

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

Vår ref: RPU2008-003
Vår dato: 07.02.08
Deres ref: 07/994-17 MRB
Deres dato: 02.11.2007

Høring – Endringer i husleieloven

Det vises til høringsbrev fra departementet av 2. november 2007.

Vi ønsker innledningsvis å bemerke at vår organisasjons navn er *Jussformidlingen*, ikke *Juristformidlingen i Bergen* eller *Jussformidlingen i Bergen*. Det bes om at departementene benytter det korrekte navnet.

Jussformidlingen støtter i hovedsak departementets forslag. Nedenfor følger våre merknader til enkelte av forslagene.

Uttalelsen er også sendt til følgende e-postadresse : postmottak@krd.dep.no.

Forslaget til endring av husleielovens § 9-2

Jussformidlingen støtter departementets forslag.

Vi har gjennom vår praksis holdepunkter for at det slik departementet anfører i forslagets begrunnelse skjer hyppig at den någjeldende ordning fungerer som en felle for leietakere.

Vi viser til at det etter gjeldende rett kan inngås kontrakter som løper i tre år uten at det er adgang til å si opp leiligheten. At leietaker ikke kan si opp vil kunne fremstå som uklart, all den tid den manglende adgangen til å si opp først og fremst følger *implisitt*, som en konsekvens av at avtalen er angitt som tidsbestemt. Derfor, samt av andre grunner, er det en vanlig oppfatning blant leietakere at lovens ordning for tidsubestemte leiligheter gjelder uansett. Den påtenkte endring av loven medfører at det må fremgå av kontrakten dersom leiligheten ikke skal kunne sies opp.

Dette vil være en endring til det bedre.

Forslaget til endring av husleielovens § 3-1

Jussformidlingen støtter på dette punkt ikke departementets forslag.

Vi er ikke uenige i at det kan være grunner til å begrense forbruket av vann, og er naturligvis også klar over at det på verdensbasis er problematisk å skaffe folk nok vann.

Vi er imidlertid av den oppfatning at prinsippet om at leien skal angis til et bestemt beløp her veier tyngre.

Mens strøm- og brenselforbruk er ressurser som det er maktpåliggende for samfunnet å redusere forbruket av, og som samtidig representerer store forbruksutgifter, er vannforbruk i seg selv i Norge i dag ikke oss bekjent særlig forurensende. Vi holder for øvrig muligheten åpen for at ordningen det legges opp til med at man kan kreve montert målere vil kunne medføre større miljøbelastning enn den miljømessige gevinst man måtte oppnå i form av redusert vannforbruk ved at man som leietaker direkte belastes vannforbruket.

Vi viser til at en adgang til å ta betalt for vannforbruk neppe vil være særlig praktisk. Det vil i alle tilfelle være tale om så små beløp at man ikke vil anse det hensiktsmessig å regulere i kontrakten eller i det hele å administrere.

Forslaget til endring av husleielovens § 3-5

Det er Jussformidlingens erfaring at kunnskapsnivået er lavt i forhold til reglene om opprettelse av egen depositumskonto og betaling av depositum. Det avtales i stor utstrekning varianter av lovens ordning om depositum som i større eller mindre grad ligger innenfor de rammene loven setter. Jussformidlingen anser dette for å være et betydelig problem i gjeldende husleieforhold. Enhver klargjøring av utleiers og leietakers rettigheter og forpliktelser etter loven vil i så måte være positivt.

Jussformidlingen ser det videre som positivt at utleiers adgang til å kunne kreve skyldig husleie utbetalt fra depositumskonto uten forutgående varsel begrenses. Dette vil etter Jussformidlingens syn skape større forutberegnlighet for leietaker ved at vedkommende må varsles før utbetaling skal kunne skje.

Vi følger imidlertid ikke departementets vurdering fullt ut med hensyn til at leier må være kjent med eventuelle innsigelser mot utleiers krav om utbetaling. Det ses på som hensiktsmessig at leietakeren gis noe tid til å områ seg med hensyn til berettigelsen av utleiers krav og omfanget av dette. Jussformidlingen kan ikke se at hensynet til utleiers likviditet i urimelig grad nedprioriteres til fordel for leietakeren, dersom leietakeren i stedet får en frist på *tre* uker for å protestere.

Det er videre positivt at det gis en frist for utleier til å reise søksmål ved leietakers protest på utbetaling av depositum. Dette vil trolig lette adgangen til, og gjennomføringen av utbetaling av, depositum til fordel for leietaker.

Forslaget til endring av husleielovens § 3-8

Dersom utleier må medvirke for at leietaker skal unngå å havne i mislighold, vil endringen etter Jussformidlingens syn være forstandig. Det vil være uheldig om utleiers manglende medvirkning skal gi vedkommende en rett til å begjære tvangsfravikelse, på grunn av leietakers mislighold.

Forslaget til endring av husleielovens § 4-2 bokstav c

Jussformidlingen stiller seg positive til endringen. Dersom det reguleres når utleier tidligst kan forelegge leietaker varsel om endring, vil det som nevnt i høringsutkastet være lettere for leietakeren å forberede seg på regulering av renten. Man vil med forslaget til endring unngå at utleier gir et generelt varsel om senere oppjustering av leien.

Forslaget til endring av § 5-3

Dagens ordlyd stadfester at utbedring av tilfeldig skade ikke anses å være vedlikehold. Dette innebærer at det er utleier som må sørge for utbedring av skaden, samt dekke kostnadene.

I forslaget foreslås det at det føyes til at annet kan avtales særskilt. Altså at det kan avtales at leietaker skal ha ansvar for utbedre tilfeldige skader, og evt. også bære kostnadene.

Det følger av Ot.prp. nr. 82 (1997-98) side 181 at utbedring av tilfeldig skade må utføres og dekkes av utleier, med mindre "annet er særskilt avtalt". Forslaget til endring er altså kun en presisering av det som fremgår at forarbeidene.

Jussformidlingen er kritisk til at dette tas inn i ordlyden. Etter vår mening bør muligheten til å avtale dette strammes inn. Jussformidlingen behandler mange hundre husleiesaker i året, og vi har ikke sett eksempler på at denne adgangen til å fravike hovedregelen faktisk blir benyttet. Dette skyldes nok hovedsakelig at den vanskelig kan leses ut fra loven, men det er også en mulighet for at de fleste ser på dette som noe som klart faller inn under huseieransvaret.

Det er naturlig at det er huseier som har risiko for tilfeldige skader. Huseier kan og bør tegne forsikringer for å pulverisere risikoen. Leietaker vil ikke ha denne muligheten. Det er også vanskelig å vite omfanget av en klausul som gir leietaker ansvaret for tilfeldig skade i en leiekontrakt. Kostnadene ved slike skader kan fort bli svært høye. Som eksempler på tilfeldige skader kan nevnes brann, innbrudd, hærverk og skader i forbindelse med uvær. En mulighet for utleier til å legge ansvaret for disse skadene på leietaker kan få store økonomiske konsekvenser for en uheldig leietaker.

Jussformidlingen finner grunn til å tro at dersom denne muligheten til å legge ansvaret for tilfeldige skader på leietaker opprettholdes, vil flere utleiery benytte seg av den. Dette kan medføre at leietaker kan bli tvunget til å akseptere dette vilkåret selv om de ikke ønsker det, fordi de ellers ikke blir tilbudt husrommet. Det synes åpenbart at det er de utleierne som spekulerer i husleiemarkedet som vil være de som flittigst vil benytte muligheten til å fraskrive seg dette ansvaret. Typisk vil mange studenter som ofte ikke har andre muligheter til å skaffe seg bolig enn å leie i et allerede sterkt presset marked se seg nødt til å akseptere slike kontrakter. Disse vil ikke ha mulighet eller økonomi til å tegne forsikringer som dekker disse skadene, og heller ikke økonomi til å dekke kostnadene om skade skulle oppstå.

Det må også erkjennes at veldig mange leietakere faktisk ikke setter seg grundig inn i leiekontrakten før denne signeres. Det kan være flere grunner til dette. Mange har problemer med å forstå kontraktens innhold på grunn av vanskelig språk, og går ut fra at husleiekontrakter i all hovedsak er like siden de baseres på samme lov. En kan selvsagt si at dette er noe den enkelte selv må bære risikoen for, men like fullt er dette et problem i praksis.

Jussformidlingen ser imidlertid at det i noen tilfeller kan være behov for å avtale at leietaker har ansvaret for tilfeldige skader. Ved langvarige uoppsigelige kontrakter kan det være naturlig at leietaker har et mer omfattende ansvar. Vi foreslår derfor at muligheten til å særskilt avtale at leietaker skal utbedre og dekke kostnadene ved tilfeldige skader kun kan benyttes ved tidsbestemte leieavtaler med en varighet på minst fem år.

Jussformidlingen gjør oppmerksom på at det er en skrivefeil i utkastet til ny lovtekst § 5-3 fjerde ledd: "... Protesterer leieren mot utbetaling, må utleier innen én måned etter at protesten er mottatt, **dokumenterer** å ha reist søksmål eller igangsatt en rettslig prosess etter tvangsfullbyrdesloven. ..." (vår utheving). Jussformidlingen antar at det her skal stå "dokumentere".

Forslaget til endring av husleielovens §§ 7-2, 7-3 og 7-4

Det er viktig å merke seg at dette forslaget kun dreier seg om utleiers mulighet til å bruke overbefolkning som saklig grunn for å nekte opptak i husstanden. Forslaget åpner for at utleier ikke har mulighet til å bruke overbefolkning som grunnlag, dersom det dreier seg om leiers nærstående.

Nærstående i husleielovens forstand er leiers ektefelle, samboer eller egen eller ektefellens eller samboerens slektninger i rett opp eller nedstigende linje, samt fosterbarn, jfr. husleieloven § 7-1. Det er således de tradisjonelt sett nærmeste man åpner for. Avgrensningen er noe streng, idet man blant annet ser fra de nære bånd som kan være mellom søsken. Det er ikke uvanlig at søsken bor sammen, og det er ingen grunn til ikke å anerkjenne dette. En avgrensning mot søsken kan således få en uheldig virkning i form av inngrep i familielivet, slik som departementet ønsker å unngå.

Det fremstår som rimelig at utleier gis en viss mulighet til å nekte opptak i husstanden for å hindre overbefolkning. Dersom man åpner for at søsken også omfattes av nærstående, vil dette kunne åpne for at leier kan kreve å få samlet store deler av sin familie i utleieboligen. Dette kan føre til store belastninger på boligen, og vil naturligvis ikke være i utleiers interesse.

En avveining av de motstridende hensyn tilsier etter Jussformidlingens oppfatning at også søsken bør være omfattet i den personkrets som kan tas opp i husstanden uavhengig av utleiers samtykke.

Med vennlig hilsen
for Jussformidlingen


Ingve Larsen
daglig leder


Geir Fjelde Bjerga
leder Rettspolitisk utvalg