

Kommunal- og regionaldepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo

Oslo, 12. februar 2008

Vår ref.: 782/TAW

Må alltid oppgis.

**VEDRØRENDE HØRINGSUTKAST TIL LOV OM ENDRINGER I LOV AV 26. MARS
1999 NR. 17 OM HUSLEIEAVTALER**

Husleiegruppa på Juss-Buss har lest høringsutkastet, og er stort sett positive til departementets forslag. Vi har imidlertid enkelte kommentarer til høringsutkastet vi ønsker å fremlegge for departementet, se vedlegg.

Med vennlig hilsen,
for Juss-Buss

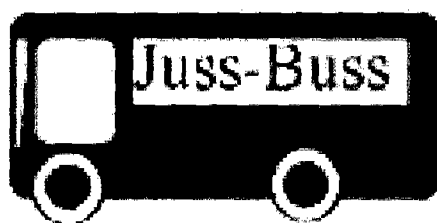

Eirinn Landgren

HØRINGSUTKAST

2007-2008

OM LOV OM ENDRINGER I LOV 26. MARS 1999 NR. 17 OM HUSLEIEAVTALER (HUSLEIELOVEN)

Utarbeidet av husleiegruppaa på



11. februar 2008

Juss-Buss sine kommentarer til høringsutkastet

Kapittel 3. Leie og andre ytelser

§ 3-5 Det kan avtales at leieren til sikkerhet for skyldig leie, skader på husrommet, utgifter ved fraviking og for andre krav som reiser seg av leieavtalen, skal deponere et beløp oppad begrenset til summen av seks måneders leie.

Juss-Buss mener at depositum ikke bør overstige summen av tre måneders leie.

Ofte har leietakere ikke anledning til å betale høye depositum. En stor andel av leietakerne er studenter, trygdede og andre med lite midler. Et depositum på seks måneder kan føre til at mange leietakere må ta til takke med leiligheter av en lavere standard enn de vil kunne ha råd til å betale husleie på fordi de vil ha problemer med å skaffe nok kapital.

Det er også et moment at et depositum tilsvarende tre måneders husleie normalt vil være tilstrekkelig som sikkerhet. Dette støttes av at tre måneders husleie som depositum ser ut til å være kutyme.

Her bør det også nevnes at dersom det omtvistede beløp er så stort at det tilsier mer enn tre måneders husleie, erfarer Juss-Buss at tvister i leieforholdet som oftest går til avgjørelse i rettslig instans fordi det er vanskelig å bli enig partene i mellom når depositumsbeløpet er veldig stort.

§ 3-7 første ledd. Forbud mot andre ytelser ved leie av bolig. Det kan ikke avtales at leier av bolig skal betale andre eller større pengebeløp enn angitt i §§ 3-1 til 3-6.

Departementet foreslår i punkt 4.2 at utgifter til vann kan kreves i tillegg til leien, så fremt avregningen er forbruksbasert. Juss-Buss er positive til at miljøhensyn i større

grad ihensyntas, men mener at denne ordningen vil føre til flere konflikter mellom leietaker og utleier. Juss-Buss får svært mange henvendelser knyttet til tilleggsytelser, og ulovlige ytelser. Vi har erfart at det allerede er stor forvirring i leiemarkedet om hvilke ytelser som kan avtales i tillegg til husleien. Vi frykter at tillegg for vann vil gjøre situasjonen enda mer komplisert for både leietaker og utleier.

Dersom utleier ønsker tillegg for vann, er det etter vår mening mer naturlig at dette er en del av husleien, og ikke kreves som en tilleggsytelse. Dette gjør også den totale leiesummen langt mer forutsigbar for leietaker. I dag innbaker utleierne vannutgiftene i husleien. Vi har ingen garanti for at utleiere setter ned husleien om de slipper å betale for vann. Denne ordningen kan fort skape ekstra utgifter for leietakere selv om de reduserer forbruket sitt.

Til slutt vil Juss-Buss minne om at regninger for tilleggsytelser ofte kommer en tid etter at leieforholdet er avsluttet. Dette kan i sin tur skape praktiske spørsmål rundt hvem som er ansvarlig for hvilken del av vannutgiftene.

Dersom departementet fortsatt ønsker at man skal kunne kreve tillegg i leien for avregning av vann, ber om at utgiftene for installering av vannmåler påløper utleier. Vannmåleren skal følge eiendommen, og det er da langt mer naturlig at den som eier eiendommen også betaler for vannmåleren.

Dette argumentet støttes av at mange leieforhold er svært korte, og at utgiftene til en slik installering derfor kan bli pålagt en leietaker som ikke vil ha utbytte av den, mens en de neste leietakerne vil slippe tilsvarende utgifter.

Kapittel 4. Leieprisvern

§ 4-2 første ledd, første punktum. *Indeksregulering. Hver av partene kan kreve leien endret uten oppsigelse i leieforholdet (...)*

Juss-Buss foreslår at husleien kun kan endres på tilsvarende dato som avtaleinngåelsen. Grunnen til dette er at noen utleiery spekulery i at konsumprisindeksen vanligvis er høyere om høsten enn resten av året, for å få høyest mulig husleie året gjennom. Et eksempel: Leieavtalen ble inngått våren 2005. Utleier øker husleien i desember 2006 når konsumprisindeksen er på topp. På denne måten vil husleien for 2007 bli unormalt høy, fordi husleien ligger på "høstnivået".

Kapittel 5. Partenes plikter i leietiden

§ 5-3 tredje ledd. *Vedlikehold [...] Utbedring av tilfeldig skade regnes ikke som vedlikehold etter annet ledd.*

Juss-Buss erfarer at både leietakere og utleiery er usikre på hvem som skal ha ansvaret for utbedring av tilfeldige skader. Husleieloven blir anvendt av svært mange privatpersoner, og bør derfor være så konkret og lett forståelig som mulig. Vi mener derfor at det bør stå uttrykkelig i loven at utleier er ansvarlig for å utbedre tilfeldig skade på husrommet.

Lovens § 5-3 tilsier at partene kan avtale en annen ordning enn lovens gitte løsning. Juss-Buss mener derimot at den bør være preseptorisk. Bakgrunnen for at bestemmelsen er deklarasorisk er at det skulle være mulig for partene å avtale en lavere husleie mot at leietaker skulle ha et større vedlikeholdsansvar, jfr. NOU 1993 nr. 4. Juss-Buss erfarer at et økt vedlikeholdsansvar for leietaker, sjelden medfører lavere leie, og at man derfor ikke bør ha muligheten til å fravike lovens regler om vedlikeholdsansvar til ugunst for leietaker.

Subsidiært ber Juss-Buss om at departementet ser hen til meningen med bestemmelsen og foreslår at dersom leietaker skal ha større vedlikeholdsansvar, må det stå i sammenheng med en lavere husleie enn normalt.

Kapittel 7. Opptak i husstand og fremleie

§ 7-1 siste punktum. *Opptak i husstand [...] Godkjenning kan bare nektes dersom vedkommendes persons forhold gir saklig grunn til det.*

Departementet foreslår i punkt 4.6 at overbefolkning skal være en saklig grunn til å nekte opptak i husstanden.

Juss-Buss mener at endringsforslaget "andre forhold" er for vagt, og vil føre til mange konflikter. Vi vil minne om at husleieloven er en lov som blir brukt av mange utleier og leietakere, som ikke nødvendigvis leser forarbeider til lover. Vi mener derfor at det er et poeng å gjære husleieloven så konkret som mulig, for å dempe konfliktnivået i mange husleieforhold.

I den gamle husleieloven benyttet man uttrykket "overbefolket", og Juss-Buss foreslår at dette begrepet benyttes, fremfor "andre forhold".

Kapittel 8. Personskifte

§ 8-2 første ledd. *Leierens død. Dør leieren av bolig, har følgende personer rett til å tre inn i leieavtalen: [...]*

Juss-Buss mener at hensynet til gjenlevende gjør seg like sterkt gjeldende i de tilfeller der leietaker er i et varig institusjonsforhold, som for eksempel dersom leietaker på grunn av høy alder skal bo på sykehjem, eller dersom leietaker skal sone en lengre fengselsdom. Denne endringen gjør det nødvendig at leietaker frasier seg leieretten.

Kapittel 9. Leieforholdets varighet – opphør

§ 9-2 første ledd. *Tidsbestemte leieavtaler. En leieavtale som er inngått for bestemt tid, opphører uten oppsigelse ved utløpet av den avtalte leietid.*

Juss-Buss synes det er uheldig at leietaker ikke har noen form for fortrinnsrett dersom husrommet skal leies ut på nytt. Vi mener at dersom husrommet skal leies ut på nytt, og på nye vilkår, bør den tidligere leietaker ha fortrinnsrett til leieavtalen. Dette vil først og fremst være heldig for de leietakere som ønsker kontinuitet i leieforholdet, men det vil også forhindre at leietakere som kjemper for kravene sine ikke blir tilsidesatt når boligen skal leies ut på nytt fordi utleier ønsker en mer samarbeidsvillig leietaker.

Til sist kan det også forhindre situasjoner der utleier bruker utleie til en ny leietaker som et pressmiddel i en rettslig diskusjon. Ved lovendring på dette området kan man derfor hindre at leietaker går med på ulovlige forhold av frykt for å måtte flytte.

Dersom utleier leier ut til enn annen enn tidligere leietaker, på tross av at leietaker ønsker å leie boligen på nytt, vil han ha utført et kontraktsbrudd, noe som kan gi leietaker krav på erstatning. Dette vil forhindre situasjoner der utleier kan presse leietaker til å godta ulovlige vilkår.

Vi har forståelse for at en slik regel ikke kan gjelde forhold der utleier bor i samme bolig, og behovet for et godt personlig forhold mellom utleier og leietaker kan være til stede. Vi foreslår derfor at det gjøres unntak for de tilfeller der leieforholdet gjelder bolig i lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus.

§ 9-2 annet ledd. *Tidsbestemte leieavtaler [...]* *Det kan avtales at en tidsbestemt leieavtale skal kunne sies opp i leietiden i samsvar med bestemmelsene i §§ 9-4 til 9-8.*

Departementet foreslår i punkt 4.1 at en tidsbestemt leieavtale kan sies opp med mindre annet er avtalt.

Juss-Buss er positive til departementets forslag, men primært foreslår vi at departementet går noe lenger i sitt forslag. Juss-Buss mener at leietaker bør ha en ubetinget rett til å kunne si opp leiekontrakter med maksimum tre måneders frist i tidsbestemte kontrakter.

Vi erfarer til daglig at svært mange leietakere underskriver uoppsigelige kontrakter, eller kontrakter med svært lang oppsigelsestid. Vi mener primært at denne regelen bør være preseptorisk, slik at en leiekontrakt alltid skal kunne sies opp av leietaker med maks 3 måneders oppsigelsesfrist. Dette vil forhindre svært mange konflikter der leietaker underskriver slike kontrakter enten av frykt for å ikke å få leie om man sier imot, eller fordi man ikke har lest kontrakten godt nok.

Et sentralt formål med bestemmelsen er at utleier skal kunne slippe fri fra kontrakten etter en viss periode. Dette hensynet vil fortsatt være ivaretatt. Men dersom kontrakten kan sies opp vil svært mange leietakere slippe å bli presset til å betale såkalt "kontraktgebyr" siden utleier ofte krever opp mot kr 3-4000,- for å la leietaker slippe fra kontrakten. Vi vil også minne om at fremleie ikke er en holdbar løsning for leietaker, da leietaker blir ansvarlig for fremleiers forhold. Noe som igjen skaper mange unødvendige konflikter i forliksrådene.

Endringsforslag:

§ 3-5 første ledd første punktum: *Det kan avtales at leieren til sikkerhet for skyldig leie, skader på husrommet, utgifter ved fraviking og for andre krav som reiser seg av leieavtalen, skal deponere et beløp oppad begrenset til summen av tre måneders leie.*

§ 4-2 Indeksregulering. *Hver av partene kan kreve leien endret uten oppsigelse i leieforholdet. Endringen kan kun iversettes på den årlige kontraktsdatoen, og skal gjøres med følgende begrensinger: (Ingen endring i resten av setningen)*

§ 5-3 første ledd. *Vedlikehold [...] Utleier skal utbedre tilfeldig skade uten ugrunnet opphold. Det kan ikke avtales at leietaker skal utbedre tilfeldig skade.*

§ 7-1 første ledd siste punktum. *Opptak i husstand [...] Godkjenning kan bare nektes dersom vedkommendes persons forhold gir saklig grunn til det, eller dersom leiligheten blir overbefolket.*

§ 8-2 første ledd. *Leierens varige institusjonsopphold eller død. Dør leieren av bolig, har følgende personer rett til å tre inn i leieavtalen: [...] Dette gjelder også dersom leieren skal ha et institusjonsforhold, eller skal sone en fengselsdom, såfremt leieren frasier seg leieretten.*

§ 9-2 første ledd. *Tidsbestemte leieavtaler. En leieavtale som er inngått for bestemt tid, opphører uten oppsigelse ved utløpet av den avtalte leietid. Dersom leiligheten leies ut på nytt, skal nåværende leietaker ha fortrinnsrett til boligen, med mindre avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus.*

§ 9-2 annet ledd. *Tidsbestemte leieavtaler [...] En tidsbestemt leieavtale kan sies opp i leietiden i samsvar med bestemmelsene i §§ 9-4 til 9-8, med maksimum tre måneders oppsigelsesfrist.*

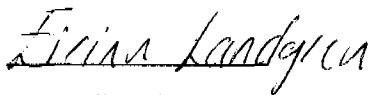
Med vennlig hilsen
for Juss-Buss



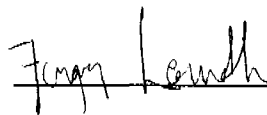
Camilla Berg



Mette Grøvdal



Eirinn Landgren



Jørgen Løvdal

Mari Holst Langseth

Mari Holst Langseth