringsutkastet:

§ 3-5. Depositum

Husleietvistutvalget støtter forslaget om tilføyelse i § 3-5 annet ledd som medfører/presiserer at det skal opprettes egen depositumkonto for hvert leieforhold.

Til § 3-5 nytt fjerde ledd vil Husleietvistutvalget bemerke:

Endringen representerer en kraftig utvidelse av utleiers mulighet til å få dekning i leiers depositum.

Utleiers mulighet til å kreve dekning i depositum uten leiers medvirkning gjelder i dag kun ved mislighold av leiebetaling, og bare dersom det var avtalt på forhånd at leiebetaling og depositum var i samme bank. Etter forslaget begrenses ikke lenger utleiers mulighet til å kreve dekning i depositumet til misligholdt leie, men vil gjelde alle typer krav utleier har mot leier.

Det er stor forskjell på om kravet gjelder skyldig leie eller skader på husrommet. Det er sjelden vi opplever at leier hevder at utleier uberettiget har fått dekning i depositumet for leie etter dagens bestemmelse. Når det gjelder krav om erstatning for skader på husrommet stiller det seg helt annerledes. En stor andel av tvistene som blir brakt inn for Husleietvistutvalget, gjelder krav fra utleier om dekning i depositum på grunn av manglende rengjøring og erstatning for skader. Her ser vi svært ofte at utleiere fremmer omtvistede og uholdbare krav.

Utleiers krav om dekning fremmes etter at leieforholdet er avsluttet. Leier har da flyttet ut. Husleietvistutvalget har erfart at leier på dette stadium ikke alltid er lett å få tak i. Leier melder ikke alltid flytting til folkeregisteret straks, men beholder ofte leieforholdets adresse. Ved flytting gjelder dessuten helt generelt at det tar tid for posten å komme til riktig adressat. Husleietvistutvalget vil på denne bakgrunn gi uttrykk for at det virker urealistisk å regne med at leier skal protestere innen to uker etter at varsel er mottatt. Erfaringsmessig er det i disse saker ofte vanskelig å få tak i leier. I tillegg kommer at leietakergruppen omfatter en betydelig andel ressursvake personer som erfaringsmessig lett overser eller ikke forholder seg til denne type protester og tidsfrister.

En to-ukers protestfrist vil i praksis innebære at mange leietakere ikke protesterer – enten fordi de ikke er kjent med varselet eller fordi de overser det.

Husleietvistutvalget er også svært betenkt over forslaget om at det skal lovfestes at en rettslig prosess etter de alminnelige reglene i tvangsfullbyrdelsesloven skal likestilles med et søksmål etter husleieloven. Etter vår oppfatning burde det i stedet klargjøres at denne type krav bare kan forfølges gjennom søksmål etter husleieloven.

Krav om dekning i depositumskonto på bakgrunn av påståtte skader på husrommet etter utflytting, står i en helt annen stilling enn ordinære pengekrav som baserer seg på en avtale. Et krav om dekning for påståtte skader er et erstatningskrav fra den ene parten hvor det vil være svært betenkelig å akseptere inndriving etter tvangsfullbyrdelseslovens bestemmelser, og særlig betenkelig å akseptere inndrivelse etter den forenklete fremgangsmåten i § 7-2 bokstav f – basert på et ensidig skriftstykke fra utleier.

Det er mer regelen enn unntaket at slike erstatningskrav imøtegås av leier i de tilfellene leier er på banen. Vår erfaring tilsier at innsigelsene ofte er reelle og berettigede.

I en inndrivelsesprosess etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven vil leier måtte uttale seg innen knappe tidsfrister for å forhindre at depositumet utbetales til utleier. Det vises til det som er sagt ovenfor med hensyn til leietakergruppens sammensetning og evne og mulighet til å protestere innenfor knappe tidsfrister etter utflytting.

I mange tilfeller er det kommunen som har hjulpet leier med depositumet. Da er det enda større risiko for at leier ikke protesterer/uttaler seg, dels fordi det i disse tilfellene ofte er snakk om ressurssvake personer og dels fordi leier ikke har samme egeninteresse av å protestere mot kravet.

Etter vår oppfatning vil et krav om søksmål etter husleielovens bestemmelser (eventuelt klage til Husleietvistutvalget i Oslo og Akershus) innebære en betydelig mindre risiko både for at et det fremmes uberettigede krav om dekning i depositumskonti, og for at slike krav blir tatt til følge.

De foreslåtte endringene vil etter vårt skjønn utvilsomt medføre at mange utleiere uberettiget vil få dekning i leiers depositum, og Husleietvistutvalget vil sterkt frarå at forslaget til nytt fjerde ledd i § 3 vedtas.

For å unngå at utleier skal kunne få utbetalt skyldig leie uten at leier varsles på forhånd – som er anført som begrunnelse for forslaget – vil det kunne tilføyes et nytt punkt c) om varslingsplikt i paragrafen.

Husleietvistutvalget ser positivt på forslaget til § 3-5 nytt femte (sjette) ledd som presiserer at kostnaden til opprettelse av depositumkonto skal dekkes av utleier.

§ 4-5. Unntak fra leieprisvernet

Det bør vurderes om det også skal inntas i § 4-5 første ledd første punktum at bestemmelsen i § 4-2 ikke skal gjelde noen av de tilleggene som er oppregnet i § 3-4.

§ 7-1. Opptak i husstand

Til § 7-1 tredje punktum: Tilføyelsen ”eller andre forhold” åpner for at utleier kan nekte godkjenning av opptak av husstandsmedlemmer også av grunner som ikke knytter seg til vedkommende person. Husleietvistutvalget antar at bestemmelsen vil kunne påropes i andre tilfeller enn det som gjelder de påtenke forhold ved boligen, f eks at utleieren ikke ønsker at boligen skal benyttes av flere personer fordi det gir økt slitasje, økte utgifter til oppvarming og varmt vann, økt støy.

Til § 7-3 annet punktum og § 7-4 annet punktum kan det reises samme innvending til utvidelsen av utleiers mulighet for å nekte godkjenning. Godkjenning vil kunne nektes av alle mulige grunner, selv om de ikke har med boligen eller personen å gjøre, bare de er saklige.

”Saklig grunn” er et skjønnsmessig begrep. Husleietvistutvalget er i tvil om regelen vil falle ut slik som det er påtenkt. Det legges ikke opp til noen interesseavveining mellom leierens ønske/behov for opptak i husstand, fremleie av hele eller deler av boligen og utleieres grunn til å nekte godkjenning. Bestemmelsenes utforming vil dermed lett kunne føre til at leiers behov blir for dårlig ivaretatt i forhold til hensynet til utleier.

§ 9-2. Tidsbestemte leieavtaler

Husleietvistutvalget støtter forslaget til endring i § 9-2 annet ledd, hvor den nye hovedregelen blir at tidsbestemt leieavtale skal kunne sies opp av partene i leietiden.

§§ 11-1 og 11-2 Boliger for personer med spesielle boligbehov

Husleietvistutvalget foreslår at dt i § 11-1 annet ledd og § 11-2 første ledd gjøres slik tilføyelse: Bestemmelsen gjelder bare dersom leieren ”senest ved avtaleinngåelsen” har fått skriftlig opplyst osv.

Annet

Når husleieloven er under revisjon, bes Kommunal- og regionaldepartementet samtidig vurdere en endring i husleieloven § 12-5 om Husleietvistutvalget. Det foreslås at ”som forsøk” strykes, slik at bestemmelsen gir hjemmel til opprettelse av faste husleietvistutvalg, ikke bare forsøk.

Med hilsen
Husleietvistutvalget


Kari Røren