

Kommunal- og regionaldepartementet
Pb 8112 Dep
0032 OSLO

(Referanse må oppgis)

Vår referanse: 07/00780-2
Arkivkode: L00 &00
Saksbehandler: Christian Hellevang
Deres referanse: 07/994-7
Dato: 20.2.2008

Høring - Endringer i husleieloven

Det vises til høringsbrev fra KRD med forslag til endringer av Husleieloven. KS vil herved avgi en høring:

4.1 Oppsigelse av tidsbestemt leieavtale

KS slutter seg til forslaget om at tidsbestemte leieavtaler kan sies opp av begge parter i den tidsbestemte leieperioden dersom ikke annet avtales særskilt mellom partene.

4.2 Leie, leietillegg og betaling for elektrisitet og brensel § 3-1

KS slutter seg til forslaget om at utgifter til vann og elektrisitet kan kreves i tillegg til leien når utgiftene er forbruksbaserte og målbare.

4.3 Indeksregulering av leien § 4.2

KS vil bemerke at for store kommunale boligutleiere vil det innebære et stort administrativt arbeid å følge departementets forslag om å varsle om indeksregulering av husleien tre måneder før iverksetting. KS ser imidlertid at leieboerne vil ha nytte av en slik varslig, men vi ser ikke at dette ikke kan dekkes inn ved nåværende ordning som innebærer at man i kontrakten får skriftlig melding om at leien vil bli justert i samsvar med loven. KS ser derfor ikke behov for å innføre en maksimalfrist på 3 måneder.

4.4 Depositum

KS vil på dette punktet først bemerke at vi synes at det her burde inntas at kommunale instanser kan stille med kommunal garanti og at dette likestilles med depositum. Kommunene opplever i dag at mange utleiere nekter å ta imot kommunal garanti og at de i flere tilfeller krever opptil 6 måneders husleie i depositum.

KS slutter seg til den delen av forslaget som går på at leier skal varsles om at utleier krever utbetaling av depositum og at leier gis en frist på to uker for å protestere mot utbetaling.

KS slutter seg ikke til den delen av forslaget som sier at utleier ved protester må reise søksmål dersom leietaker protester. Vi ser behov for at man finner et enklere system på hvordan slike tvister kan løses og viser til forsøket med Husleietvistutvalg i Oslo og Akershus.

4.5 Deponering av omtvistet leie § 3-8

KS slutter seg til forslaget om at en begjæring om betalingsmislighold ikke skal tas til følge dersom den manglende betaling skyldes forhold på utleiers side.

4.6 Opptak i husstanden og fremleie

KS støtter forslaget om at utleier kan nekte godkjenning også når andre forhold enn fremleiers forhold gir saklig grunn til dette. KS vil understreke at overbefolkning er et problem som bør kunne medføre nekting av opptak i husstanden og fremleie.

KS ber departementet se på muligheten til å utforme regelverket slik at man kan forby opptak i husstanden/fremleie som kan medføre uholdbare situasjoner som utløser fare for sykdom for husstanden, ødeleggelse av eiendommen og vanskelige forhold for naboer/bomiljø.

KS mener at utleier bør ha en absolutt rett til å nekte fremleie når det gjelder utleieboliger beregnet på vanskeligstilte. Det må i slike tilfeller være opptatt til utleier å avgjøre hvem som har størst behov for et slikt boligtilbud. Dersom leietaker har en for stor bolig og ønsker å fremleie deler av denne, kan han i stedet tilbys en mindre bolig.

KS er bekymret over at forslaget til ny spesialregel i § 11-1 gjør det lettere enn før med opptak i husstanden av nærstående familie. Nåværende lov gir for eksempel utleier adgang til å nekte en rusmisbruker å flytte inn til sin alderstrygdede bestemor hvis dette anses uforsvarlig. Realiteten vil ofte være at det som formelt sett fremstår som opptak i husstanden, i virkeligheten er at fremleietaker mer eller mindre inntar boligen. KS ønsker derfor at den nåværende formulering i §§ 11-1 og 11-2 om å nekte opptak også når forhold med tilknytning til vedkommende person tilsier det, skal videreføres i den nye § 11-1. Vi er innforstått med at en slik mulighet til å kunne nekte opptak, må praktiseres med forsiktighet. Men i tilfeller hvor opptak i husstand kan virke ødeleggende for både den opprinnelige beboer og bomiljøet generelt, bør denne muligheten ikke fjernes helt.

4.7 Vedlikeholdsansvar § 5-3

KS slutter seg til forslaget om at leier skal ha ansvar for utbedring av tilfeldig skade. Etter vårt syn er det fornuftig at det tas inn i loven at det er leieren som har ansvar for vedlikehold og funksjonskontroll av røykvarslere og brannslukkingsutstyr.

4.8 Boligutleie til vanskeligstilte § 11-1

KS slutter seg til forslaget om at skillet mellom varig og midlertidig boligbehov fjernes, og at det ikke lenger skal være et krav om at boligen er klausulert til et spesielt formål. Dette sikrer fleksibilitet i forhold til bruk av boligene.

KS slutter seg til forslaget om at leiers nærstående kan nektes opptak i husstanden. KS vil i tillegg ha en mulighet for å nekte opptak også dersom det er berettiget grunn til å tro at den nærstående vil påføre leietakerne selv eller bomiljøet for øvrig betydelig sjenanse.

KS er skeptisk til forslaget om at det som hovedregel kun kan inngås leiekontrakt av kortere varighet enn tre år en gang pr leieforhold. Vi viser her til høringsuttalelser fra kommunene som beskriver hvilke utfordringer dette vil medføre for dem i det daglige arbeidet med å skaffe folk et sted å bo.

KS vil fremheve at kommunene skiller seg fra andre utleiere. Kommunene leier i stor grad ut til vanskeligstilte husstander. I dag er behovet for boliger mye større enn det som kommunene

selv klarer å tilfredsstillere gjennom kommunale boliger. Det er derfor vesentlig for kommunene at de kan disponere kommunenes boligmasse på en best mulig måte og gi boligtilbud til dem som trenger det mest. KS vil derfor fremheve at kommunene har behov for virkemidler som private utleiere ikke har behov for. Kommunene har behov for å kunne inngå mer kortsiktige avtaler enn lovens hovedregel for å kunne tilby rett bolig til rett person til rett tid.

KS er opptatt av at kommunene etterlyser bedre virkemidler for å kunne håndtere problemstillinger som oppstår når man ønsker å gi alle innbyggere et faglig forsvarlig botilbud. KS kan ikke se at endringene i § 11-1 gir kommunene bedre virkemidler for å skaffe et faglig forsvarlig botilbud til alle, KS er tvert imot redd for at endringene i lovverket kan medføre at dette arbeidet blir vanskeligere for kommunene. KS ser at kommunene trenger bedre juridiske virkemidler for å håndtere de mest problematiske leieforholdene og ber departementet se nærmere på dette.

4.9 Elev- og studentboliger § 11-2

KS slutter seg til departementets forslag om å videreføre bestemmelsen om adgang til kortere leiekontrakter for elev- og studentboliger.

4.10 Rett til fornyet takstnemnd ved fastsettelse av markedsleie § 12-2

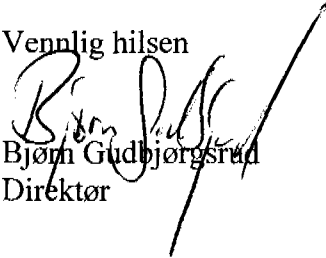
KS slutter seg til forslaget om at det skal være mulig å kreve en fornyet takstnemnd ved fastsettelse av markedsleie.

Annet

KS ber om at departementet ser på muligheten for å vurdere adgang til oppsigelse av kommunalt tildelt bolig når de forutsetninger som lå til grunn for tildelingen åpenbart er bortfalt. Bakgrunnen for dette innspillet er at kommunene er opptatt av å sikre målrettet bruk av begrensede ressurser.

KS 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

Vennlig hilsen


Bjørn Gudbjørnsrød
Direktør