



Kommunal- og regionaldepartementet
Postboks 8112 Dep.
0032 OSLO

Deres ref.:
07/994-17MRB

Vår ref.:
07/11103-2 / /611;Blank;&00

Dato:
11.02.2008

Høring - endringer i husleieloven

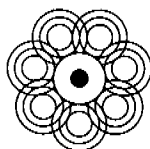
Sarpsborg kommune, ved rådmannen har følgende kommentarer til høringsutkast med forslag til endringer av husleieloven, datert 02.11.07.

4.2 Leie, leietillegg og betaling for elektrisitet og brensel m.m.

Foreslått endring der huseiere gis anledning til å ta tilleggsbetaling for utgifter til vann der vannutgiftene er målbart, anses som problematisk, da dette vil bli å anse som en ekstra utgift for leietaker, dvs. en økning av boutgiftene. I forslaget til endring i husleieloven ligger det ikke inne at huseier som velger å ha egen regning på vann, tilsvarende må regulere husleien som i dag innbefatter denne utgiften – da kommunale avgifter per i dag ligger i husleien.

Det anses også som problematisk at installering av egen vannmåler for leietaker blir en kostnad som pålegges leietakeren. Det bør være huseier som må påkoste denne utgiften dersom han ønsker å benytte seg av å ha anledning til å ta betalt spesifikt for forbruket av vann. Vannmåleren, som det er foreslått at leietaker skal bekoste, vil tilfalle huseier ved fraflytting – det er ikke en eiendel leietaker kan ta med seg til neste bosted. Dermed kan dette bli en urimelig kostnad for leietakere som kan risikere å betale denne kostnaden gang på gang.

Den nye regelen kan medføre problemer i forhold til at det pr. dags dato er huseier som har ansvar for rørene frem til krana og leietaker som har ansvar videre. Dersom huseier ikke utbedrer lekkasjen i rørene, vil det med ny ordning være leietaker dette går utover. Dette ved at huseier kan trenere tidspunktet en reparasjon av rørene finner sted, da det er leietaker som betaler for kostnaden ved høyt forbruk av vann – der det høye forbruket skyldes lekkasje i rørene.



Postadresse: Postboks 237, 1702 Sarpsborg
Fakturaadresse: Postboks 505, 1703 Sarpsborg
Besøksadresse: Sarpsborg rådhus, Glengsgt. 38, 1707 Sarpsborg
Tlf. sentralbord: 69 11 60 00 Telefaks: 69 15 00 13
Tlf. servicetorg: 69 10 80 00
E-post: postmottak@sarpsborg.com
Internett: www.sarpsborg.com



4.6 Opptak i husstanden og fremleie

Det er foreslått en endring der huseier ikke kan motsette seg en overbefolket bolig så lenge opptak i husstanden gjelder leietakers nærstående. Huseiere også bør kunne ha anledning til å motsette seg opptak i husstanden der dette medfører en overbefolkning når det gjelder leietakers nærstående.

Forslaget til denne nye bestemmelsen vil virke uheldig og begrensende på bl.a. minoritetspråkliges muligheter til å få leie bolig. Dette ved at huseiere vil bli skeptiske til å leie ut til denne gruppen, da han kan risikere å få en overbefolkning i boligen sin uten å ha mulighet til å gjøre noe med dette. Det er ikke en ukjent problematikk at huseiere i dag leier ut en leilighet til en enslig minoritetsspråklig mann, som deretter får gjenforening med kone og 5 barn (f.eks.)

Alle parter er best tjent med at det er mulig for huseiere å motsette seg en overbefolkning av boligen uavhengig av familieband. Det må være størrelsen på boligen som avgjør om det er overbefolkning eller ei, ikke slektskap.

Den samme regel mener vi også må gjelde ved fremleie av bolig.

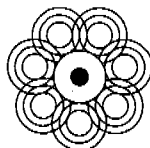
4.8 Boligutleie til vanskeligstilte

Forslag til endring i husleieloven der kommunene kun gis anledning til å gi en tidsbestemt avtale av kortere varighet for samme bolig, og der brudd på dette medfører at leietaker i boligen for vanskeligstilte automatisk da har en tids ubestemt husleiekontrakt, begrenser kommunens nødvendige bruk av midlertidig boliger. Jfr lov om sosiale tjenester er kommunene i dag forpliktet til å finne midlertidig husvære for dem som ikke klarer det selv, og jfr. § 3-4 skal sosialtjenesten medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.

De vanskeligstilte dette gjelder for av brukerne ved sosialtjenesten kan ofte være i stort behov av midlertidig husvære, og disse vil ofte være vanskelige å finne boliger til. Begrensningen av å kun kunne gi en tidsbestemt avtale, vil kunne medføre at beboere på tiltenkte midlertidig husvære vil kunne bli boende der over lengre tid enn opprinnelig tiltenkt da de ved brudd fra kommunens side vil kunne på kreve at utleieenheten de bor i "er deres" ut fra den tids ubestemte leiekontrakten de da har fått. Dette kan med andre ord binde opp kommunens midlertidige husværer, slik at de ikke lenger fungerer som tiltenkte "gjennomgangsboliger" i en boligtrapp.

Dersom foreslåtte endring fastholdes, er det behov for at det kan komme inn en bestemmelse i husleieloven som forplikter leietakeren i boligen for vanskeligstilte til å ta i mot tilbudet om annen, varig, egnet bolig dersom kommunen finner/fremskaffer dette for vedkommende.

Hvis sistnevnte bestemmelse ikke kommer inn i husleieloven kan det medføre at foreslåtte endring gjør at de vanskeligstilte får det enda vanskeligere ved at de blir boende i boenheter av dårligere kvalitet enn ordinære boliger.



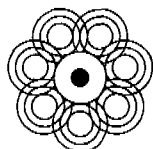


Lov om sosiale tjenester forplikter kommunene kun til å skaffe midlertidig husvære, mens husleieloven skal regulere forholdet mellom huseiere og leietakere. Det virker dermed underlig at husleieloven skulle ha bestemmelser som pålegger kommunen mer enn det kommunen etter lovregulering er pålagt i sitt lovverk: ved at de midlertidige boligene blir permanente boenheter.

Med hilsen


Einar Evensen
rådmann

Saksbehandler Sissel Gjerlaugsen, boligseksjonen



Postadresse: Postboks 237, 1702 Sarpsborg
Fakturaadresse: Postboks 505, 1703 Sarpsborg
Besøksadresse: Sarpsborg rådhus, Glengsgt. 38, 1707 Sarpsborg
Tlf. sentralbord: 69 11 60 00 Telefaks: 69 15 00 13
Tlf. servicetorg: 69 10 80 00
E-post: postmottak@sarpsborg.com
Internett: www.sarpsborg.com