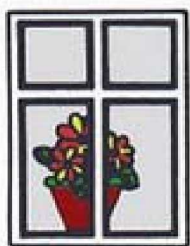


LEIEBOER
FORENINGEN
BERGEN



Post adresse: postboks 94 sentrum
5804 Bergen.

Kontor adresse: Hollendergt 3 i
Robin Hoodhuset.

email: post@leieboerportalen.no

Nettside:

www.leieboerportalen.no

Telefon : 55316500

Faks: 55316501

Bergen den 07.02.08

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

Høring – endringer i Husleieloven.

Innledning.

Leieboerforeningen Bergen retter en takk til departementet for møte vedrørende forslag til høringsutkast i forbindelse med endringer av husleieloven.

Vi er glad for at regjeringen gjennom Soria Moria erklæringen ytrer bekymringer over at husleieloven kan falle urimelig ut for landets leieboere.

**Våre tilleggs kommentarer til:
Kunnskaper om Leiemarkedet.**

Leieboerforeningen Bergen er bekymret over at den langt mindre utleier andelen skal få en for bedre rettigheter overfor den dobbelt så store andelen leieboere som bor i leiet bolig imot vederlag.

En må her skille mellom betydningen av å være huseier av egen bolig overfor det å være utleier av en eller flere boliger. Det bor tross alt i overkant av to personer i landets boliger og i byene hvor presset er stort er utleierne i mindre tall (SSB boligtelling).

Sokkelboliger i frittstående eneboliger finnes stort sett ikke i press områder og i sentrale strøk i byene, derfor utgjør ikke denne type utleieboliger så stor betydning i utleie sammenheng. De fleste som leier i distriktene i sokkelboliger har tidsubestemte leieavtaler og ikke i den grad ett års leieavtaler som loven gir adgang til. Derfor er det med undring at denne type boliger medfører strengere regler for leieboere generelt.

Husleieloven kan ikke være til overfor utleieres lyst eller vilje til å leie ut boliger og ei heller bør noen lover være begrenset sådan til en part på den måten. Det er heller ingen bil eier som slutter å kjøre bil fordi vi har UP som passer på at en holder fart og vikeplikten som følge av veitrafikkloven.

Siden 1939 har Norge hatt steng husleieregulering og en husleienemnd uten at utleiere har gitt opp eller truet med å slutte med sin utleie praksis. I byene er det et stort antall utleieboliger og eksempel i Bergenhus bydel er det etter SSB sin bolig telling 50% eier og 50% utleie boliger. Her har vi profesjonelle utleiere og en andel private utleiere som leier ut deler av flere etasjes hus og leiegårder. Leiegårdene er stort sett skorsteinshus bebyggelse, mens de som leier ut kjeller eller loft er stort sett de som leier ut deler av huset.

Departementets hørings forslag og vurderinger.

Leieboerforeningen Bergen kommenterer det vi er uenige med departementet. Vi tilføyer også her utredninger som er av stor betydning for leiemarkedet med tanke på en bedring av bo tryggheten for leieboere generelt. Leieboerforeningen Bergen er også enig med deler av departementets vurderinger.

Det foreslås her sådan at tidsbestemte leieavtaler skal kunne sies opp med mindre annet særskilt er avtalt mellom partene.

Leieboerforeningen ser her at en forsøker å lempe på adgangen til å låse leieboere til å bo på tidsbestemt tid imot å ikke kunne si opp innen for tidsavgrensingen på eks 3 år. Men en gir anledning til særregler sådan slik at utleier kan fremføre uoppsigelig leieavtaler. Her må adgangen til å anvende oppsigelsesadgang for partene gjelde og ikke komme med sær regler for at utleier kan nekte oppsigelsesadgang for partene.

Vi foreslår at en opphever adgangen til å tidsbestemme leietiden fordi det medfører at leieforholdet avsluttes for brått. Tidsavgrensingen i dag er ikke bare en felle overfor adgangen til å nekte å si opp i leieperioden, men for at leieboere skal flytte ofte for å ha en vedvarende og tyngende etterspørsel for å drive opp husleiene.

Det å tidsbestemme gir også utleiere en praktisk adgang til å avbryte leieforholdet til leieboere som klager rettvist etter dagens husleielovgivning. Leieboerforeningen Bergen ser også at tidsbegrensede leieavtaler svekker bo tryggheten og det at en ikke kan ha en forutsigbar og langsiktig bolig til en av partene sier opp.

Derfor er Leieboerforeningen Bergen uenig i departementets forslag og ber om at all tidsavgrensing fjernes imot tidsbestemte leieavtaler med gjensidig rett for partene til å si opp. Det må bli slutt på at leieboere brått havner ut av sine hjem og må på boligjakt hver 3 år.

Der foreslås fra departementet at leieboer skal betale for tilmålte vannutgifter på en forbruksbasert måte.

Leieboerforeningen Bergen går imot dette forslaget som betyr enda høyere leier og bo utgifter for leieboere. Vi ser på dette som et forslag som langt på vei medfører at leieboerne skal betale for kommunale avgifter ved at utleier setter inn en vannmåler.

Videre så er vi imot at leieboere skal kunne bli pålagt å betale for ulike innstillinger på utsiden av husleien. Det må fremdeles være leieboerens egne vurderinger og kostnader om en ønsker bredband eller andre ordninger. Husleiene må være en fast bestemt sum med minst mulighet for tilleggsgifter utover det som loven i dag gir anledning til.

En kostnadsbasert husleieregulering – bo og investeringsfond og et boligtilsyn.

Leieboerforeningen Bergen foreslår at husleiene kostnadsreguleres begrenset til de kostnader utleier kan dokumentere for den boligen en leier. Når en i borettslag kan nedbetale gjeld og kostnader er det ikke urimelig at leieboerne også skal kunne få en lignende ordning.

Bo tryggheten er sterkt svekket i dag i de største byene pga markedsleie som tyner de 70% av de som har minst i samfunnet (ref.Nova forskning). Dagens husleielovgivning er konfliktskapende overfor feil og mangler ved boligene som leies ut. På den ene siden kan leieboer holde tilbake leie, mens utleier på sin side får en mer utgift for å rette manglene ved en lavere leieinntekt. Dette skaper rettssaker og konflikter som ofte resulterer i økende grad at leieboer må flytte.

Vi foreslår at hvert annet år skal leien kreves nedsatt i takt med at utleiers kostnader på boligen går ned. Her med en tilmålt avanse på inntil 20% av husleien. Derfor foreslår Leieboerforeningen at der opprettes et bo- og investeringsfond som legges inn under et boligtilsyn.

Tilsynet skal administreres av departementet og kan fatte vedtak når boligene har betydelige mangler ved å ta pengene fra fondet. Det foreslås her at 15% av alle husleier går inn i fondet slik at en fjerner den konfliktfylte lovgivningen som i dag råder. Målet med et boligtilsyn er at det er fremtidsrettet overfor utleie av bolig, kjøp og salg og ikke minst krav til miljøvennlige leie og eie boliger.

Eks kan en også utvide ordningen ved kreve at 10% av alle boliglån skal tilføres fondet slik at en politisk kan kreve fornybar energi i de fleste boliger, miljøvennlig oppvarming i alle boliger og ikke minst krav til ulike brann og sikkerhetskrav. Leieboerforeningen Bergen ber om at en husleieregulering skal kunne gjelde kun de største byene som Oslo, Bergen, Trondheim, Tromsø og Stavanger.

Indeksregulering av leien.

Leieboerforeningen Bergen støtter departementets syn til endringer av når konsumprisindeksen skal reguleres. Vi ber også at loven konkretiserer at det er hovedindeksen til SSB (KPI) som skal endre leien og ikke SSB sin boligindeks eller utleiers egne utregninger. Videre at den parten som krever justeringer etter KPI bare kan gjøre det for de 12 siste månedene.

Depositum.

Leieboerforeningen Bergen støtter departementets syn til endringer overfor utleiers rett til penge krav overfor depositum. Vi foreslår også at utleier ikke kan kreve leieboer for mer enn inntil en mnd leie i depositum for bo kollektiver med studenter og inntil 2 mnd leie for de som leier mer enn 2 rom. De fleste leieboere sliter med å kunne dekke inn hele 6 mnd leie i depositum og utleiery generelt tar ikke mer enn 2 mnd leie i depositum. Det er også slik at mange boligsøkende sliter med å få lån til depositum om der kreves for mer enn 2 måneders leie. Et stort antall utleiery avviser boligsøkende som søker støtte hos sosialkontorene med tanke på en garantiordning.

Opptak i husstanden og framleie.

Leieboerforeningen Bergen går imot en endring der utleier kan nekte eller får lovmessige innskrenkninger overfor retten til å ta inn egne familiemedlemmer, får barn, samboer, foster barn eller gifter seg i leietiden. Når mor ser at sin sønn er uten bolig kan ikke vi fatte at ikke moren skal uten varsel skal få ta inn sin sønn. Mange hjemløse flytter tilbake eller inn til familien sin. De fleste leieboere som tar inn familien sin, bror og søster er av midlertidig tid inntil de finner seg en ny bolig. Det går lengre tid i dag pga høye markedsleier og etter vår erfaring bruker en fra 3 til 6 mnd for å finne en rimelig utleiebolig. Det er i de største byene at en bruker lengre tid på boligjakten. Her bør en også tenke i retning av at også nære venner av leieboer kan ha en rett til å ta inn en hjemløs bekjent i inntil 3 måneder.

Det som vår erfaring er overfor denne type saker er at utleiery gjør krav på høyere husleie i forbindelse med at leieboer tar inn en av sine egne i familien. Videre så bør loven si noe om hvor lenge en leieboer kan ha venner som gjester boende før utleier skal varsles. Vi foreslår at en leieboer kan f eks ha på besøk venner som gjester i inntil 8 uker. Men om dette er et gående kjæreste par som ønsker å bli samboere er en slik ordning god med tanke på et kommende opptak i husstanden og her kan leieren orientere utleier om det.

Vedlikeholdsansvar.

Leieboerforeningen Bergen støtter en modernisering av lovgivningen om vedlikehold. Når det gjelder all form for bruk av fagpersoner må det pålegges utleier å bekoste det. Videre skal leieboer kunne holde batterier til røykvarsler og foreta enkle vedlikeholdsplikter i leieobjektet.

Det her rensing av tepper en gang i året, tapetsere og fornye ved enkle forbedringer overfor innvendig vedlikehold. Utover dette går vi imot at leieboer skal bekoste tilfeldig skade så fremt leieren ikke er skyld i skaden. Videre er vi imot om den tilfeldige skaden med fører faglige utbedringer så fremt leieren ikke er skyld i skadene. Dette er noe loven regulerer pr i dag slik at endringer er unødvendig utover en modernisering av lov paragrafen.

Leiers forkjøpsrett ved salg av boligen.

Det som rammer mange leieboeres bo trygghet i de største byene er blant annet når leiegården selges. Eller boligen en leier skal selges og i de fleste tilfeller får ikke leieboerne vite om at boligen er solgt før en ny eier kommer på døren.

Her må utleierne gis en ubetinget opplysningsplikt til leier rundt fremtidige planer om salg. Det slik at leieboerne kan forberede seg på å kunne gjøre gjeldende forkjøpsrett enten i kommunal regi eller danne et borettslag. Ordningene i de andre lovene enn husleieloven her sånn bør tilføres husleieloven som en opplysning slik at leier vet om at andre lov anvendelser kan benyttes ved forkjøpsrett. Husleieloven må også gi leieboere med lengre ansinitet en forkjøpsrett om utleier ønsker å selge.

En forkjøpsrett bør være tilpasset hvor lenge leieboeren har leiet og betalt leie til utleier. Eks om en leieboer har betalt leie til utleier i mer enn 5 år får leier rett til å kjøpe for 80% av takst, i 10 år til 60% av takst og mer enn 20 år til 40% av takst.

Kommunal utleie overfor vanskeligstilte.

Leieboerforeningen Bergen støtter departementets tanker rundt å forbedre leieboernes rettigheter overfor utleie av de ordinære kommunale utleieboliger. Vi mener at en kan gå lenger ved å fjerne alle tidsbegrensinger på leietid, innføre en strengere husleieregulering enn vi foreslår for det private leiemarkedet og gi leieboerne et strengere oppsigelsesvern. Kommunene bør også pålegges alt innvendig og ytre vedlikehold i kommunale utleieboliger.

Det er nødvendig å tillegge ordniære kommunale boliger en langt mer sosial profil enn dagensordning. Her under å nekte kommunene å selge slike boliger og vurdere om de ikke bør legges inn under en statlig stiftelse. Det offentlige kan benytte eks oljefondet til å tilføre de største by kommunene et større antall sosiale boliger imot at leiene betales tilbake til fondet.

Elev og studentboliger.

Leieboerforeningen Bergen går imot sær regler for studentsamskipnader og utleie til studenter og elever ved universiteter og skoler. Etter vår erfaring bør en ikke tidsavgrense leieavtalene på antall år, men tilpasse leieavtalene studentenes behov under studietiden.

Med det menes at studenten får en ubetinget rett til å leie studentboligen inntil studietiden er over og studenten avslutter studiene. Med det menes at studenten får inntil 6 mnd etter studieslutt på seg til å flytte til en annen bolig.

Eks er mange der studentene må flytte før en er ferdige med studiene ved skolene, det skaper usikkerhet og uforutsigbarhet. Om eleven avslutter studiene før tiden bør en få inntil 6 mnd til å finne en annen ordinær bolig.

Februar 2008.

Leieboerforeningen Bergen.