



DET KONGELIGE
JUSTIS- OG POLITIDEPARTEMENT

Kommunal- og regionaldepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 OSLO

Dykkar ref.
07/994-17 MRB

Vår ref.
200707403- /ÅST

Dato
08.02.2008

Høring - endringar i husleieloven

Vi viser til brev frå Kommunal- og regionaldepartementet av 2. november 2007 med vedlegg.

Justisdepartementet ynskjer fyrst å gjere merksam på at høyringsbrevet òg burde vore send til Domstoladministrasjonen då forslaget inneber enkelte endringar knytt til behandling av tvistar i domstolane.

Vidare har vi fylgjande merknader til sjølve forslaget:

Justisdepartementet vil innleiingsvis peike på at det kan vere noko uheldig å nytte proposisjonsmalen ved utforminga av eit høyringsnotat. Det heng saman med at drøftingane og standpunkta då gjerne står fram som meir endelege enn dersom ein utformar eit tradisjonelt høyringsnotat der det berre blir gitt uttrykk for førebelse vurderingar. Etter vårt syn er det særleg uheldig at departementet har gitt kapittel 1 overskrifta: "Innhold i proposisjonen".

Justisdepartementet går imot forslaget om at tidsbestemte leigeavtalar skal kunne seiast opp, så sant ikkje noko anna er avtalt mellom partane, jf. forslaget til endring i husleigelova § 9-2 andre ledd. Etter Justisdepartementets syn er dagens rettstilstand tilfredsstillande på dette punktet. Å presumere at tidsbestemte avtalar skal vere oppseielege, er for det første i strid med det som følgjer av ei naturleg tolking av avtalen. For det andre er det i strid med det som normalt vil vere den felles partsforståinga av avtalen. For det tredje vil ei føresegn som bryt med den naturlege

Postadresse
Postboks 8005 Dep
0030 Oslo

Kontoradresse
Akersgt. 42

Telefon - sentralbord
22 24 90 90
Org. nr.: 972 417 831

Plan- og
administrasjonsavdelinga
Telefaks
22 24 95 34

Saksbehandlar
Åshild Tveit
22 24 51 40

forståinga av avtalen, vere vanskeleg å praktisere. Endringsforslaget seier at ein tidsbestemt avtale kan seiast opp "[o]m ikke annet er avtalt". Men dersom partane har avtalt at leigeavtalen skal vere tidsbestemt, så må det normalt tolkast som om avtalen ikkje skal kunne seiast opp. Det er derfor uklart kva som skal til for at det etter forslaget er inngått ein avtale om at ein tidsbestemt avtale ikkje skal kunne seiast opp. For det fjerde kan ein regel som bryt med den normale språklege forståinga av avtalen bli ei felle for avtalepartane. Det vernet som utleigaren og leigaren trur at den tidsbestemte avtalen gir dei, kan vise seg å ikkje vere reelt.

Etter at lov 17. juni 2005 nr. 90 om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven) tredde i kraft, eksisterer ikkje lenger kjæremål som eit rettsmiddel for saker som skal behandlast etter ny tvistelov. Siste setning i § 12-2 fjerde ledd bør derfor lyde:


"Partene kan anke kjennelsen innen en måned."

Føresegna i § 12-2 femte ledd bør òg utformast i samsvar med ny tvistelov. Femte ledd bør derfor lyde:

"Blir saken brakt inn for retten etter tredje ledd, kan retten avgjøre spørsmålet om ansvar for kostnadene med takstnemnd etter tvisteloven kapittel 20."

Justisdepartementet har ikkje merknader til dei andre endringsforslaga.

Med helsing


Harald Aass
seniorrådgjevar


Åshild Tveit
fyrstekonsulent