

Høringsuttalelse  
fra  
**LEIEBOERFORENINGEN**

**Om lov om endringer i lov av 26. mars 1999 nr 17 om husleieavtaler.**

## **Innledning**

Leieboerforeningen er på mange områder godt fornøyd med departementets arbeid og forslag, men har også endringsforslag som tidligere er påpekt, og som det er ønskelig at departementet ser nærmere på. Både de endringer som er foreslått og konkrete endringsforslag vil bli gjennomgått nedenfor.

## **Kapittel 1. Alminnelige bestemmelser**

I Leieboerforeningens innspill til departementet i brev datert 5. mars 2007 ble det påpekt behov for en lovteknisk presisering av husleielovens § 1-2.

*Det kan ikke avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er mindre gunstige for leieren enn det som følger av bestemmelsene i loven her.*

*Ved leie av lokale kan loven fravikes i avtale, med unntak av §§1-1 til 1-4, 4-1, 4-4, 4-6, 9-7, 9-8, 9-10, 12-3 og 12-4 og kapittel 13.*

Som påpekt i Leieboerforeningens i uttalelse av 5. mars 2007 er det i forarbeidene gitt uttalelser som synes å kunne forstås i retning av at et preseptorisk vern kun er gitt leier ved inngåelsestidspunktet.

Uttalelser i NOU 1993:4 side 102 venstre spalte, sammenholdt med departementets uttalelser i NOU 1993:4 s 134 venstre spalte, synes å åpne for at leier og utleier, etter leieforholdets inngåelse, kan bli enige om justeringer av leien utover det som følger av husleieloven § 4-2 og 4-3. Er dette tilfellet, åpnes det i så fall for at partene i endringsavtaler lovlig kan inngå ordninger som ellers vil være i strid med preseptorisk lovgivning. Dette er etter Leieboerforeningens syn svært uheldig.

Leieboerforeningen har ved en rekke anledninger sett eksempler på at leier, underveis i en løpende leieperiode, presenteres for nye vilkår mht leie, for eksempel i form av en ny avtale. Motivasjonen er som regel å få satt leien opp, utenfor de tidsmessige rammer som ellers ville fulgt av husleieloven kapittel 4. Dersom en justering i strid med husleieloven § 4-2 eller § 4-3 skjer ved et alminnelig varsel til leieren, vil leieren i ettertid kunne kreve beløpet refundert etter § 4-4. Men, dersom justeringen skjer ved at leier skriver under en ny kontrakt, for eksempel midt i en leieperiode, hersker det mer tvil. Med de nevnte formuleringer kan det hevdes at en slik endringskontrakt er fullt ut akseptabelt. Resultatet er imidlertid for den uvitende leier, at husleien stiger utover det som lovgiver har forutsatt i lovens kapittel 4.

Leieboerforeningen er derfor av den oppfatning at det bør klargjøres at preseptorisk lovgivning, herunder kapittel 4, ikke bare rammer opprinnelige avtaler inngått ved etablering, men også eventuelle avtaler inngått etter etablering. Vi vet at kunnskapen om rettighetene i husleieloven er dårlig og den uvitende leier, som for eksempel underveis "aksepterer" tillegg i strid med kapittel 3 eller justeringer i strid med kapittel 4, bør også kunne benytte seg av de aktuelle tilbakebetalingsbestemmelsene senere.

Leieboerforeningen fastholder behovet for en klargjøring fra departementets side.

I det innledende kapittelet er det videre regler om at partene kan kreve avtalen nedfelt skriftlig.

#### **§ 1-4. Avtaleform**

*Avtale om leie av husrom kan gjøres skriftlig eller muntlig. Er avtalen muntlig, skal den settes opp skriftlig dersom en av partene krever det.*

Retten til ulike bostøtteordninger, herunder sosialstøtte, avhenger ofte av at man kan vise frem en skriftlig kontrakt. Leieboerforeningen opplever flere leiere som ikke får slik støtte når utleiery av ikke vil nedfelle avtalen skriftlig.

Leieboerforeningen fastholder behovet for å klarere knytte mulige sanksjoner til brudd på denne bestemmelsen. Her er særlig retten til erstatning etter misligholdsbestemmelsene i kapittel 2 aktuell.

### **Kapittel 3. Leie og andre ytelser**

#### **§ 3-5. Depositum**

*Det kan avtales at leieren til sikkerhet for skyldig leie, skader på husrommet, utgifter ved fravikning og for andre krav som reiser seg av leieavtalen, skal deponere et beløp oppad begrenset til summen av seks måneders leie. Det kan avtales at depositumet skal endres i takt med endringer i leien.*

*Det deponerte beløp skal settes på særskilt konto med vanlige rentevilkår i finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge.*

*Så lenge leieforholdet varer, kan ingen av partene disponere over beløpet på egen hånd. Leieren kan likevel kreve oppgjente renter utbetalt fra finansinstitusjonen.*

*Etter leieforholdets opphør kan finansinstitusjonen med frigjørende virkning utbetale skyldig leie fra kontoen dersom:*

- a) partene skriftlig har avtalt at leien skal godskrives annen konto i den samme finansinstitusjonen og*
- b) utleiery har dokumentert tidspunktet for når betalingsplikten inntrådte og opphørte.*

*Hver av partene kan kreve utbetaling av det deponerte beløpet i samsvar med den annen parts skriftlige samtykke, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom. Krever leieren utbetaling av depositum ut over oppgjente renter, skal banken varsle utleiery skriftlig om kravet og opplyse om at beløpet vil bli utbetalt til leieren hvis utleiery ikke innen én måned etter at varselet ble mottatt, fremmer krav etter bestemmelsene i fjerde ledd eller dokumenterer å ha reist søksmål. Mottar ikke banken slikt krav eller dokumentasjon innen fristen, og leieren ikke har trukket kravet tilbake, skal banken utbetale beløpet til leieren med frigjørende virkning for banken.*

Leieboerforeningen støtter her departementets forslag om at leier varsles før depositum utbetales utleiery.

Som departementet riktig påpeker er det uheldig med en bestemmelse som åpner for at depositumet kan heves av utleiery uten at leieren får muligheten til å komme med sine synspunkter. Leieboerforeningen har for eksempel mange saker der leieren rettmessig ikke betaler husleie i leieforholdets avslutningsfase.

Leieboerforeningen kan ikke se noen uheldige konsekvenser av at bestemmelsen endres. Utleiers likviditetsbehov kan i denne sammenheng ikke tillegges nevneverdig vekt. Depositumet er leierys penger og at leier da også får muligheten til å høres før pengene utbetales utleiery, burde være en selvfølge. Ellers vil normalt leier likviditetsmessig komme i en lang vanskeligere situasjon, i de tilfellene der utleiery beslaglegger depositumet. Leieboerforeningen tilslutter seg også departementets forslag om at depositum skal stå i leierys navn. Foreningen erfarer at mange større utleiery neglisjerer de oppgjørsprosedyrer som følger av husleieloven § 3-5. Det argumenteres gjerne for at kostnadene blir for store når

mange konti skal opprettes. Dette er isolert en liten kostnad, og noe en utleier må innkalkulere i driften når man ønsker at leieren stiller sine penger som sikkerhet.

I dag har flere større utleiere gått bort i fra felleskonto. Det etableres ordninger med bank, som gjør at leieren i praksis alene gjør jobben ved opprettelse av slik "egen" konto.

#### **§ 3-8. Deponering av omtvistet leie**

*Er partene uenige om hvilken leie som skal betales, kan avtalen ikke sies opp eller heves på grunn av manglende leiebetaling hvis leieren deponerer den omtvistede delen av leien i samsvar med annet ledd. Det samme gjelder hvis leieren vil motregne med krav som reiser seg av leieavtalen, og utleieren ikke godtar motregningen. Leieren skal så snart som mulig gi utleieren melding om deponeringen og begrunnelsen for den.*

Leieboerforeningen støtter departementets endringsforslag.

## **Kapittel 5. Partenes plikter i leietiden**

#### **§ 5-3. Vedlikehold**

*Er ikke annet avtalt, plikter utleieren i leietiden å holde utleid husrom og eiendommen for øvrig i den stand som leieren har krav på etter reglene i lovens kapittel 2.*

Er ikke annet avtalt, plikter leieren å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i husrommet som ikke er en del av den faste eiendommen. Må gjenstander som tilhører utleieren skiftes ut, påhviler dette utleieren hvis annet ikke er avtalt.

**Utbedring av tilfeldig skade regnes ikke som vedlikehold etter annet ledd.**

Leieboerforeningen innspill til departementet tidligere var at bestemmelsens siste ledd, lovteknisk var uklar, i og med uttalelsene som er gitt i Ot prp nr 82 side 181 høyre spalte.

Departementet har i utkastet presisert at også siste ledd er fravikelig. Leieboerforeningen ber på det sterkeste departementet revurdere et slikt syn.

Det er grunnleggende urimelig at en leier skal måtte dekke skade han eller hun ikke på noen måte kan bebreides for, eller på annen måte føre kontroll med. Slik bestemmelsen nå lyder vil en leier kunne overta hele risikoen for leieobjektet. En slik risiko bør ligge på eier, som også er den eneste som er i posisjon til å forsikre seg. Leier har ingen annen mulighet til å forsikre annet enn sitt eget innbo og det kan få dramatiske økonomiske konsekvenser for leieren om større skade oppstår på boligen, det kan være ved innbrudd, tilfeldig hærverk, uforskyldt brann eller for den saks skyld naturkatastrofer.

Skader av en slik art oppstår uavhengig av hvem som leier, eller for dens saks skyld uavhengig av om noen leier. Leieboerforeningen ser derfor ingen gode begrunnelser for at leieren skal måtte overta risikoen for at boligen skades av uforskyldte og eksterne årsaker.

De resonnementer som ligger bak ønsket om at partene ellers har avtalefrihet på dette området kan ikke benyttes ukritisk i forhold til *tilfeldige* skader. Forhold som berøres av første og annet ledd kan også leieren utvise en viss innflytelse på. Det lar seg ikke gjøre i forhold til tilfeldig skade. Ellers er det å bemerke at slike åpninger raskt inntas i standardkontrakter utgitt av interesseorganisasjoner på utleiesiden og vil etter kort tid i bli hovedregelen i leieforhold. I så å si alle inngåtte leieforhold er det utleier som introduserer kontrakten og den med god margin mest brukte kontrakten er standardkontrakten til Huseiernes Landsforbund. De aller

fleste leiere vil påta seg et ansvar det ikke er mulig å skue konsekvensene av. Det understrekes i igjen at dette er et ansvar som man ikke kan gardere seg imot, ved for eksempel å tegne en forsikring.

Leieboerforeningen ser det derfor som svært uheldig at departementet åpner for at utleier kan legge ansvaret for tilfeldige skade over på leieren.

Leieboerforeningen ser det ellers som uheldig at departementet ikke i større grad klargjør koblingen mellom vedlikeholdsansvar og leienivå. Foreningen kan enkelt se behovet for at partene skal kunne sikres fleksibilitet på dette området. Det å stenge for at en leier påtar seg et omfattende vedlikehold, i bytte mot en rimelig leie, ville være uheldig. Det er imidlertid ikke det som er virkeligheten. De fleste standardkontrakter legger et betydelig større ansvar for vedlikeholdet over på leieren, enn det som følger av § 5-3 annet ledd. Det gjenspeiles imidlertid ikke i prisen. Det er de aller færreste leiere som tenker i gjennom at vedlikeholdet er en reell kostnad, hvilket betyr at dette heller ikke blir et tema i forhold til forhandlinger om pris. Prinsippet fungerer godt i et tenkt ideelt leiemarked, med en opplyst leier og et balansert forhold mellom tilbud og etterspørsel. Slik er imidlertid ikke virkeligheten. I og med standardkontraktenes dominans er leierens standard vedlikehold i dag langt større enn det lovgiver har forutsatt, uten at på noen måte influerer på prisen.

## **Kapittel 6. Beboerrepresentasjon i visse boligleieforhold**

### ***§ 6-1. Felles representasjon***

*I hus der utleieren har utleid flere enn fire boliger, kan boligleierne i møte med vanlig flertall av de avgitte stemmer velge en tillitsvalgt til å representere dem overfor utleieren. Den tillitsvalgte skal straks sende melding til utleieren om den vedtatte ordning og hvem som er valgt.*

*Den tillitsvalgte velges for ett år om gangen. Vervet som tillitsvalgt opphører først når ny tillitsvalgt er valgt, selv om tjenestetiden er utløpt.*

*Når særlige grunner foreligger, har den tillitsvalgte rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute.*

*Den tillitsvalgte kan i møte besluttet fjernet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ordningen med felles representasjon kan oppheves på samme måte.*

### ***§ 6-2. Den tillitsvalgtes plikter***

*Den tillitsvalgte skal ivareta boligleiernes interesser overfor utleieren, og kan kreve å få drøfte med utleieren alle spørsmål av betydning for boligleierne i huset.*

*Den tillitsvalgte skal minst én gang årlig innkalle alle boligleierne, herunder framleiere, til møte på hensiktsmessig måte.*

*Den tillitsvalgte er bundet av beslutninger som er truffet i møte med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved avstemninger har hvert boligleieforhold en stemme. Framleiere har ikke stemmerett.*

### ***§ 6-3. Informasjon til tillitsvalgt m.v.***

*Utleieren plikter å underrette den tillitsvalgte om større vedlikeholdsarbeider og andre tiltak som i vesentlig grad berører boligleierne. Tiltak som nevnt i første punktum kan tidligst settes i verk én måned etter at utleieren har sendt underretning1 til den tillitsvalgte. Bestemmelsen i annet punktum gjelder likevel ikke dersom tiltaket ikke kan vente uten å utsette eiendommen for vesentlig skade.*

*Utleieren skal straks sende underretning til den tillitsvalgte dersom eiendommen overdras.*

I husleieloven av 1999 ble det innført et sett med regler om beboerrepresentasjon i visse leieboerforhold. Bestemmelsene er betydelig dårligere for beboerne sammenliknet med det offentlige nedsatte lovutvalgets forslag (NOU 1993:4).

Leieboerforeningen foreslår at leierens innflytelse ved slik organisering bedres:

Den tillitsvalgte vil etter loven kun ha en rådgivende funksjon. Dette medfører etter vår at beboerne i realiteten ikke gis innflytelse og medbestemmelse dersom partene er uenige, slik at intensjonene med å innføre bestemmelser om beboerrepresentasjon nærmest blir uten betydning.

Ved å gi beboerne i utleieeiendommer over en viss størrelse medvirkning og innflytelse vil man kunne oppnå at beboerne i større grad tar del i og ansvar for drift og vedlikehold. Ansvarliggjøring vil kunne gi positive effekter for bomiljøet, og bidra til at eiendommen holder en hensiktsmessig standard/kvalitet.

Leieboerforeningen mener at leieboerne i visse boligforhold bør gis en lovbestemt rett til medinnflytelse, og at disse som minimum bør være de samme som foreslått i NOU 1993:4. Dette innebærer:

- Rett til å kreve utlevert regnskap og driftsbudsjett for eiendommen og et driftsbudsjett som viser inntekter og utgifter for inneværende år.
- Rett til å iverksette vedlikehold for utleiers regning dersom denne ikke har oppfylt sin vedlikeholdsplikt.

Utover dette vil Leieboerforeningen foreslå at det blir innført følgende bestemmelser under kapitlet om beboerrepresentasjon (eksempelene er for det meste hentet fra svensk og dansk husleierett og omtalt i Ot.prp. 82):

- Adgang for beboerrepresentanten til å representere beboere i flere eiendommer som utleier eier/forvalter
- Adgang for beboerrepresentanten til å la seg representere av en leieboerforening/beboerforening.
- Adgang for beboerne med valgt tillitsmann til å vedta nye husordensregler
- Hvis tillitsmannen legger frem konkrete forslag til ansettelse, byggearbeid og endringer av driften som er billigere enn utleiers alternativ, skal disse forslagene vedtas, med mindre utleier har vesentlige grunner til å motsette seg det.
- En utleier som vesentlig forsømmer sine plikter etter lov eller leieavtalen, til tross for gjentatte advarsler, kan ved dom eller vedtak av bygningstilsynet for en bestemt tid miste retten til å på egen hånd å bestemme hvem som skal forestå forvaltningen av eiendommen.

### **Nærmere om kortvarig leieavtaler**

Etter Leieboerforeningens oppfatning er også et sentralt poeng i denne sammenheng lovgivers manglende tilretteleggelse for mer stabile og langvarige kontraktsforhold. Det er i dag ingen mekanismer som sikrer lengre kontrakter – tvert imot. Etter innføringen av bestemmelsene om gjengs leie, inngås etter foreningens erfaring nesten uten unntak tidsubestemte kontrakter, hhv ett eller tre år. Leieboerforeningen har i dag kontakt med én forening etablert i nyere tid, Tempe Beboerforening i Trondheim, bygget opp nettopp etter at gårdeier innførte tidsubestemte kontrakter som fast ordning. Dette viser etter vår oppfatning at beboernes følelse av å inneha en leierett med en viss langsiktighet er viktig for lysten til å nedlegge et slikt arbeid.

Leieboerforeningen har tidligere fremsatt flere forslag som vi igjen oppfordrer departementet til å vurdere nærmere. Stikkordet er økt innslag av tidsubestemte kontrakter, alternativt en

lovbestemt rett til å få fornyet leieavtalen.

Det er fra foreningens side vanskelig å se begrunnelsen for ikke å innføre en rett til fornyelse dersom leieobjektet etter endt leieforhold likevel skal leies ut videre. Når dette tas opp under behandlingen her, har det en klar sammenheng med at dette er en mekanisme som kunne ha sikret noe større vilje blant beboere til å engasjere seg.

Departementet skriver i sin høring at et flertall av beboerne trolig har tidsubestemte kontrakter. Leieboerforeningen er i likhet med andre som arbeider med forbrukerleiejuss av den oppfatning at dette ikke stemmer. De langt overveiende antall kontrakter som inngås i dag er tidsbestemte. Riktignok er det en del eldre leiere som har tidsubestemte kontrakter, men i dag inngås slik avtaler omtrent ikke.

Mekanismer i lovgivningen som sikret beboerne noe mer kontinuitet i sitt boligforhold, uavhengig av utleiers velvilje til å inngå ny kontrakt, ville representert en klar forbedring av leieres rettsikkerhet. I dag opplever vi mange som ikke tør å engasjere seg, ikke tør å gjøre sine rettigheter gjeldende, i frykt for å ikke få fornyet leieavtalen ved kontraktsslutt. Dette er kanskje ikke det største problemet for de yngste leierne, men skal departementet bidra til at det å leie også skal kunne representere en tilfredsstillende boform for barnefamilier og eldre, må endringer gjøres.

## **Kapittel 7. Opptak i husstanden. Fremleie**

Leieboerforeningen forstår til viss grad behovet for at andre hensyn enn fremleieren isolert, kan begrunne et avslag om fremleie. Vi har derfor ingen motforestillinger mot at utleier også av hensyn til overbefolkning, kan motsette seg fremleie.

Leieboerforeningen ser dog særlig to problemer knyttet til den foreslåtte bestemmelse.

1. Departementet benytter formuleringen ”annen saklig grunn”. Etter sin ordlyd favner dette langt videre enn bare overbefolkningsproblematikk. Det skaper uklarheter når departementet foreslår en formulering som tilsynelatende favner vidt, når den synes kun å gjelde ren overbefolkning.

Her er det behov for klarere regler. Leieboerforeningen opplever ofte at utleiere nekter fremleie eller opptak på et hva vi oppfatter som usaklig grunnlag. Den trygghetssøkende leier settes da i en vanskelig situasjon ved at man først rettslig må få avklart om retten til opptak eller fremleie foreligger. Dette kan ta tid ofte. I mellomtiden tør ikke leier å foreta opptaket eller påstarte fremleieforholdet. I forhold til fremleie betyr ofte utleiers nekting en torpedering av hele fremleieretten ettersom aktuelle fremleiere ikke venter på utfallet av en rettslig klargjøring. For leier betyr det tapte penger.

Det bør derfor klargjøres i lovteksten at avslagsgrunnen må knytte seg til overbefolkningsproblematikk, tilsvarende den gamle husleielovens § 24.

2. Den andre innvendingen går ut på at det rett og slett ikke eksisterer noen klar norm for trangboddhet. I husleieloven av 1939 § 24 var utleier nødt til å få et vedtak av helse- og sosialstyret på at boligen var overbefolket. Leieboerforeningen har vært i kontakt med flere helse- og sosialstyrer og alle bekrefter at det ikke eksisterer noen praksis for dette, heller ingen norm for overbefolkning. Tilsvarende sies av Husbanken og Helse- og

omsorgsdepartementet. Sosial- og helsedirektoratet opplyser at man har fjernet seg fra slike normer, og at man på et overordnet helsemessig perspektiv er opptatt av at alle bor bra. Det gir imidlertid ingen retningslinjer i denne sammenheng.

I St. meld. nr. 49 (1997-98) kapittel 5.8.3 er trangboddhet i et mer boligpolitisk perspektiv drøftet. Her uttales at personer bor romslig om det er minst tre romenheter mer enn antall personer. Det sies videre at personer bor trangt hvis det er færre beboelsesrom i boligen enn personer. Det kan imidlertid ikke gjelde som norm for når en bolig er overbefolket.

Leieboerforeningen er opptatt av at endringen ikke åpner for konflikter vedrørende spørsmål om overbefolkning. Ettersom det ikke er klare retningslinjer for dette, vil bestemmelsen etterlate seg rom for rene subjektive oppfatninger av når en bolig fremstår som overbefolket. Utgangspunktet bør være hva leieren finner akseptabelt. Men det vil opplagt være tilfeller hvor det er på det rene at retten utnyttes.

Leieboerforeningen mener dette muligens kunne løses ved å innføre et krav om at overbefolkningen må være "åpenbar". Da ville man sikre utleier rett til å nekte opptak/fremleie i de opplagte misbrukstilfellene, tilsvarende ville man sikre en romslighet som tar høyde for de alminnelige subjektive oppfatningene av slike spørsmål.

## **Kapittel 8. Personskifte**

### **§8-2. Leierens død**

Dør leieren av bolig, har følgende personer rett til å tre inn i leieavtalen:

- a) ektefelle som bor i boligen,

Gjenlevende ektefelle har fortrinnsrett til å tre inn i avtalen. De øvrige berettigede har innbyrdes lik rett til å tre inn.

Sier utleieren opp leieavtalen etter dødsfallet, må de som ønsker å nytte sin rett etter første ledd, sende skriftlig melding om det til utleieren innen én måned regnet fra den dagen de har mottatt skriftlig melding om oppsigelsen, med opplysning om fristen for å gjøre rettigheten gjeldende og om at melding om inntreden skal være skriftlig. Sender den berettigede slik melding, regnes det som en protest mot oppsigelsen etter bestemmelsene i [§9-8](#). Utleieren plikter ikke å sende melding til husstandsmedlemmer som nevnt i første ledd bokstav c med mindre utleieren har godkjent dem etter reglene i §7-1.

Sier dødsboet opp leieavtalen, må de som ønsker å nytte sin rett etter første ledd, sende melding om det til utleieren innen én måned regnet fra den dagen utleieren mottok dødsboets oppsigelse.

### **§8-3. Samlivsbrudd, separasjon, skilsmisse og opphør av husstandsfellesskap**

Forlater leieren ektefellenes felles bolig, har den andre ektefellen rett til å tre inn i leieavtalen.

Den ordning av bruksretten til ektefellenes felles bolig som blir fastsatt eller avtalt ved separasjon eller skilsmisse, er bindende for utleieren.

Husstandsmedlem har rett til å tre inn i leieavtalen dersom vilkårene i §3 første ledd nr. 1, jf. §1 i [lov av 4. juli 1991 nr. 45](#) om rett til felles bolig og innbo når husstandsfellesskap opphører, er oppfylt. Ektefellenes slektninger i rett nedstigende linje har tilsvarende rett til å tre inn i leieavtalen som et husstandsmedlem, dersom begge ektefellene forlater den felles boligen.

Leieboerforeningen opplever bestemmelsen som lite gjennomtenkt. Dette ble også påpekt i Leieboerforeningens innspill tidligere, men departementet har ikke berørt dette. Derfor gjentas våre argumenter her.

Leieboerforeningen har flere saker om barn og barnebarns ønske om å tre inn i sine foreldre eller besteforeldres leieavtale, når disse ved død eller av naturlige grunner må flytte på



aldershjem. Etter foreningens oppfatning er det unaturlig at man for leiers slektninger har et skille mellom inntredelsesrett etter § 8-2 og § 8-3.

Har man bodd sammen med foreldre/besteforeldre synes det ikke naturlig at retten til å overta leieavtalen er større der hvor foreldrene dør i leieobjektet, enn der hvor foreldrene må oppgi dette fordi man eksempelvis må på pleiehjem. At det i § 8-3 jf Lov om husstandsfellesskap er krav om to års felles botid i tillegg til krav om at det foreligger ”sterke grunner”, til sammenlikning med kun krav om seks måneders botid i § 8-2 fremstår som i tilfellet ovenfor som lite rimelig.

Leieboerforeningen ber departementet igjen vurdere om slektningers rett til inntredelse etter § 8-3 skal likestilles med den rett man har etter inntredelse etter § 8-2 første ledd bokstav b.

## **Kapittel 9.1 Leieforholdets varighet - opphør**

### ***§ 9-2. Tidsbestemte leieavtaler***

*En leieavtale som er inngått for bestemt tid, opphører uten oppsigelse ved utløpet av den avtalte leietid. I Det kan avtales at en tidsbestemt leieavtale skal kunne sies opp i leietiden i samsvar med bestemmelsene i §§ 9-4 til 9-8.*

*Fortsetter leieforholdet i mer enn tre måneder etter utløpet av den avtalte leietid uten at utleieren skriftlig har oppfordret leieren til å flytte, er leieavtalen gått over til å være tidsubestemt.*

Flere leiere er ikke klar over at de ikke har oppsigelsesadgang dersom oppsigelsesadgangen ikke er regulert i en tidsbegrenset kontrakt. Det er behov for endringer og det vises til fellesbrev fra Leieboerforeningen/Huseiernes Landsforbund av 22. juni 2006, se vedlegg.

### ***§ 9-3. Adgangen til å inngå tidsbestemt leieavtale for bolig***

*Det er ikke adgang til å inngå tidsbestemt leieavtale for bolig for kortere tid enn tre år. Minstetiden kan likevel settes til ett år hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus. Bestemmelsene i første og annet punktum gjelder ikke dersom:*

- a) husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden, eller*
- b) utleieren har en annen saklig grunn for tidsavgrensningen.*

*Utleieren kan bare påberope seg unntakene i første ledd bokstav a og b dersom leieren senest ved inngåelsen av avtalen skriftlig ble gjort kjent med grunnen for tidsavgrensningen, og husrommet ved utløpet av den avtalte leietid skal brukes i samsvar med den oppgitte grunnen. Utsettes tidspunktet for når husrommet skal brukes i samsvar med den oppgitte grunnen, kan leieavtalen forlenges fram til dette tidspunktet dersom utsettelsen skyldes en uforutsett omstendighet som har inntrådt etter at avtalen ble inngått.*

*Er tidsbestemt leieavtale for bolig inngått i strid med bestemmelsene i denne paragrafen, skal avtalen anses som tidsubestemt.*

Leieboerforeningen støtter departementets forslag om å innføre oppsigelsesrett som utgangspunkt, også i tidsbestemte leieforhold.

Bestemmelsen griper på ingen måte inn i partenes muligheter til å forplikte seg for en nærmere angitt periode, men den sikrer i større grad at partene er bevisste på hvilke løsninger som velges.

### **Særlig om behovet for en fornyelsesrett**

Ellers er det som også bemerket under kapittel 6 etter Leieboerforeningens oppfatning behov for å gjøre endringer vedrørende rett til fornyelse av leieforholdet.

Etter husleieloven av 1999 har innslaget av tidsubestemte kontrakter falt dramatisk. Leieboerforeningen erfarer særlig at bestemmelsene om ”gjengs leie” resulterer i at

tidsbestemte kontrakter på 3 år benyttes. På den måten unngår utleier forhandlinger om hvilket nivå leien skal justeres til.

Leieboerforeningen opplever at mange leiere i de tidsbestemte leieforholdene med rette kvier seg for å påberope seg mislighold eller på andre måter å fremsette krav underveis. Dette er åpenbart et rettsikkerhetsproblem. I saker hvor Leieboerforeningen representerer flere beboere i samme gård er det opplagt et bedre rettsvern blant beboere med tidsbestemte kontrakter.

Leieboerforeningen vil påpeke at leiere i likhet med folk som eier sin egen bolig, har behov for kontinuitet, stabilitet og forutsigbarhet i sitt boforhold.

Vi viser i den sammenheng til departementets egne uttalelser i Ot.prp. nr 82 (1997-1998) side 98 høyre spalte:

***”Boligen vil for de fleste være en fundamental ramme i tilværelsen, og departementet mener at en av de viktigste formålene med boliglovgivningen bør være å sikre trygghet for beboerne, enten boligen blir leiet eller eiet. Departementet vil derfor foreslå at bestemmelsene om oppsigelsesvern videreføres. ”***

Leieboerforeningen mener botrygghet for leieboere ikke er mulig uten at det innføres en rett til fornyelse av leieforholdet for leier. I dag tilbys rutinemessig tidsbestemte kontrakter, uten rett til fornyelse. Også Forbrukerrådet har påpekt dette. I en artikkel i Hegnar Online (vedlagt) sier Forbrukerrådet:

***”(...) ut fra et rettspolitisk synspunkt kan en spørre seg om ikke husleieloven bør innføre et krav om begrunnelse for nektelse av fornyelse.”***

Leieboerforeningen deler Forbrukerrådets oppfatning av at dagens ordning er svært uheldig. En ordning om at leieren ubegrunnet kan nektes fornyelse, bør ikke videreføres. Vi ber departementet vurdere om det kan innføres en begrenset fornyelsesplikt, dvs der hvor utleier ikke har en saklig grunn å avslutte leieforholdet.

At utleiere ønsker å tilby tidsbestemte kontrakter overrasker ingen. Et raskt søk på nettet viser flere artikler over ”gode tips til utleiere”, og rådene fra ekspertene er entydige: Behold kontrollen – tilby tidsbestemt.

Vedlagt oversikt over artikler fra Boligavis1, Nettavisen, DinSide og Husbyggeren.no

Rådene er klare. Gi leieren tidsbestemt kontrakt. Det er da også naturlig, ettersom det fra et utleieståsted er langt mer komfortabelt å forholde seg til en avtale som på et tidspunkt løper ut av seg selv. Da slipper man spørsmål knyttet til oppsigelsesvern og gjengs leie. Utleier begrenser sin risiko til tre år.

En slik regel kan begrenses til dagens alminnelige leieavtaler. Ved utleie av bolig i egen bebodd bolig eller ved leie av bolig som faller inn under § 11-4, kan retten til ikke å fornye fortsatt være til stede. I disse leieforholdene vil elementer som ”personlig kjemi” gjøre seg langt sterkere gjeldende. Tilsvarende hensyn bør etter foreningens synspunkt ikke veie tungt ved ordinært utleie når mothensynet er leierens behov for et trygt og stabilt leieforhold. Det

foreligger etter vår oppfatning ingen aktverdige grunner for å videreføre en ordning som gjør det mulig å "bytte" leier uten saklig grunn.

Subsidiært kan en trekke et skille mellom private og profesjonelle utleiere. Dersom man er av den oppfatning at en slik regel ville være å gå for langt i forhold til private aktører, kunne de profesjonelle i det minste bli pålagt dette som et utgangspunkt. Da ville de som ønsket seg lengre og mer forutsigbare leieforhold, i det minste ha et marked å søke seg til.

## **Kapittel 10. Overlevering**

Leieboerforeningen erfarer daglig medlemmer som får problemer etter utflytting, da de får det de oppfatter som urimelige erstatningskrav som følge av påstått mangelfull tilbakelevering av leieobjektet. Det problematiske i disse sakene er bevissituasjonen. Hvordan leiligheten så ut ved innflytting er stort sett umulig å bli enig om. Ettersom partene verken ved inn- eller utflytting gjennomgår leieobjektet i fellesskap, er det dessverre mange ganger også vanskelig å bli enige om hvorvidt mangler foreligger.

Problemene kunne i mange av tilfellene vært unngått dersom partene i ved inn- og utflytting hadde gjennomgått boligen i fellesskap.

Leieboerforeningen håper departementet kan se på om det kan inntas bestemmelser i husleieloven som i større grad bidrar til at slike fellesbefaringer, både ved inn- og utflytting, gjennomføres. Det ville i større grad legge et ansvar på leieren i forhold til å grundig besiktige leieobjektet ved overtakelse, tilsvarende et ansvar på utleier til å besiktige leieobjektet ved tilbakelevering. Hvordan dette kan sikres lovteknisk skal ikke Leieboerforeningen mene så mye om, men det kunne muligens løses ved at man bevismessig stilte svakere om man ikke etterkom den annens parts ønske om dette.

Ellers opplever Leieboerforeningen mange henvendelser fra leiere som ved tilbakelevering fratas retten til selv å utbedre eventuelt mangelfulle forhold. Leier har ikke en tilsvarende utbedringsrett som utleier er gitt etter husleieloven § 2-10 annet ledd. Dette er forståelig der en retting vil være til hinder eller sjenanse for videre bruk, for eksempel der leieobjektet umiddelbart er leid ut på nytt. Leieboerforeningen kan imidlertid ikke se noen god begrunnelsen for at leier aldri er gitt en slik rettingsrett. I de fleste situasjoner oppleves det som lite rimelig at leier ikke i dagene etter tilbakelevering kan foreta utbedring av mindre påpekte forhold. Som i husleieloven § 2-10 annet ledd kunne leier være gitt en slik rett forutsatt at det kunne gjøres uten vesentlig ulempe for utleier, og utleier ellers ikke har særlig grunn til å motsette seg retting.

Leieboerforeningen anbefaler også alltid våre medlemmer å ta initiativ til en fellesbefaring i forkant av utflytting, slik at påpekte skader/mangler kan rettes før tilbakelevering. Kunne det i tråd med ovennevnte vært muligheter for å innføre en rett til å kreve fellesbefaring i tiden før tilbakelevering ville dette etter Leieboerforeningens syn hindre mange tvister om disse spørsmål.

## **Kapittel 11. Særregler for visse boligforhold**

Som påpekt i Leieboerforeningens innspill til departementet i forkant av høringen er det et stort problem at beboere tilbys korttidskontrakter uten at det foreligger behov som tilsier at korttidskontrakter bør benyttes.

Slik Leieboerforeningen leser departementets forslag er fokuset nå rettet mot beboer, ikke mot leiegården som sådan. Det er positivt.

Det som etter foreningens synspunkt er svært uheldig med departementets forslag er at retten til å tilby korttidskontrakt er alt for vid. Det holder at leieren på en eller annen måte er i en vanskelig situasjon. Det er etter Leieboerforeningens oppfatning ingen grunn til at en leier, for eksempel pga sin vanskelige økonomi, skal kunne tilbys en leierett av midlertidig karakter.

Leieboerforeningen ser opplagt behovet for å kunne tilby korttidskontrakter, herunder kontrakter med noe begrensede rettigheter, til personer med åpenbare spesielle boligbehov, enten disse er av varig eller midlertidig karakter. Dette kan være at boligen forutsetter en spesiell innredning eller at den er knyttet til spesielle tjenestetilbud osv. Vi har således ingen motforestillinger mot å slå disse sammen i en bestemmelse. Det vi er overrasket over, er at departementet nå legger opp til at bestemmelsen omfatter en svært vid gruppe personer.

Personer med dårlig økonomi har for eksempel ingen spesielle boligbehov. Tilsvarende normalt heller ikke personer som sosialt er i en vanskelig situasjon. Tvert imot har de kanskje mer enn andre behov for en boligsituasjon preget av forutsigbarhet.

Departementet eksemplifiserer dette i utkastet med en person som får tilbud om bolig etter et institusjonsopphold og hvor det knytter seg tvil til om vedkommende er i stand til å bo i denne boligen. Det kan også være tvil knyttet til om boligen som tilbys er egnet for leier.

Ved et slikt tilfelle ser Leieboerforeningen behovet for å kunne tilby en kortere kontrakt. Her vil en leieavtale kunne gis som ledd i botrening. Men, den ordlyden departementet har lagt opp til åpner også for at personer uten et spesielt tilretteleggingsbehov kan holdes på "prøve". Det er også påfallende at målgruppen slik departementet ordlydsmessig legger opp til samsvarer med den målgruppe som kan tildeles kommunal bolig. Det følger av forskrift av 7. mai 2003 om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune at kommunens boligmasse er forbeholdt vanskeligstilte, akkurat samme type vanskeligstilte som nå omfattes av departementets forslag.

Bestemmelsene bør etter Leieboerforeningens oppfatning også begrenses til boliger som er tilrettelagt for personer med spesielle innretnings- eller oppfølgingsbehov.

For å unngå misbrukstilfeller, som vi ser er utbredt i dag, støtter Leieboerforeningen departementet i at det avgjørende fra nå av skal være hvorvidt den enkelte leier har et særskilt behov.

Bestemmelsen bør som sagt dog ha et snevert anvendelsesområde. Muligheten til å tilby kontrakter med begrensede rettigheter bør begrenses til tilfeller der man har et midlertidig eller varig tilretteleggingsbehov, i tillegg til selve boligbehovet.

Oslo, 12. februar 2008

Med vennlig hilsen  
**LEIEBOERFORENINGEN**

Lars Aasen.

Per Oddvar Pallum