

Kommunal- og regionaldepartementet
Boks 8112 Dep
0032 Oslo

Oslo, 12. februar 2008

e-post: postmottak@krd.dep.no

Deres ref.
Vår ref. 647-11779/FS

Høring - endring i husleieloven

Vi viser til høringsbrev av 2. november 2007.

Som det går fram av høringsbrevet skal loven sikre leierne stor grad av trygghet, noe som må veies opp mot utleiers motivasjon for å leie ut. Forslaget til endringer vil endre loven til leierens favør, noe som kan føre til at utleievirksomheten vil vanskeliggjøres. Antagelig vil dette særlig gjelde privat utleie av bolig, og det må kunne fryktes at antall utleieboliger av denne grunn blir redusert.

Oppsigelse av tidsbestemt leieavtale

Det er foreslått at tidsbestemte leieavtaler kan sies opp av begge parter i den tidsbestemte leieperioden dersom ikke annet avtales særskilt mellom partene.

Vi legger til grunn at profesjonelle utleiere samt andre flergangsutleiere vil sørge for å vurdere om det skal tas inn en bestemmelse om at leieavtalen ikke kan sies opp i den tidsbestemte leieperioden eller ikke.

Bestemmelsen vil derfor få størst betydning for private utleiere. Det kan synes som om det som beskrives som en "felle" for leiere etter dagens lov vil kunne bli en "felle" for utleiere etter lovforslaget. En utleier vil på bakgrunn av bestemmelsen kunne oppleve at leieren sier opp på et tidspunkt som gjør det umulig for utleieren å foreta en ny utleie for den gjenstående perioden. Utleieren vil således miste forutberegnligheten som ofte vil være en grunn til å inngå en tidsbestemt kontrakt.

Etter vårt syn vil dette kunne være like uheldig som konsekvensene av gjeldende bestemmelse.

En mulighet for leier til å si opp vil også medføre at leieren ved nedgang i leieprisene vil kunne si opp leieavtalen for å inngå leieavtale med en annen utleier. Tapet vil således bli lastet over på utleieren. Det er etter vårt syn urimelig at den som ikke ønsker å overholde kontrakten kan velte risiko og tap over på den som overholder kontrakten.

Utleier vil på bakgrunn av husleielovens regler ikke ha tilsvarende mulighet til å si opp kontrakten, jfr. husleieloven § 9-8.

Det er ikke foreslått endringer i husl. § 7-5 første setning. Det vil si at leieren etter forslaget alltid vil ha valget mellom å si opp eller å fremleie. Leieren vil derfor fritt kunne velge den løsning som økonomisk vil lønne seg. Utleieren vil således alltid bli

den tapende part. En innføring av den foreslåtte regel om at leieren kan si opp må derfor medføre endring i bestemmelsene om fremleie.

Etter NBBLs syn bør dagens ordning med et klart skille mellom tidsbegrensede og tidsubestemte leiekontrakter videreføres.

Tillegg i leien for målt forbruk av vann

Etter vårt syn er det naturlig at leieren betaler for sitt eget vannforbruk når dette kan måles, på samme måte som han i dag må betale for elektrisitet og brensel. Vi støtter derfor forslaget.

Indeksregulering av leien

Utleier kan kun justere leien med konsumprisindeksen. Dette er lovregulert slik at leierens rettigheter er godt ivare tatt for så vidt gjelder størrelsen på leieøkningen. Når han da i kontrakten eller på annet tidspunkt får skriftlig melding om at leien vil justeres i samsvar med loven, kan justeringen etter vårt syn ikke komme som noen stor overraskelse på leieren. Vi kan på denne bakgrunn ikke se noe behov for å innføre en maksimalfrist på 3 måneder.

Depositum

NBBL har ingen merknader til at det nå slås fast i loven at det skal være en egen klientkonto for hvert leieforhold og at det er utleieren som skal betale kostnadene ved å opprette kontoen. Som en konsekvens av dette må utleieren, som foreslått, få bestemme hvilken finansinstitusjon kontoen skal opprettes i.

Det foreslås at utleier ikke lenger kan få utbetalt skyldig husleie ved leieforholdets avslutning uten at leieren skal få melding. Forslaget medfører at leieren skal ha melding og kan protestere innen 14 dager. Utleier må da reise søksmål innen en måned. En slik ordning vil medføre at leieren uten grunn kan la være å betale husleie, han kan deretter protestere og på det viset tvinge utleieren til å reise søksmål. En slik regulering vil kunne gi uheldig utslag for utleieren, som ikke får en rask og enkel tilgang til det deponerte beløpet. En tvangsinndrivelse av beløpet vil kunne ta lang tid.

Det er i høringsbrevet anført at gjeldende bestemmelse har virket uheldig. Vi kan ikke se at dette er nærmere dokumentert og vi sitter ikke med samme inntrykk.

Dersom leieren skal varsles bør det i tilfelle være leieren som må reise søksmål. Det er leieren som hevder å ha en innsigelse og det er derfor naturlig at det er han som vurderer holdbarheten av denne. En slik regel vil kunne hindre unødvendige søksmål og kostnader.

Deponering av omtvistet leie

Da dagens regler forutsetter at en leier kan opprette en depositumskonto på egenhånd, er vi enig i at det er nødvendig med en lovendring når denne forutsetningen ikke stemmer.

Utleieren kan ha gode grunner til ikke å medvirke ved oppretting av en konto for deponering. Det bør derfor vurderes om det ikke i loven kan presiseres at en slik medvirkning ikke er å regne som en aksept av lovligheten av deponeringen eller størrelsen på det deponerte beløpet og at risikoen for at deponeringen er lovlig fullt ut ligger på leieren.

Opptak i husstanden og fremleie

NBBL støtter forslaget om at utleieren kan nekte godkjenning også når andre forhold enn framleierens forhold gir saklig grunn til det. Et godt eksempel på dette er som nevnt i høringsbrevet, overbefolkning. Overbefolkning er et problem som bør kunne medføre en nekting av opptak i husstanden eller fremleie.

Vedlikeholdsansvar

Det er etter vårt syn fornuftig at det inntas en klar regel i husleieloven som stadfester at det er leieren som har ansvaret for vedlikehold og funksjonskontroll av røykvarslere og brannslukkingsutstyr.

Rett til å kreve fornyet takstnemnd

Vi støtter forslaget om fornyet takstnemnd i de tilfellene der avgjørelsen bygger på uforsvarlig saksbehandling m.v.

Etter forslaget § 12-2 fjerde ledd skal utleieren alltid bære kostnadene ved takstnemnda dersom takstnemnda fastsetter et lavere beløp enn det utleieren har krevd i leie. Etter vårt syn er dette lite rimelig i situasjoner der takstnemnda bare i liten utstrekning har gjort endring i den krevde leien.

Med vennlig hilsen
AL Norske Boligbyggelags Landsforbund

Thor Eek
Avdelingsdirektør

Finn Stormfelt
Advokat