



Oslo kommune
Byrådsavdeling for velferd og sosiale tjenester

Kommunal- og regionaldepartementet
postmottak@krd.dep.no
Postboks 8112 Dep.
0032 OSLO

Dato: 26.02.2008

Deres ref:

Vår ref (saksnr):
200704893-8

Saksbeh:
Tilde Hagen Knudtzon, 23 46 14 06

Arkivkode:
300

**HØRINGSINNSPILL TIL FORSLAG TIL ENDRINGER I HUSLEIELOVEN FRA
OSLO KOMMUNE**

Vi viser til departementets brev av 02.11.2007 vedrørende forslag til endringer i husleieloven. Administrativ høringsuttalelse fra Oslo kommune følger vedlagt.

Med hilsen

Björg Månum Andersson
kommunaldirektør

Morten Mjelve
sosialtjenestesjef

Godkjent og ekspedert elektronisk

Vedlegg: Kommunaldirektørens sak
Boligbygg Oslo KFs brev datert 22.01.2001

Kopi til: Byrådsavdeling for byutvikling

**BOLIGBYGG**
- et foretak i Oslo kommuneByrådsavdeling for byutvikling
Rådhuset
0037 OSLO**Unntatt offentlighet**
Offentlighetslovens § 5.1DATO: 22.01.2008
DERES REFERANSE:
VÅR REFERANSE: Steinar Johnsen/Bjørn-André Jorang
SAKSNR.: 200602751-7
ARKIVKODE: 170KONTONR.: 6004.06.66292
ORG.NR.: 974 780 747
EKSP.TID: 09-14
TLF.TID: 08-15.30

Høring - Endringer i husleieloven - Boligbyggs synspunkter

Boligbygg viser til byrådsavdelingens brev datert 04.01.2008, samt senere samtale der Boligbyggs svarfrist ble satt til den 28.01.2008 klokken 12:00.

Boligbygg mener i all hovedsak at departementets endringsforslag er gode, men har enkelte bemerkninger.

Forslaget til ny § 9-2:

Boligbygg mener endringsforslaget er godt og uproblematisk ettersom foretakets standardkontrakter har en gjensidig oppsigelsesadgang med 30 dagers varsel.

Forslaget til nye §§ 3-1 og 3-4 om tillegg til leien:

Boligbygg mener at forslaget om adgang til å avtale tilleggsbetaling for vann dersom vannavgiften kan betales etter målt forbruk er uproblematisk.

Boligbygg fastholder imidlertid et tidligere innspill til Kommunaldepartementet om at det også bør være adgang til å avtale tilleggsbetaling for andre tilleggsytelser. Foretakets begrunnelse for dette er at for utleiere som utvider det tilbud leier mottar med tilleggsytelser som for eksempel parkeringsplass og fellesvaskeri, er det viktig å synliggjøre dette med en egen inntekstpost i driftsregnskapet. Flere relevante tilleggsytelser er av en slik art at det må antas at markedet vanskelig kan sørge for en korrekt prissetting når alt skal inngå i ett beløp. Konsekvensen av dette vil kunne bli at utleiere vil begrense sitt tilbud til kun å gjelde husrommet. Dette vil videre kunne føre til at de som leier bor i dårligere utrustede boliger enn de som har hatt anledning til å kjøpe egen bolig.

Boligbygg mener derfor at den binding på avtalefriheten som departementet foreslår i §§ 3-1 og 3-4 fortsatt er for streng.



BOLIGBYGG
- et foretak i Oslo kommune

Dato: 22.01.2008
Saksnr.: 200602751-7
Arkivkode: 170

Forslag til ny § 4-2 bokstav c):

Boligbygg mener at forslaget om at varsel om indeksjustering tidligst kan sendes tre måneder før iverksetting er uproblematisk. Foretaket varsler i dag om indeksjustering én måned før en leieendring trer i kraft, i tråd med dagens § 4-2 i husleieloven.

Forslag til ny § 3-5:

Boligbygg mener at forslaget til justeringer av § 3-5 er uproblematisk. Vi mener imidlertid at departementet bør se nærmere på muligheten for at store utleiere skal kunne etablere én felles depositumkonto, eventuelt én konto for flere depositum oppad begrenset til inntektsgarantiens grense. En slik mulighet vil være av stor betydning for store utleiere.

Forslag til ny § 3-8:

Boligbygg mener at departementets forslag til regelendring er uproblematisk. Vi vil imidlertid bemerke at leierne ofte deponerer et altfor høyt beløp. Foretaket mener at det bør få konsekvenser dersom leier holder tilbake et åpenbart for høyt beløp, for eksempel at forholdet blir å anse som et betalingsmislighold, samt at leier plikter å betale forsinkelsesrenter.

Forslaget til nye bestemmelser i kapittel 7 for å hindre overbefolkning:

Boligbygg mener det er prisverdig at departementet tar opp og forholder seg aktivt til problemstillingene knyttet til overbefolkning. Foretaket mener imidlertid at det også bør kunne nektes opptak av nærstående i husstanden for å hindre overbefolkning. Kriteriet for å kunne nekte opptak bør være at eiendommens/leilighetens beskaffenhet klart er uegnet for det aktuelle antall husstandsmedlemmer. Negative overraskelser for utleier vil ellers kunne bli betydelige. Og dersom et opptak i husstand først er tillatt, vil også en påfølgende hard bruk som følge av mange mennesker oftest måtte aksepteres. Boligbygg har vanskelig for å se at utleier skal måtte akseptere et forfall av den utleide bolig og en forringelse av boligmiljøet uten å kunne gjøre noe, bare av den grunn at det er en mengde nærstående som har blitt tatt opp i husstanden. Utleier bør naturligvis forsøke å løse en slik sak i minnelighet ved å tilby en større bolig, men ikke alle utleiere vil ha denne muligheten.

Vår erfaring er for øvrig at de man ønsker å ta opp i husstanden i en slik grad at overbefolkning blir resultatet, oftest vil være personer som inngår i gruppen nærstående.



BOLIGBYGG
- et foretak i Oslo kommune

Dato: 22.01.2008
Saksnr.: 200602751-7
Arkivkode: 170

Forslag til ny § 5-3 om vedlikeholdsansvar:

Boligbygg mener at dette forslaget er uproblematisk og godt.

Forslag til en sammenslåing av §§ 11-1 og 11-2 til en ny spesialbestemmelse om boligutleie til vanskeligstilte:

Boligbygg mener at det som hovedregel bør være adgang til å inngå flere korttidskontrakter enn én. Begrunnelsen for dette er at det ofte er behov for å gjøre flere evalueringer av om det boligtilbud som den enkelte får er hensiktsmessig – dette vil først og fremst gjelde personer som nylig har blitt utskrevet fra psykiatrisk institusjon eller liknende. For øvrig mener vi at endringsforslaget er godt og vi tiltrer departementets begrunnelse.

Vi mener imidlertid at forslaget til ny § 11-1 mangler en regel om adgang til å avtale en utvidet rett for utleier til å drive tilsyn, ettersom husleieloven § 5-6 pålegger utleier å varsle leier før tilsyn med boligen. Men ved utleie til enkelte vanskeligstilte er det et behov for et meget vidtrekkende tilsyn, vi sikter her til for eksempel utleie av bolig til psykisk syke som nettopp har blitt utskrevet fra institusjon. Det kan til og med være behov for å avtale at utleier skal ha nøkler til boligen under leietiden for å kunne låse seg inn uten forvarsel. Boligbygg mener på denne bakgrunn at husleieloven bør trekke opp grensene for en rett til å avtale utvidet tilsyn ved utleie til vanskeligstilte. En slik avtaleklausul bør kunne trekkes tilbake av leier på ethvert tidspunkt.

Øvrige innspill:

Leietakers situasjon ved brann

Tidligere husleielov av 1939 inneholdt i §§ 13 og 18 en regel om at leieavtalen falt bort dersom utleieobjektet ble ødelagt av brann eller annen hendelig begivenhet. Dagens lov inneholder ingen bestemmelse som tilsvarer den gamle husleielovs §§ 13 og 18. Det antas i juridisk teori at dersom leiligheten ødelegges ved en hendelig begivenhet, kan utleier si opp leieforholdet under henvisning til at de leide lokalenes tilstand gir saklig grunn til oppsigelse, jf. § 9-5, d), eller fordi skaden vil medføre totalrehabilitering, jf. § 9-5, b) og 9-8, andre ledd. Problemet er at disse bestemmelsene kun gjelder de tidsbestemte leieforhold. I leieforhold som ikke har oppsigelsesadgang oppstår et problem. I juridisk teori antas at utleier neppe kan heve leiekontrakten idet man ikke kan konstatere vesentlig mislighold. Derimot må nok leietaker kunne heve iht § 2-12 dersom leiligheten ikke kan benyttes til bolig i overskuelig fremtid. En annen mulighet er å betrakte en brann som ødelegger leiligheten som en bristende forutsetning for leieforholdet, og at leiekontrakten derfor må kunne bringes til opphør av begge parter.



BOLIGBYGG
- et foretak i Oslo kommune

Dato: 22.01.2008
Saksnr.: 200602751-7
Arkivkode: 170

Videre kan det være aktuelt å leiekontrakten må suppleres med "force majeure"- prinsipper med den virkning at utleiers utbedringsplikt bortfaller.

Verken husleieloven eller rettspraksis gir klare holdepunkter for at leieavtalen vil bortfalle som følge av bristende forutsetninger eller force majeure ved brann. Boligbygg mener at leietaker og utleier må ha en enkel og ryddig mulighet for å komme ut av leieforholdet dersom boligen brenner ned eller blir uegnet som bolig.

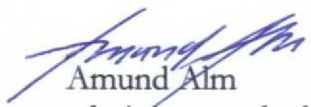
Utleiers situasjon ved leiers død og "flytende bo"

Etter husleielovens § 8-2 kan utleier og dødsboet si opp leiekontrakten etter leiers død. Leieforholdet opphører således ikke automatisk ved leiers død. I tilfeller der arving etter avdøde leier ikke har meldt seg til skifteretten innen 60 dager etter dødsfallet, jf. skiftelovens §§ 80 og 81, er det ingen arvinger som overtar ansvaret for avdødes forpliktelser. Skifteattest blir ikke utstedt og skifteretten avslutter saken som "intet foretatt". Det blir i disse tilfellene verken foretatt privat- eller offentlig skifte. Utleier har i disse tilfeller ingen adressat (dødsbo) for en oppsigelse eller eventuelle pengekrav hjemlet i husleiekontrakten. Utleier risikerer følgende store økonomiske tap hvis ikke tilbakelevering skjer innen rimelig tid.

I ovennevnte situasjoner mener Boligbygg at utleier må kunne overta disposisjonsretten over utleieobjektet. Da det ikke finnes et bo som kan tre inn i leiekontrakten, har ikke utleier noen kontraktsmessige forpliktelser å ta hensyn til og må kunne disponere boligen i kraft av å være eier. Leieobjektet må anses som opphørt ved leiers død. Tilbakebetaling ved opphør bør etter vårt syn kunne hjemles i husl. § 10-2, 1 ledd, 2. pkt.

Boligbygg er av den oppfatning at tilbakelevering av såkalte "flytende bo" bør presiseres i forbindelse med revidering av ny husleielov.

Med hilsen
Boligbygg Oslo KF


Amund Alm
administrerende direktør


John Ingar Danielsen
markedsdirektør



Kommunaldirektørens sak

Kommunaldirektørens sak nr.: 7/2008
Vedtaksdato: 20.02.2008

Vår ref. (saksnr.): 200704893-7
Arkivkode: 300

HØRINGSINNSPILL - FORSLAG OM ENDRINGER I HUSLEIELOVEN

Vi viser til Kommunal- og regionaldepartementets høringsutkast om endringer i husleieloven. Byrådsavdeling for velferd og sosiale tjenester ser positivt på at endringsforslagene styrker leietakers rettigheter.

Tillegg til leien §§ 3-1 og 3-4

Forslaget om adgang til å avtale tilleggsbetaling for vann dersom vannavgiften kan betales etter målt forbruk har vi ingen kommentarer til.

Boligbygg Oslo KF har spilt inn at det også bør være adgang til å avtale tilleggsbetaling for flere typer tilleggsytelser. Foretakets begrunnelse for dette er at for utleiery som utvider det tilbud leier mottar med tilleggsytelser som for eksempel parkeringsplass og fellesvaskeri, er det viktig å synliggjøre dette med en egen inntekstpost i driftsregnskapet. Boligbygg skriver:

"Flere relevante tilleggsytelser er av en slik art at det må antas at markedet vanskelig kan sørge for en korrekt prissetting når alt skal inngå i ett beløp. Konsekvensen av dette vil kunne bli at utleiery vil begrense sitt tilbud til kun å gjelde husrommet. Dette vil videre kunne føre til at de som leier bor i dårligere utrustede boliger enn de som har hatt anledning til å kjøpe egen bolig.

Boligbygg mener derfor at den binding på avtalefriheten som departementet foreslår i §§ 3-1 og 3-4 fortsatt er for streng."

Depositum § 3-5

Forslaget om å presisere at det er utleiery som skal betale utgiftene til opprettelse av depositumskonto er et godt grep. Vi slutter oss også til forslaget om at utleiery ikke skal kunne få utbetalt skyldig leie uten at leier varsles på forhånd.

Sosialtjenesten i Oslo kommune gir omfattende hjelp til etablering av leieforhold gjennom kontant depositum og garanti for depositum. Per 31.12.2006 hadde sosialtjenesten 5 459 gyldige garantier for depositum tilsvarende ca. 102 mill. kroner. Sosialtjenesten i Oslo innvilget i 2006 5,4 mill. kroner i lån til kontant depositum.

Når sosialtjenesten yter lån til kontant depositum tas det pant i depositumskontoen. Pantsettelsen innebærer at klienten ikke kan råde over depositumet., og pantet vil kun vike for utleiers rettigheter etter husleieloven. Så vidt vi kan se, vil vi kunne fortsette med dette også etter de endringene som er foreslått.

Vi har erfaringer for at det kan oppstå problemer i saker der sosialtjenesten yter hjelp til kontant depositum eller gir garanti for depositum. Det kan virke som om mange utleiery ønsker også å kunne rette sitt krav direkte til sosialtjenesten, selv om det er leietaker som er deres kontraktspart. Enkelte utleiery har en forventning til at kommunen skal strekke seg lenger enn det husleieloven gir anvisning om. Vi mener at det er et behov for et nytt boligsosialt virkemiddel, et depositumslån som kommunene kan gi til vanskeligstilte på boligmarkedet, noe lignede det prøveprosjektet som pågår i Trondheim.

Opptak i husstand og fremleie, lovens kapittel 7

Byrådsavdeling for velferd og sosiale tjenester slutter seg til departementets forslag om å tydeliggjøre begrensninger i leietakers adgang til å oppta medlemmer i husstanden. Boligbygg mener imidlertid at det også bør kunne nektes opptak av nærstående i husstanden for å hindre overbefolkning, og at kriteriet for å kunne nekte opptak bør være at eiendommens eller leilighetens beskaffenhet klart er uegnet for det aktuelle antall husstandsmedlemmer. Vi har forståelse for at kommunens boligforvalter ser behov for en slik regel, men sett fra sosialtjenestens ståsted må hensynet til den enkelte leietakers rett til å ta vare på sine nærmeste veie tyngre.

Oppsigelse av tidsbestemt leieavtaler § 9-2, annet ledd

Vi mener at endringsforslaget er godt, og at det innebærer en vesentlig styrking av leietakers rettigheter. Leiekontraktene til den kommunale boligforvalteren Boligbygg Oslo KF gir gjensidig oppsigelsesadgang på 30 dager, og innebærer derfor ikke problemer for den kommunale boligforvaltningen i Oslo.

Boligutleie til vanskeligstilte § 11-1

Det er positivt at departementet foreslår en forenkling ved å slå sammen husleieloven §§ 11-1 og 11-2 til én bestemmelse om utleie av boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet. Vi er, i likhet med departementet, opptatt av at vanskeligstilte på boligmarkedet som utgangspunkt bør sikres de samme rettigheter som andre leietakere. Hovedregelen for våre kommunale utleieboliger er derfor ordinære tidsbestemte leiekontrakter.

Det er imidlertid et behov for spesialreguleringer for noen leieforhold i særskilte boligtiltak for vanskeligstilte. Det kan dreie seg om boliger med tilknyttede kartleggings-, eller oppfølgingstjenester. I høringsutkastet foreslås det at "Det ikke er adgang til å inngå mer enn én tidsbestemt avtale for samme bolig mellom de samme partene av kortere varighet enn det som følger av § 9-3. Når det foreligger tungtveiende grunner, kan det likevel inngås flere tidsbestemte leieavtaler av kortere varighet enn det som følger av § 9-3." Vi tror at dette er en regel som blir vanskelig å praktisere. Etter å ha arbeidet i ti år med særskilt fokus på vanskeligstilte på boligmarkedet, opplever Oslo at mange av de mest vanskeligstilte på boligmarkedet har store og sammensatte problemer. Mange er inn og ut av institusjoner i spesialisthelsetjenesten og kriminalomsorgen. Slik vi ser det, vil svært mange av våre brukergrupper ha tungtveiende grunner til å få en ny sjanse til å etablere seg i en bolig, slik at unntaket i bestemmelsen for noen boligtiltak

vil bli hovedregelen. Det tar ofte tid å utrede hva slags tilbud som kan være egnet for de mest vanskeligstilte av våre brukere. Det kan også være tidkrevende å finne egnede boligløsninger.

Flere av våre virksomheter har også gitt tilbakemelding om at det kan være praktisk med en angivelse av korteste tillatte leietid for klausulerte boliger til vanskeligstilte.

Byrådsavdeling for velferd og sosiale tjenester



Bjørg Månun Andersson

Kopi til: Byrådsavdeling for byutvikling

Vedlegg: Boligbyggs brev av 22.01.2008