

Kommunal- og regionaldepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo

OBOS
Hovedkontor
Besøksadresse
Hammersborg torg 1
Postadresse
Postboks 6666
St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon 22 86 55 00
Foretaksregisteret
NO 937 052 766 MVA

Oslo, 8. februar 2008

r:\saker\2007\005200+\s-005293\ 27691.doc

Høringsforslag om endringer i husleieloven - høringsuttalelse

Vi viser til Kommunal- og regionaldepartementets høringsbrev av 05.11.07 vedlagt forslag til justeringer av husleieloven. Høringsfrist er 12.2.2008.

OBOS står ikke på høringslisten, men vi tillater oss likevel å komme med noen kommentarer, da flere av forslagene til endringer vil få betydning for OBOS' virksomhet. Dette gjelder særlig bestemmelsene om at tidsbestemte kontrakter skal kunne sies opp med mindre annet uttrykkelig er uttalt, at leier skal kunne pålegges å betale for utgifter til vann der disse er målbare, samt endring av depositumsbestemmelsene og bestemmelsene om takstnemnd. Endringene i spesialreglene for utleie av boliger til vanskeligstilte som eies av det offentlige eller som er forbeholdt vanskeligstilte etter vedtak av offentlig organ, vil ikke bli kommentert, da disse bestemmelsene ikke innvirker på vår virksomhet.

Husleieloven skal ivareta sentrale boligpolitiske mål, så som å sikre leierne stor grad av botrygghet. Loven har således et stort innslag av verneregler til fordel for leier. Loven skal imidlertid også legge til rette for et godt fungerende leiemarked, noe som innebærer at også utleiers interesser må sikres. Høringsutkastet vrir den allerede leietakervennlige husleieloven ytterligere i leiers favør, og i en slik grad at dette kan føre til at særlig den private utleievirksomheten undergraves.

1. Oppsigelse av tidsbestemt leieavtale - § 9-2

Etter dagens husleielov går det et grunnleggende skille mellom tidsbestemte og tidsubestemte leiekontrakter. Høringsutkastets forslag om å gjøre tidsbestemte leiekontrakter oppsigelige fra begge parter side innebærer en slags "hybridløsning" som vil være uheldig ut fra både lovtekniske og kontraktstekniske hensyn.

Departementets ønske om å gjøre tidsbestemte avtaler oppsigelige innenfor tidsbegrensningen, er begrunnet med at dagens regel om uoppsigelighet oppfattes som en "felle" for leiere, noe departementet anser som uheldig. Leiers manglefulle kunnskap om at leieavtalen ikke kan sies opp uten uttrykkelig avtale, vil være mest tyngende der det er lang tid igjen av avtalen på det tidspunkt leier ønsker å fraflytte boligen. Bestemmelsen om at en tidsbestemt leieavtale som hovedregel ikke kan ha kortere varighet enn 3 år, kom inn ved vedtakelsen av husleieloven av

26. mars 1999 nr 17. Flere høringsinstanser, deriblant OBOS, var skeptiske til bestemmelsen, og mente at den ville medføre at mange utleieboliger ville forsvinne. Flere leiere ønsker kortere leietid, samtidig som utleier av forskjellige grunner ønsker kortere kontrakter. Dette kan være fordi det er usikkert hva som skal skje med boligen i fremtiden, men også en forutsetning for at utleier tør å leie ut til vedkommende leier. Tidsbestemte leieavtaler av kortere varighet enn tre år fyller for eksempel et klart behov blant annet ved utleie til vanskeligstilte, der det er tvil om leiers boevne. Når det nå viser seg at bestemmelsen også har ført til uheldige konsekvenser på leiersiden, og da særlig der det er inngått lange kontrakter, foreslår vi at departementet istedenfor å prøve å bøte på dette ved å gjøre avtalen oppsigelig innenfor tidsbegrensningen, heller tar opp til vurdering hele problemstillingen rundt 3 års-regelen. Kunne det for eksempel inngås ett-års kontrakter, ville leier sjelden oppleve den situasjon at vedkommende ønsket å flytte, uten å komme ut av kontrakten. Usikkerheten og mangelen på muligheten til å skreddersy avtaler har også, som fryktet, ført til at mange profesjonelle utleiere ikke lenger ser det formålstjenlig å fortsette virksomheten, noe som fører til at det samlede tilbud av utleieboliger reduseres. 3-års regelen har videre bidratt til at enkelte seriøse utleiere er skeptiske til å investere i utleieboliger.

I høringsutkastets påpekes at manglende kunnskap om at leieavtalen etter gjeldende regel ikke kan sies opp i den tidsbestemte perioden, kan føre til at både leiere og utleiere inngår tidsbestemte leieavtaler som partene kan ønske å avslutte før utløpet av leieperioden og at dette er uheldig. Slik forslag til ny regel er utformet er denne imidlertid i praksis bare til vern for leier, ikke for utleier. En tidsbestemt leieavtale er en gjensidig bebyrdende avtale. Ved å endre bare til fordel for en av partene forrykkes styrkeforholdet, noen som kan medføre at enkelte utleiere ikke lenger ser seg tjent med å leie ut. En stadig mer leiervennlig lov presser seriøse profesjonelle utleiere ut av markedet. Det er særlig to forhold som gjør den foreslåtte bestemmelse uheldig for utleier:

- For det første mister utleier den forutberegnlighet som ofte nettopp er begrunnelsen for å inngå en tidsbegrenset avtale. Før inngåelse av et nytt leieforhold vil utleier ofte pusse opp eller skreddersy lokalene for leier. Det siste er særlig utbredt ved næringsutleie, men gjelder også ved utleie av boliger. Ved slike investeringer, er det viktig for utleier å kunne sikre at midlene blir betalt tilbake gjennom leiebetaling. En viktig faktor i dette regnestykket, vil da være tidsaspektet. Det er således essensielt for utleier å kunne stole på at leier er bundet for hele den perioden han har forpliktet seg. Hvis leier får rett til å si opp innenfor tidsbegrensningen, er det usikkert om foretatte investeringer kan hentes ut hos neste leier. Er restperioden kort, kan det være vanskelig for utleier å få en ny leier for den resterende tid. Sier leier for eksempel opp med utflytting et halvt år før leietiden løper ut, er det få som er interessert i å leie for dette korte tidsrommet. Dette momentet er enda viktigere for en person som leier ut egen bolig for en strengt avgrenset periode, for eksempel i forbindelse med et arbeidsopphold i utlandet. Den økonomiske muligheten for å kunne påta seg oppdraget, vil da ofte nettopp være avhengig av at vedkommende er sikret leieinntekter fra egen bolig for hele perioden. Utleier vil kunne oppleve at leieren sier opp på et tidspunkt som gjør det umulig eller ulovlig for utleieren å foreta en ny utleie for den gjenstående perioden. Etter vårt syn vil dette kunne være like uheldig som konsekvensene av gjeldende bestemmelse. Å komme hjem for å leie ut på nytt ved en eventuell oppsigelse, vil også ofte være vanskelig. Leiers oppsigelse kan også være grunnet i et krakk i markedet, slik at leier kan spare penger på å skifte leieobjekt, og velte tapet over på utleier. Etter vår oppfatning er det

høyst urimelig at utleier skal bære risikoen og utgiftene ved ovenstående. Etter OBOS sin oppfatning er det rimelig at risiko eller tap plasseres på den som ikke ønsker å overholde sin del av kontrakten.

Videre har leier etter en tidsbestemt kontrakt allerede i dag mulighet til flytte ut før utløpet av leietiden uten større økonomisk tap, da leier har anledning til å framleie boligen den resterende del av leietiden. Utleier kan bare nekte framleie dersom framleierens forhold gir saklig grunn til det. Leier er således allerede godt sikret på dette området.

- For det andre er en oppsigelsesadgangen for utleier, lite verdt, pga leiers sterke oppsigelsesvern. Dersom leier protesterer på en oppsigelse etter § 9-8, vil den etterfølgende prosess sjelden være avsluttet før den tidsbegrensede perioden er utløpt.

Blir den foreslåtte regel vedtatt, vil alle profesjonelle utleiere innta en bestemmelse i sine standardkontrakter, der rett til oppsigelse innenfor tidsbegrensningen unntas. Retten til oppsigelse for leier vil altså kun fungere som en felle for de utleiere som ikke kjenner loven godt nok, vanligvis private personer, som leier ut egne boliger. En slik regel vil i stor grad begrense utleiers motivasjon for å leie ut og dermed føre til færre utleieboliger på markedet. Dette vil særlig gjelde for privat utleie etter hvert som det sprer seg at flere utleiere har blitt sittende med tapet etter at leier har sagt opp midt i perioden.

Men også der det er avtalt uoppsigelighet innenfor tidsbegrensningen, kan det oppstå uheldige virkninger ved reforhandlinger/forlengelser av eksisterende avtaleforhold, jf pkt 10 nedenfor. Det er i utgangspunktet ønskelig å beholde dagens skille mellom tidsbestemte og tidsubestemte leiekontrakter slik gjeldende rett er i dag.

2. Framleie ved tidsbestemte leieavtaler - § 7-5

Departementet foreslår ingen endringer i § 7-5 første setning. Dette innebærer at dersom forslaget til ny § 9-2 om at leier kan si opp innenfor tidsbegrensningen, blir vedtatt, så vil leier i disse tilfellene ha valget mellom å si opp eller å framleie. Leier kan således fritt velge det som ut fra markedsmessige forhold lønner seg. Utleier vil således alltid være den tapende part. Dette virker høyst urimelig.

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

Hovedregelen i husleieloven § 3-1 første ledd er at leien skal fastsettes til et bestemt beløp. OBOS støtter forslaget om at utgifter til vann kan kreves i tillegg til leien i de tilfellene der utgiftene er forbruksbaserte og målbare. De samme hensynene som ligger bak dagens regel om at det kan avtales at utleierens utgifter ved forbruk av elektrisitet og brensel skal fordeles forholdsmessig mellom brukerne av eiendommen, gjelder også for slike utgifter. Dette er utgifter som avhenger av leiers forbruk og som ikke lar seg beregne på forhånd. Videre vil en slik bestemmelse kunne motivere den enkelte leier til å bruke mindre vann og således ivareta miljøhensyn.

4. Varslingsfrist for Indeksregulering av leien - § 4-2

Utleiers adgang til å regulere leien etter husleielovens § 4 – 2 er allerede begrenset til økningen i konsumprisindeksen. Det vil si at det kun er den alminnelige prisutvikling i samfunnet som skal kompenseres, og dette er partene innforstått med allerede på kontraktsinngåelsestidspunktet. Varsel om leieregulering må sendes minst en måned før leiereguleringen gjennomføres. Å innføre ytterligere formkrav synes derfor unødvendig. Leierens interesser er allerede godt ivaretatt. Nye formkrav vil kreve mer administrasjon og økte kostnader for utleier uten at dette gir noen tilsvarende gevinst på leierens side. Det kan også være konfliktskapende, for eksempel i forbindelse med krav om tilbakebetalinger.

5. Depositum - § 3-5

Vi konstaterer at de foreslåtte depositumsbestemmelsene er deklarasjon i næringsforhold, slik at man ved kontraktsinngåelser eventuelt kan avtale andre løsninger. Dette er av stor betydning, da flere av bestemmelsene passer dårlig ved små, begrensede næringsutleieforhold, for eksempel ved utleie av parkeringsplasser i parkeringshus.

Det foreslås endringer i § 3-5 fjerde ledd. Bestemmelsen som nå foreslås endret kom inn under stortingsbehandlingen av husleieloven. Begrunnelsen var at flertallet anså det som hensiktsmessig med enklere regler for utbetaling av skyldig husleie i de tilfelle hvor utleieren kunne dokumentere betalingsmislighold, jf Innst O nr 43 (1998-99) s 11. Derfor ble det føyd til et nytt fjerde ledd om at finansinstitusjonen kunne utbetale skyldig husleie med frigjørende virkning hvis det er avtalt at leien skal godskrives en annen konto i samme finansinstitusjon og utleieren har dokumentert tidspunktet for når betalingsplikten inntrådte og opphørte. I forslag til endringer er blant annet foreslått at leietaker skal varsles før utleier kan få betalt skyldig husleie fra depositumskontoen. Dersom leietaker protesterer innen fristen på to uker, må utleier reise søksmål innen en måned etter at protesten er mottatt. En slik regulering vil kunne gi uheldige utslag for utleiere, som vil ha behov for en rask og problemfri tilgang til det deponerte beløpet. En kan tenke seg at dette av likviditetsgrunner særlig vil gjelde for private utleiere (som for eksempel leier ut deler av sin bolig for å delfinansiere boliglånet). Det kan ta lang tid å gjennomføre en tvangsinnrivelsesprosess. Regelen bør sees i sammenheng med dette.

Departementet begrunnelse for å endre bestemmelsen er at ”flere instanser” har gitt uttrykk for at gjeldende bestemmelsen kan være uheldig fordi det kan være at leier av ulike årsaker rettmessig holder tilbake deler av leien. Det er imidlertid ikke dokumentert at dette har vært noe problem. OBOS Utleieboliger AS har i stor utstrekning benyttet regelen og derigjennom raskt og enkelt kunnet inndrive forfalt husleie, uten ekstra omkostninger, som i siste instans ville blitt påført leier. Dette uten at det har kommet inn noen klager eller protester fra leiere. OBOS ser ingen grunn til å endre en bestemmelse innført av Stortinget som har virket etter sin hensikt, uten at det er dokumentert at bestemmelsen har hatt uheldige følger.

Skulle det innføres en bestemmelse om at leier skal varsles, bør bestemmelsen under enhver omstendighet utformes slik at det er leier som for å hindre utbetaling må reise søksmål innen to uker. Det er leier som hevder å ha en innsigelse, samtidig som dette kan hindre at leier ikke protesterer uten først å vurdere holdbarheten av innsigelsen. En slik regel kan altså hindre unødvendige søksmål og utgifter.

Dersom forslaget til ny § 3-5 fjerde ledd videreføres, må under enhver omstendighet utleiers frist til å dokumentere at søksmål er reist, slik at omtvistet depositum ikke blir utbetalt leier, forlenges fra en til tre måneder. I motsatt fall vil man lett kunne oppleve at utleier ikke rekker å ta ut søksmål, for eksempel i forbindelse med avvikling av ferier. I leieforhold ser vi ofte at leier ikke er søkegod. Hvis han først får utbetalt depositumet, kan det altså bli svært vanskelig for utleier å få inndrevet skyldig beløp.

6. Deponering av omtvistet leie - § 3-8

Da dagens regel om deponering bygger på en feilaktig forutsetning om at leier ensidig kan foreta deponering av omtvistet leie, ser vi at det er nødvendig med en endring av de formelle reglene rundt bestemmelsen for at denne skal virke etter sin hensikt. Dette kan enten gjøres ved et unntak fra lov 10. juni 1988 nr. 40 om finansieringsvirksomhet og finansinstitusjoner § 2-7 og forskrift 7. februar 1994 nr. 118 § 5, slik at det i disse tilfellene ikke er nødvendig med utleiers medvirkning for å opprette depositumskonto, eller ved at leier slik det er foreslått i høringsutkastet kan plassere omtvistet leie på egen konto atskilt fra leiers øvrige midler. Ved en slik bestemmelse må imidlertid utleiers interesser sikres bedre.

Et deponert beløp kan bare disponeres av partene i fellesskap eller i samsvar med rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom. Utleiers interesse i det deponerte beløp er altså vernet mot leierens kreditorer eller sviktende betalingsevne. Av lovforslaget fremgår at dersom utleiers manglende medvirkning er eneste grunn til at formriktig deponering ikke kan skje, likestilles det med deponering at leier setter beløpet inn på særskilt konto atskilt fra leiers øvrige midler. Det er for oss uklart hvordan uttrykket *"likestilles med deponering"* skal forstås. Vil dette si likestilles i forhold til at utleier ikke kan si opp eller heve avtalen på grunn av manglende betaling, eller må det forstås slik at denne kontoen likestilles med en vanlig depositumskonto, slik at den bare kan disponeres av leier og utleier i fellesskap?

En vanlig grunn til at utleier ikke vil medvirke ved deponering, er at dette skjer i forbindelse med tvist om hvilken leie som skal betales. Utleier vil ofte ha god grunn til å nekte medvirkning. Etter husleieloven § 3-8 er det bare den omtvistede delen av leien som kan deponeres. Den delen som ikke er omtvistet, må betales i rett tid. Regelen skal hindre at leieren deponerer større beløp enn nødvendig, slik at utleieren får likviditetsproblemer, jf NOU 1993: 4 s 129 og Ot. Prp nr. 82 (1997-98) s 173. Det sentrale er at utleier ved lovlig deponering er avskåret fra å bringe avtalen til opphør på grunn av betalingsmislighold.

Utleiers manglende medvirkning kan være lovlig og berettiget. Det beløp som ønskes deponert kan for eksempel overstige det beløp som med rimelighet kan anses som omtvistet. Utleiers medvirkning til deponering kan lett bli tatt til inntekt for at vedkommende anser det deponerte beløp som omtvistet, slik at deponeringen er lovlig. En forutsetning for at flere utleiere vil medvirke til deponering er således at det presiseres at utleiers medvirkning ikke anses som aksept for lovligheten av deponeringen eller størrelsen på det beløp som deponeres. Risikoen for at deponeringen er lovlig må bæres av leier.

Den foreslåtte bestemmelsen inneholder flere skjønnsmessige uttrykk som gjør at den vil bli vanskelig å håndtere og således kan virke prosessdrivende. Dette er spesielt uheldig fordi

husleieloven er en lov som forutsetningsvis i stor grad skal håndteres av ikke-profesjonelle aktører. Uttrykkenes innhold er heller ikke nærmere presisert i departementets kommentarer til bestemmelsen. Som eksempel kan nevnes at utleier må få "rimelig tid" til å medvirke og at det ikke må være til "vesentlig ulempe" for utleier at beløpet plasseres i finansinstitusjon.

7. Opptak i husstand - §§ 7-1, 7-3, 7-4 og 7-5

Departementet foreslår en mindre endring i § 7-1, § 7-3, § 7-4 og § 7-5 for at utleier skal få anledning til å motsette seg leiers ønske om opptak i husstanden, eller framleie av hele eller deler av boligen, der dette kan føre til overbefolkning av boligen. Dette kan være av hensyn til bomiljøet eller belastningen på boligen. Lovteknisk er dette gjort ved at utleier i disse tilfellene ikke bare kan nekte godkjenning på bakgrunn av forhold ved vedkommende person, men også av "andre forhold."

OBOS støtter forslaget. Overbefolkning av boliger er et stadig tilbakevendende problem i boliger forvaltet av OBOS. Hensynene bak forslaget tilsier etter vår mening at tilsvarende bestemmelser vedtas også for borettslag og eierseksjonssameier. Belastningen for de øvrige beboerne er ikke avhengig av eierform, men av at man bor i et fellesskap.

8. Røykvarsler og manuelt slukkeutstyr i bolig - § 5-3

Det er viktig at det ikke foreligger uklarheter rundt kontroll/utskifting av røykvarslere og brannslukningsapparater i den utleide eiendom. OBOS støtter således departementets forslag om at ansvaret fordeles slik at utleier har ansvaret for anskaffelse av røykvarslings- og brannslukningsutstyr, mens leier har ansvaret for funksjonskontroll. Vi er også enige i at det er viktig at ansvarsfordelingen fremgår av husleieloven.

9. Takstnemnd - § 12-2

I dagens husleielov er det en skjevhet i § 12 – 2 om takstnemnd når det gjelder tilkjenning av saksomkostninger. Det heter i § 12 – 2 fjerde ledd tredje punktum at "*utleieren skal bære kostnadene dersom takstnemnda fastsetter et lavere beløp enn det utleieren har krevd i leie, eller høyere vederlag enn det utleieren har vært villig til å betale for påkostningene*". Denne delen av § 12 – 2 er foreslått videreført i høringsutkastet. Bestemmelsen innebærer at utleier må få fullt medhold i saken, i motsetning til den vanlige regelen om deling av saksomkostningene dersom saken dels er vunnet og dels tapt. Dette innebærer at en utleier som for eksempel får 95 % medhold i saken for takstnemnda, likevel må betale alle kostnader til godtgjørelse for medlemmer av takstnemnda. Dette kan fort overstige differansen mellom utleiers påstand og tilkjent husleie/vederlag for forandringer. Ordningen blir særlig urimelig hvor ingen av partene er profesjonelle, for eksempel hvor utleier er privatperson og leier ut deler av egen bolig.

De alminnelige reglene om saksomkostninger er endret i og med den nye tvisteloven. I henhold til tvistelovens § 20 – 2 skal den part som "*fullt ut eller i det vesentligste*" har vunnet saken tilkjennes saksomkostninger. Dette er et videre begrep enn tvistemålslovens "*fuldstændig*", i § 172 andre ledd.

I § 20 – 2 tredje ledd er en lempingsregel dersom ”tungtveiende grunner” gjør det rimelig. Dette er en skjønnsmessig regel, og i motsetning til den gamle tvistemålsloven er det ingen uttømmende oppregning av unntaksgrunner. I tvistelovens § 20 – 3 er det videre gitt en unntaksbestemmelse som angir i hvilke tilfeller en part som har fått medhold av betydning – men ikke ”fullt ut eller i det vesentligste” – har krav på helt eller delvis å få tilkjent sakskostnader, sml. tvistemålslovens § 174. Det må foreligge ”tungtveiende grunner”, og i totalvurderingen må det ses hen til momentene nevnt i § 20-2 tredje ledd annet punktum, samt i hvilken grad parten har fått medhold og hvor stor andel av kostnadene som relaterer seg til denne delen av saken. Momentene er ikke uttømmende angitt.

De nye reglene om saksomkostninger i tvisteloven som beskrevet ovenfor bør gi et tilstrekkelig vern for leietaker. Det kan etter dette ikke være grunn til noen særregel i husleielovens § 12 – 2 som vil kunne gi svært skjeve utslag for utleier som i det vesentligste har fått medhold.

Det foreslås derfor at omkostningsavgjørelser etter § 12 – 2 bør følge de ordinære regler om saksomkostninger.

For ordens skyld påpekes at ”anke” er felles betegnelse på det ordinære rettsmiddel for alle rettslige avgjørelser i den nye tvisteloven - altså både for dommer, kjennelser og beslutninger. Begrepet ”kjæremål” benyttes ikke lenger. Endringsforslaget til § 12 – 2 fjerde ledd i. f. bør bringes i samsvar med dette.

10. Overgangsbestemmelser

Det er angitt at endringene skal gjelde for avtaler som er inngått etter ikrafttredelsen av bestemmelsen, så også for de foreslåtte endringer i § 9 – 2 andre ledd.

Det bør i denne forbindelse komme klart frem hvorvidt forlengelse av leiekontrakter (i henhold til opsjon i opprinnelig leiekontrakt) er å betrakte som en ny avtaleinngåelse eller ikke. I praksis benyttes gjerne tekster som: ”leietaker har rett til å forlenge leieforholdet for en periode på 5 år på samme vilkår” eller lignende. Dersom forlengelse etter dette er å betrakte som et nytt avtaleforhold, vil det få den konsekvens at leieforholdet blir oppsigelig dersom forlengelse avtales etter at endringene i husleieloven har trådt i kraft. Tanken bak opsjonsbestemmelsen er jo nettopp at avtalen skal kunne forlenges uten nye forhandlinger. Dersom utløsning av opsjonen i realiteten innebærer en ny avtale, vil dette få virkninger som ingen av partene hadde til hensikt på det opprinnelige avtaletidspunktet.

Med vennlig hilsen

OBOS



Martin Mæland
konsernsjef

Bente Lauritzen
advokat