



Skien kommune

Ingeniørvesenet

Eiendomsenheten

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

Kontoradresse
Postadresse :

**Henrik Ibsens
gt 2
Pb 3004,
Handelstorg.
3707 SKIEN**

Telefon :
Telefaks :

**35 58 10 00
35 58 15 65**

Bankkonto :
Org nr :

**2680.07.01049
938 759 839**

Arkivkode

Deres ref.
07/994-17 MRB

Vår ref.
KRAT

Dato
12.02.08

Høring – endringer i husleieloven

Vi viser til Deres ekspedisjon datert 02.11.07

Skien og Porsgrunn kommuner ønsker i fellesskap å gi følgende kommentarer til lovendringsforslaget.

Innledningsvis er vi enige med departementet i at husleielovens bestemmelser, til tross for behovet for å verne leietaker, må være balanserte slik at man ikke "skremmer" private utleiery fra å leie ut. I en situasjon hvor de fleste nordmenn, og kanskje de som leier ut del av egen bolig spesielt, har fått bedret økonomi kan oppfatning av strengere krav før til mindre interesse for å leie ut.

Vi ser at stadig flere boligsøkere blir værende lengre i leiemarkedet enn ønsket og at stadig flere blir varig ute av stand til å anskaffe seg eiebolig på grunn av prisutviklingen på boliger. Kommunene synes ikke å være i stand til å møte denne endringen med tilstrekkelig antall nye kommunale boliger for utleie. I denne situasjonen er det viktig med et stabilt privat utleiemarked.

4.1 Oppsigelse av tidsbestemt leieavtale.

Vi støtter forslaget. Leietaker har behov for fleksibilitet og det er grunn til å anta at mange ikke er godt nok kjent med adgangen til å avtale oppsigelse i leieperioden. Uansett vil leietaker være avhengig av at utleier godtar en slik avtale. I avtaleinngåelsesfasen vil leiesøker normalt være den "svake" parten som føler man at man langt på vei må godta utleiers betingelser. For utleier kan en ren tidsbestemt avtale være et gode som sikrer inntekt og hindrer besværet med ny utleie.

Dette kan bli en "felle" for leietaker. Boligsosialt vil innføringen av lovbestemt oppsigelsesadgang være et riktig grep som sikrer at leietaker kan komme ut av avtalen. Eksempelvis vil en leieavtale ikke lenger være til hinder for å flytte etter et jobbtillbud osv.

Oppsigelse adgangen vil antagelig også bidra til at markedets leieprisfastsettelse fungerer bedre. Ved synkende leiepriser vil leietaker få en helt annen og dirkte påvirkningsmulighet enn å måtte gå veien om krav om nedsettelse til gjengs leie.

For utleier kan endringen bli oppfattet som en endring til mindre forutsigbarhet. Det er allikevel ikke urimelig at endringen innføres. Utleier selger et ”produkt” og må akseptere denne økte risiko. Vi kan ikke se at det er mange andre områder det aksepteres at man binder seg for lengre tid uten mulighet til å avslutte forholdet før opprinnelig planlagt.

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

Vistøtter forslaget. Mange borettslag installerer fellesanlegg for strøm og vann for å redusere abonnementsutgifter osv. Med dagens lovregel har kommunene som andelseier og fremleier, en lite hensiktsmessig måte å få dekket utgiftene til f.eks vannforbruk. Disse må inkluderes i leien og vi har erfart uforholdsmessig stort forbruk i forhold til stipulert.

4.3 Indeksregulering av leien

Vi har forståelse for at utleiery, også kommunene, kan ønske å sende ”et en gang for alle” varsel om indeksregulering. At leien blir indeksregulert bør ikke være en overraskelse for noen men vi ser at planleggingshensynet for leietaker, er av en viss betydning. Dessuten vil et skriftlig varsel være nyttig dokumentasjon i forhold til når neste indeksregulering kan gjennomføres.

4.4 Depositum

Vi mener det bør innføres en sær regel for kommunene, og eventuelt andre offentlige instanser med samme utleieformål som kommunene, som gir adgang til å stille sikkerhet uten innbetale til depositum konto.

Kommunene leier inn private boliger for videre fremleie for å oppfylle sosialtjenestelovens bestemmelser om bistand til boligetablering.

Kommunen som ansvarlig leietaker vil ofte ikke ha behov for å stille depositum fordi kommunen uansett er søkegod. Men det er allikevel en del utleiery som mener at kommunen skal stille depositum. For kommunen er dette unødig og tungvint og binder opp driftsmidler. Vi ønsker derfor at departementet vurderer en slik endring.

For øvrig er vi enige i forsalget.

4.5 Deponering av omtvistet leie

Vi er enig i endringen.

4.6 Opptak i husstanden og framleie

Vi er enige i utleier kan motsette seg opptak i husstand med begrunnelse overbefolkning av boligen. Det vil oppleves som urimelig at man har inngått avtale med en person, kanskje også tilpasset leie i forhold til dette og så oppleve at mange flere flytter inn uten å ha mulighet til å si nei. I praksis kan det være ulike meninger om hva som er overbefolket og det er grunn til å anta at det kan være kulturelt betinget. I tidligere husleielov var det regel om at helserådet var kompetent til å avgjøre om en bolig var overbefolket. Etter vår mening bør dagens regel inneholde henvisning til offentlig etat som gis myndighet til å vurdere om en bolig er å anse som overbefolket eller ikke. Et offentlig organ vil kunne avveie ulike hensyn på en fornuftig måte.

Etter vært skjønn er bør også adgangen til å nekte opptak i husstand gjelde nærstående, men det tilfelle at leietaker *får barn* mener vi ikke kan likestilles med opptak i husstand. Opptak i husstand må være de tilfeller der allerede eksisterende barn flytter inn. At familien får barn i eksisterende leieforhold vil normalt ikke føre til ”akutt” overbefolkning av en liten bolig.

4.7 Vedlikeholdsansvar

Vi er enige i endringen. Det er viktig at all mulig tvil fjernes i forhold til brann- og sikringsutstyr.

4.8 Boligutleie til vanskeligstilte

Vi er enig i at kravet om offentlig vedtak for å klausulere boliger, faller bort. Dette kravet oppfattes i dag nærmest som en unødvendig formalitet og som det antagelig syndes mot. Sammenslåing av §§ 11-1 og 11-2 innebærer også en praktisk forenkling.

Vi er derimot uenig i at man innsnevrer adgangen til å nekte opptak i husstand med begrunnelse i boligens utforming og formål. Slik forslaget foreligger vil kommunene ikke ha adgang til nekte opptak av nærstående når leietaker bor i en ordinært utformet bolig uten spesielt formål. Eksempel: Mishandlet kone blir tildelt kommunal bolig for å komme vekk fra ektefellen. Kommunen bør her ha adgang til å si nei til opptak av ektefellen begrunnet med ektefellens person. Dersom kona ønsker å gå tilbake til ektefellen så er det så sin sak men å fortsette samlivet i det ny etablerte kommunale leieforholdet bør ikke være en rettighet. Slike eksempler er ikke ukjent for kommunen som utleier.

Ang. adgang til å inngå leiekontrakter av kortere varighet enn tre år.

Kommunene, som i det alt vesentlige leier ut til vanskeligstilte, sliter jevnt over med mye større behov enn tilgang på kommunale boliger. Det er derfor en vesentlig oppgave å disponere den kommunale boligmassen best mulig. Kommunene vil derfor ha behov for en del virkemidler som private utleiere ikke trenger. For kommunen er det vesentlig at rett husstand bebor rett bolig. Samtidig har kommunens leietakere ofte spesielt behov for trygghet og forutsigbarhet.

Kommunen har derfor behov for å kunne inngå mer kortsiktige avtaler enn lovens hovedregel for å kunne utnytte boligmassen godt. Dette behovet for styring kunne også ha vært løst med lempeligere oppsigelsesregler for kommunen. Det er derimot grunn til å tro at spesielle oppsigelsesregler for kommunen vil virke utrygt og lite forutsigbare.

Vi vil derfor be om at adgangen til å inngå kortere avtaler ikke kun formuleres snevert. Eksempelvis bør kommunen kunne avtale at leieforholdet gjelder kun så lenge leietaker har behov. Eksempelvis bosetter kommunene store flyktningfamilier i store eneboliger. Etter hvert som barna flytter ut sitter foreldrene igjen i en stor bolig. Dette bør det være mulig å regulere uten å måtte vente til f.eks tre-års kontrakt utløper. Slik forslaget nå foreligger bør kommunen i dette eksemplet ikke inngå en tidsbestemt kortere leieavtale fordi man kommer over i en tidsubestemt leieavtale om den opprinnelige forutsetningen og opphør ikke inntraff.

Man kan hevde at det ikke er urimelig at kommunen må vente til utløp av tre-års kontrakt men dette skaper mindre fleksibilitet for kommunene. Dessuten er det mulig å styrke leiers posisjon med å begrense muligheten til benytte slike opphørsgrunner med et krav om at kommunen må tilby annen hensiktsmessig bolig når det er påkrevet.

4.9 og 4.10

Ingen kommentarer.

Terje Madsen
Eiendomssjef
Porsgrunn kommune

Atle Kristiansen
Forvaltningsleder
Skien kommune