

Kommunal- og regionaldepartementet
Postboks 8112 dep
Akersgata 59
0032 OSLO

Vår saksbehandler:
Petter Haneborg, 22 95 41 29

Vår dato: **29.02.2008** Vår referanse: 200601431-5

Deres dato: Deres referanse:

Kopi til:

HØRING - ENDRINGER I HUSLEIELOVEN

Vi viser til Kommunal- og regionaldepartementets brev av 02.11.07.

Statsbygg har følgende bemerkninger til høringsutkastet:

§9-2 Tidsbestemte leieavtaler

Pr. i dag kan tidsbestemte avtaler sies opp *kun* hvis dette er avtalt.

Endring: Det er foreslått at tidsbestemte avtaler skal kunne sies opp, med mindre annet avtales særskilt.

Ved næringsutleie er det i det alt vesentlige tidsbestemte avtaler uten oppsigelsesmulighet som er standard avtalevilkår i utleiemarkedet.

Forslåtte lovendringer medfører at kontrakter i næringsforhold må endres, fordi det eksplisitt må fremgå at avtalen ikke kan sies opp i den tidsbestemte leietiden. Dette vil også være gjeldende ved avtaler om forlengelse av leieforhold inngått før lovendringen.

Formålet med endringer i husleieloven er for å sikre ivaretagelse av de "boligpolitiske målsetningene". Profesjonelle leietakere i næringsleieforhold har ikke tilsvarende behov for å beskyttes mot det departementet beskriver som "mangelfull kunnskap" om at leieavtaler ikke kan sies opp i leieperioden. Forslåtte lovendring burde derfor begrenses i lovteksten til kun å gjelde boligutleie. Man vil da unngå at man må gjøre unntaksbestemmelse i alle næringsleieforhold.

§4-2 Indeksregulering

Pr. i dag skal varsel gis senest 1 mnd. før regulering, men det har ingen bestemmelse om hvor tidlig varsel kan sendes ut. Varsel om regulering kan derfor gis i f.eks. kontrakten, eller utsendes i starten av reguleringsåret.

Endring: Det er foreslått at det settes grense for hvor tidlig varsel kan sendes. Forslaget er tidligst 3 måneder før iverksetting.

For næringsleieavtaler kan det gjøres unntak fra bestemmelsen.

Forslått lovendring vil kunne medføre at større utleieaktører vil få en økt administrativ kostnad ved oppfølging av hvert enkelt leieforhold med ulike reguleringstidspunkt. Dette kan i neste hånd medføre økt husleie, for å dekke inn disse kostnadene.

§3-5 Depositum

Pr. i dag kan depositum inntil 6 mnd. leie kreves innsatt på særskilt konto (opprettelse betales av utleier). Beløpet kan kreves utbetalt til dekning av ubetalt leie, skader m.m. Utleier kan i dag kreve utbetalt depositum til dekning av ubetalt leie, uten leiers samtykke. Dekning av andre krav krever samtykke fra leier, eller rettskraftig dom.

Endring. Det foreslås at *alle* krav om utbetaling skal kreve skriftlig samtykke, eller rettskraftig dom.

Forslaget medfører at utleier ikke får dekket manglende innbetalt husleie uten at leietaker samtykker. Statsbygg erfarer problemer med innbetaling av husleie mot slutten av et leieforhold. Leietaker har her ofte behov for å avsette midler til nytt depositum eller innskudd for leie av annet objekt. Ved å endre regelverket slik at utleier ikke får tilgang til depositum selv ved dokumentert uteblitt leie, løper utleier en betydelig økonomisk risiko ved avslutning av leieforhold.

Statsbygg vil videre påpeke at tidsfristene som er foreslått for å reise søksmål eller igangsette tvangsfullbyrdelse er for knappe med henblikk på mislighold mot slutten av leieperioden. Når *leietaker* melder inn krav om utbetaling av depositumsbeløp, er det foreslått at utleier får 1 mnd frist på å dokumentere at det er reist søksmål eller at det er igangsatt tvangsfullbyrdelse.

Ved krav om utbetaling av depositum fra *utleier*, gis leietaker 14 dagers frist til å protestere. Deretter gis utleier 1 mnd frist på å dokumentere at det er reist søksmål eller at det er igangsatt tvangsfullbyrdelse. Ordinære betalings- og purrerutiner, med tillegg av "bankdager", tilsier at fristen burde være noe lenger.

Vennlig hilsen



Stig P. Pettersen
direktør
Faglig ressurscenter



Bjørn Kuvås
avdelingsdirektør
Juridisk seksjon