



## Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd

Porsgrunn den 12.02.2008

Kommunal- og regionaldepartementet  
Postboks 8112  
0032 Oslo

### HØRINGSUTTALELSE - ENDRINGER I HUSLEIELOVEN.

Kommunale boligadministrasjoners landsråd (KBL) ønsker å gi følgende kommentarer til lovendringsforslaget. Avslutningsvis tillater vi oss å rette fokus på noen ytterligere temaer som vi ønsker endringer på.

Innledningsvis er KBL enige med departementet i at husleielovens bestemmelser, til tross for behovet for å verne leietaker, må være balanserte slik at man ikke "skremmer" private utleiere fra å leie ut. I en situasjon hvor folk flest har fått en bedre økonomi, velger flere huseiere å ikke leie ut del av egen bolig. Mange mennesker er avhengige av at dette leiesegmentet opprettholdes. Det er derfor viktig at lovverket ikke oppfattes som strengere og dermed ytterligere minsker interessen for å leie ut bolig.

I KBL's medlemskommuner ser vi at mange blir værende lenge i leiemarkedet. Prisnivået på eide boliger er for høyt for mange – på tross av mulighet for kommunal finansieringsbistand. Kommunale utleieboliger er et begrenset gode forbeholdt de aller mest vanskeligstilte. I denne situasjonen er det viktig med et stabilt privat utleiemarked.

#### 4.1 Oppsigelse av tidsbestemt leieavtale.

Vi støtter forslaget. Leietaker har behov for fleksibilitet, og det er grunn til å anta at mange ikke er godt nok kjent med adgangen til å avtale oppsigelse i leieperioden. Uansett vil leietaker være avhengig av at utleier godtar en slik avtale. Når leieavtale inngås, vil leiesøker normalt være den "svake" parten som føler at man langt på vei må godta utleiers betingelser. For utleier kan en ren tidsbestemt avtale være et gode som sikrer inntekt og hindrer besværet med ny utleie. Dette har ofte blitt en "felle" for leietaker i dagens lov. Innføring av lovbestemt adgang til oppsigelse i tidsbestemte avtaler vil ut fra boligsosialt perspektiv, være et riktig grep. Grepet sikrer at leietaker kan komme ut av avtalen om ønskelig før tiden. Eksempelvis vil en leieavtale ikke lenger være til hinder for å flytte etter et jobbtillbud og lignende.

Adgangen til oppsigelse vil antagelig også bidra til at markedets leieprisfastsettelse fungerer bedre. Ved synkende leiepriser vil leietaker få en helt annen og direkte påvirkningsmulighet på leien, enn om å måtte gå veien om krav om nedsettelse til

Adresse:  
KBL  
Postboks 128  
3901 Porsgrunn

Telefon Leder : 996 16 548  
Telefon Nestleder : 930 93 633

Internett: [www.kbl.kommune.no](http://www.kbl.kommune.no)

E-post: [laila.finkenhagen@porsgrunn.kommune.no](mailto:laila.finkenhagen@porsgrunn.kommune.no)  
E-post: [marita.kristiansen@hev.oslo.kommune.no](mailto:marita.kristiansen@hev.oslo.kommune.no)



## Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd

gjengs leie etter § 4-3. For utleier kan endringen bli oppfattet som en endring til mindre forutsigbarhet. Det er allikevel ikke urimelig at endringen innføres. Utleier selger et "produkt" og må akseptere denne økte risikoen. Vi kan ikke se at det er på mange andre områder at man aksepterer å binde seg for lengre tid, uten mulighet til å avslutte forholdet før opprinnelig planlagt.

### 4.2 Leie, leietillegg og betaling for elektrisitet og brensel m.m.

Vi støtter forslaget. Mange borettslag installerer fellesanlegg for strøm og vann for å redusere abonnementsutgifter osv. Med dagens lovregel har kommunene som andelseier og fremleier, en lite hensiktsmessig måte å få dekket utgiftene til for eksempel vannforbruk. Disse må inkluderes i leien, og vi har erfart uforholdsmessig stort forbruk i forhold til stipulert.

### 4.3 Indeksregulering av leien

For store utleiery, som kommunene, er det stort administrativt arbeid med varsling av indeksregulering av husleiene. Sånn sett kunne det vært ønskelig med et "en gang for alle" varsel for eksempel i leieavtalen. Imidlertid ser vi leietakers behov for slik varsling, og systemet bidrar til ryddighet for alle parter. Vi har derfor ikke innsigelser mot departementets forslag.

### 4.4 Depositum

KBL er i hovedsak enig i forslaget, men har en bemerkning. Kommunene leier iblant private boliger for å fremleie boligene til prioriterte boligsøkere. I slike tilfeller bør kommunene, og eventuelt andre offentlige organer med samme utleieformål som kommunene, gis adgang til å stille sikkerhet uten å innbetale til depositumskonto. Kommunen er uansett søkegod, og hovedleieforholdet forutsettes å bero på en avtale som hviler på husleielovens bestemmelser om hva som dekkes ved mislighold av husleie eller skade. En del utleiery mener likevel at kommunen skal stille depositum. Vi ber departementet vurdere en særregel for offentlig utleie på dette punktet.

### 4.5 Deponering av omtvistet leie

Vi er enig i endringen.

### 4.6 Opptak i husstanden og framleie

Vi er enige i at utleier kan motsette seg opptak i husstandsmedlemmer med begrunnelse overbefolkning av boligen. Det vil oppleves som urimelig at man har inngått avtale med en person, kanskje også tilpasset leie i forhold til dette, og så oppleve at mange flere flytter inn uten å ha mulighet til å si nei. I praksis kan det være ulike meninger om hva som er overbefolket, og det er grunn til å anta at det kan være kulturelt betinget. I tidligere husleielov var det regel om at helserådet var kompetent til å avgjøre om en bolig var overbefolket. Etter vår mening bør dagens regel inneholde henvisning til offentlig etat som gis myndighet til å vurdere om boligen ansees som overbefolket eller ikke. Et offentlig organ vil kunne avveie ulike hensyn på en fornuftig måte.



## Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd

Etter vårt skjønn bør adgangen til å nekte opptak i husstanden også gjelde nærstående, men i tilfeller der leietaker *får barn* mener vi det ikke kan likestilles med opptak i husstanden. Opptak i husstand må være de tilfeller der allerede eksisterende barn flytter inn. At familien får barn i eksisterende leieforhold vil normalt ikke føre til "akutt" overbefolkning av en liten bolig.

Når det gjelder adgangen til fremleie helt eller delvis, mener KBL at kommunene bør ha rett til å kunne nekte fremleie. Kommunale boliger benyttes til vanskeligstilte og er et knapphetsgode i alle kommuner. Kommunene selv har best oversikt over hvem som til enhver tid har det største behovet for slike boliger.

### 4.7 Vedlikeholdsansvar

Vi er enige i endringen. Det er viktig at all mulig tvil fjernes i forhold til brann- og sikringsutstyr.

### 4.8 Boligutleie til vanskeligstilte

Vi er enige i at kravet om offentlig vedtak for å klausulere boliger, faller bort. Dette kravet oppfattes i dag nærmest som en unødvendig formalitet. Sammenslåing av §§ 11-1 og 11-2 innebærer også en praktisk forenkling.

Vi er derimot uenig i at man innsnevrer adgangen til å nekte opptak i husstand med begrunnelse i boligens utforming og formål. Slik forslaget foreligger vil kommunene ikke ha adgang til nekte opptak av nærstående når leietaker bor i en ordinært utformet bolig uten spesielt formål. KBL ønsker at ny spesialregel § 11-1 gir anledning til å nekte opptak, også hvis det er berettiget grunn til å tro at den nærstående vil påføre leietakere selv og bomiljøet for øvrig betydelig sjenanse.

Eksempel: "*Mishandlet kone blir tildelt kommunal bolig for å komme vekk fra ektefellen*". Kommunen bør ha adgang til å si nei til opptak av ektefellen begrunnet med ektefellens person og konas begrunnelse for søknaden om boligen. Dersom kona ønsker å gå tilbake til ektefellen så er det så sin sak, men å fortsette samlivet i det ny etablerte kommunale leieforholdet bør ikke være en rettighet, og bør skje i deres tidligere felles bolig. Slike eksempel er ikke ukjent for kommunen som utleier.

### Angående adgang til å inngå leiekontrakter av kortere varighet enn tre år.

Kommunene leier i hovedsak ut til vanskeligstilte husstander. Boligbehovet er mye større enn tilgangen på kommunale boliger. Det er derfor vesentlig å disponere kommunenes boligmasse på en god måte og gi boligtilbud til dem som trenger dette mest. Kommunene har derfor behov for virkemidler som private utleiere ikke trenger. For kommunene er det vesentlig at rett husstand bebor rett bolig. Samtidig har ofte kommunenes leietakere spesielt behov for trygghet og forutsigbarhet. Kommunene har derfor behov for å kunne inngå mer kortsiktige avtaler enn lovens hovedregel for å kunne utnytte boligmassen godt. Dette behovet for styring kunne også ha vært løst med lempeligere oppsigelsesregler for kommunen. Det er derimot grunn til å tro at spesielle oppsigelsesregler for kommunen vil virke utrygt og lite forutsigbart.



## Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd

Vi vil derfor be om at adgangen til å inngå kortere avtaler ikke kun formuleres snevert. Eksempelvis bør kommunene kunne avtale at leieforholdet gjelder kun så lenge leietaker har behov. Eksempelvis bosetter kommunene store flyktningfamilier i store eneboliger. Etter hvert som barna flytter ut sitter foreldrene igjen i en stor bolig. Dette bør være mulig å regulere uten å måtte vente til for eksempel treårskontrakten utløper da boligbehovet er endret. Det kan hevdes at det ikke er urimelig at kommunen må vente til utløp av treårskontrakten, men dette skaper mindre fleksibilitet for kommunene. Dessuten er det mulig å styrke leiers posisjon ved å tilby annen hensiktsmessig når det er påkrevet.

### 4.9 og 4.10 Elev- og studentboliger – Rett til å kreve fornyet takstnemnd

Ingen kommentarer.

### Andre kommentarer til lovendringene

Vi ønsker også å knytte en bemerkning til § 3-6 - Garanti. Mange kommuner benytter garanti til depositum med hjemmel i lov om sosiale tjenester. I tråd med intensjoner i denne loven gis det ofte tidsbegrenset garanti, som ikke nødvendigvis sammenfaller med leieforholdets varighet. Leietaker og utleier har et selvstendig ansvar for at det til enhver tid er en gyldig garanti. Leietaker må i så tilfelle ved behov søke sosialkontoret om forlengelse av garantien. Vi ser at dette er et forhold mellom den enkelte kommune og klienten/leietakeren. Vi har imidlertid erfaring med at garantier ofte ikke forlenges, og at praktisering av garantiordningen bidrar til at vanskeligstilte ikke kommer inn i eller blir boende i private leieforhold. Sett fra et boligsosialt og boligrettslig ståsted, tror vi at partene i et leieforhold vil være tjent med at det i § 3-6 presiseres at en garanti, i likhet med et depositum, skal gjelde for hele leieforholdets varighet.

Vi ser at det kan være behov for raskt opphør av leieavtaler i spesielle forhold - særlig forhold til leietakere med adferdsproblemer. Dette er noe annet enn adgang til å inngå kortvarige avtaler, men er allikevel en viktig del av utprøving av boevne i bofellesskap. Slikt opphør kan være kombinert med erstatningsbolig slik at man ikke blir satt på gata.

Det er et praktisk problem at erklæringer om heving tar for lang tid i tingretten. Lovendring med tidsfrist hører hjemme i tvangsfullbyrdelsesloven men vil allikevel nevne problemstillingen i denne sammenheng.

Prøveordningen med husleietvistutvalg for Oslo bør utvides og etableres permanent i alle regioner.

Med hilsen

Laila B. Finkenhagen

Leder KBL

Adresse:  
KBL  
Postboks 128  
3901 Porsgrunn

Telefon Leder : 996 16 548  
Telefon Nestleder : 930 93 633

Internett: [www.kbl.kommune.no](http://www.kbl.kommune.no)

E-post: [laila.finkenhagen@prosgrunn.kommune.no](mailto:laila.finkenhagen@prosgrunn.kommune.no)  
E-post: [marita.kristiansen@hev.oslo.kommune.no](mailto:marita.kristiansen@hev.oslo.kommune.no)