

# Saksfremlegg

REFERANSE  
ABK-07/11140-2ARKIVNR.  
613 &52JOURNALNR.  
4582/08DATO  
23.01.2008

---

<b>Saken behandles i følgende utvalg:</b>	<b>Sak nr.:</b>	<b>Møtedato:</b>	<b>Votering:</b>
Kommunalutvalget (AU/FSK)	/		
Stavanger formannskap	/		

---

## **KOMMUNENS SVAR PÅ HØRINGSUTKASTET- FORSLAG TIL ENDRINGER I HUSLEIELOVEN**

### **Forslag til vedtak:**

Formannskapet gir tilslutning til det forslag til uttalelse som fremgår av saken.

## KOMMUNENS SVAR PÅ HØRINGSUTKASTET - FORSLAG TIL ENDRINGER I HUSLEIELOVEN

---

<b>Saken krever informasjonstiltak:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Ja</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Nei</b>
---	-------------------------------------	-----------	-------------------------------------	------------

---

### Hva saken gjelder –

Kommunal- og regionaldepartementet har sendt høringsutkast med forslag til endringer i husleieloven på alminnelig høring. Høringsfristen er satt til 12.februar 2008.

Forslagene følger opp Soria Moria erklæringen hvor det står at regjeringen vil gjennomgå husleieloven for å sikre at de boligpolitiske målsettingene ivaretas. Etter at husleieloven trådte i kraft 1. januar 2000, har departementet høstet erfaringer med loven. Disse erfaringen har gitt grunn til å forestå enkelte justeringer.

Høringsutkastet til lov om endringer i husleieloven følger som et vedlegg til saken.

Administrasjonen har foretatt en gjennomgang av forslagene til endringer sammen med de som bestemmelsene antas å måtte få innvirkning for i kommune. På bakgrunn av dette er det utarbeidet et forslag til svar på høringsutkastet.

### Sammendrag av departementets forslag

Det foreslås flere justeringer av husleieloven.

Departementet foreslår at tidsbestemte leieavtaler kan sies opp med mindre annet er særskilt avtalt mellom partene. Det åpnes for at det kan avtales at leier skal betale for forbruksavhengige utgifter til vann i tillegg til leien hvor vannutgiftene er målbare og forbruksbasert. Departementet foreslår at det tidligst kan sendes varsel om indeksregulering av husleien tre måneder før iverksettelsen av endringen. Det foreslås endringer i depositumbestemmelsen. Her kan det nevnes at utleier ikke lenger kan få utbetalt skyldig husleie uten at det varsels på forhånd.

Departementet foreslår en del justeringer av spesialreglene ved utleie av klausulerte boliger til bruk for personer med spesielle boligbehov av varig eller midlertidig karakter. Det foreslås blant annet begrensinger i adgangen til å inngå tidsbestemte avtaler i slike leieforhold.

Det foreslås også andre mindre justeringer av husleieloven.

### Rådmannens innspill til høringsuttalelse

Rådmannen har drøftet endringsforslaget både i storbysamlinger og kommunale boligadministrasjoners landsforening (KBL). Gjennom disse fora er der også fremmet innspill til departementet i forbindelse med utarbeidelsen av endringsforslaget. Innspillene er i liten grad imøtekommet.

I den vurderingen som skal foretas bør man ta hensyn til kommunens spesielle rolle som boligutleier. I motsetning til andre utleiere driver kommunen boligutleie av hensyn til leier. Bolig

brukes som et virkemiddel for å hjelpe innbyggere som trenger det. Veldig ofte sammen med andre virkemidler som personlig oppfølging, hjelp og pleie. Disse andre virkemidlene er både personavhengige og knyttet til boligen.

I denne forbindelsen trenger boligforvaltningene en hensiktsmessig hjemmel til å utøve sin virksomhet.

Særlig viktig er det å ha et redskap til å håndtere vanskelige boforhold ved utleie til grupper med spesielle boligbehov. Dette gjelder tidsbegrensning av leieforhold, avvikling av leieforhold, bytte av bolig og begrensning av opptak av husholdningsmedlemmer.

## Forslagene til endringer i husleieloven:

### **4.1 Oppsigelse av tidsbestemt leieavtale § 9-2**

Departementet foreslår at regelen endres til at en tidsbestemt leieavtale kan sies opp med mindre annet avtales særskilt mellom partene.

Rådmannens kommentarer:

Stavanger Kommune slutter seg til forslaget om at leieavtalen kan sies opp av partene med mindre annet er særskilt avtalt mellom partene.

### **4.2. Leie, leietillegg og betaling for elektrisitet og brensel m.m. § 3-1 første ledd**

Departementet foreslår at det kan avtales at leier skal betale for utgifter til vann der vannutgiftene er avhengig av forbruk. Leier bør også i slike tilfeller kunne kreve at det blir installert apparat for måling av den enkeltes forbruk. Det foreslås at utleier i så fall over et tidsrom på ett år kan utligne omkostningene ved slike installasjoner på samtlige leiere i eiendommen.

Rådmannens kommentarer:

Stavanger Kommune slutter seg til forslaget om at utgifter til vann og kan kreves i tillegg til leien hvor utgiftene er forbruksbasert og målbare.

### **4.3. Indeksregulering av leien § 4-2**

Departementet foreslår tilleggsvilkåret at varsel om indeksregulering tidligst bør sendes tre måneder før iverksetting av endringen.

Rådmannens kommentarer:

Stavanger Kommune slutter seg ikke til forslaget om at varsel om endring må sendes maksimalt 3 måneder før iverksettelse. Denne endringen synes å være unødvendig byråkratisk. Det bør være nok at det sendes et varsel er tatt inn i leieavtalen. Det viktige bør være at leietaker er informert om endringen, og at dette varselet ikke kommer for tett opp i reguleringen slik at leietaker har tid til å innrette seg. Den reguleringen det her er tale om er jo kun en mindre justering i takt med prisutviklingen.

### **4.4 Depositum § 3-5**

Departementet foreslår at leier skal varsles dersom utleier krever utbetaling av depositumet. Fristen for protest mot utbetaling skal være to uker. Departementet foreslår videre at dersom utleier krever utbetaling og leier protesterer, må utleier innen en måned etter at protesten er mottatt reise søksmål. I tillegg skal det fremgå klart av loven at depositumsbeløpet ikke kan utbetales til leier hvis en utleier har iverksatt tvangsfullbyrdelse.

Rådmannens kommentarer:

Stavanger Kommune slutter seg til forslaget for den del som gjelder at leier skal varsles om at utleier krever utbetaling av depositumet, og at leier gis en frist på to uker for protest mot utbetaling.

Stavanger Kommune slutter seg ikke til den del av forslaget om at utleier ved protester må reise søksmål dersom leietaker protesterer. Kommunen ser behov for et forenklet system hvor f. eks et offentlig organ kan foreta vurderingen av hvorvidt depositum skal utbetales eller ikke. Dette på bakgrunn av at det er både tids- og kostnadskrevende å reise søksmål, og at kostnadene frem til man har kommet for retten kanskje allerede har nådd de samme summer som leietakers eventuelle skyldige husleie.

#### **4.5 Deponering av omtvistet leie § 3-8**

Departementet foreslår at dersom utleiers manglende medvirkning er den eneste grunnen til at deponering ikke kan skje i tråd med loven, så kan ikke en eventuell begjæring om betalingsmislighold tas til følge. Departementet foreslår likevel at det stilles krav om at leier plasserer omtvistet leie på egen konto atskilt fra leiers øvrig midler.

Rådmannens kommentarer:

Stavanger Kommune slutter seg til forslaget om at en begjæring om betalingsmislighold ikke skal tas til følge dersom den manglende betalingen skyldes forhold på utleiers side.

#### **4.6 Opptak i husstanden og framleie**

Departementet foreslår at utleier kan motsette seg leiers ønske om opptak i husstanden der dette kan føre til overbefolkning av boligen. Etter departementets vurdering bør utleiers adgang til å nekte opptak i husstanden ikke gjelde i forhold til leierens nærstående.

Rådmannens kommentarer:

Stavanger Kommune slutter seg til forslaget for den del at utleier kan nekte opptak i husstanden. Stavanger Kommune vil imidlertid fremheve at det må søkes utleier, og at samtykke kan gis fra utleier etter en samlet vurdering av hvorvidt opptak i husstanden vil være tilrådelig i forhold til leilighetens størrelse beliggenhet etc. og/ eventuelt andre forhold som vil kunne være av betydning i en slik vurdering. Dette på bakgrunn av at begrepet nærstående kan omfatte relativt mange personer, og det er ikke kun leietaker som skal tas hensyn til, men det skal også tas hensyn til leietakers naboer og hvorvidt leiligheten rent faktisk er konstruert slik at den tåler så mange mennesker som det måtte være tale om. Kostnadene til tvisteløsning vil fort overstige tvistegenstandens verdi. Hvor der ikke er annet å hente enn depositumet blir dette meningsløst.

#### **4.7. Vedlikeholdsansvar § 5-3**

Departementet foreslår at leier skal ha ansvar for utbedring av tilfeldig skade.

Rådmannens kommentarer:

Stavanger Kommune slutter seg til forslaget om at leier skal ha ansvar for utbedring av tilfeldig skade.

#### **4.8. Boligutleie til vanskeligstilte § 11-1**

Departementet foreslår at det nå skal være en bestemmelse som skal gjelde ved utleie av boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet. Departementet foreslår derved at skillet mellom varig og midlertidig boligbehov ikke videreføres. Rettlig regulering av elev- og studentboliger foreslås imidlertid videreført.

Departementet foreslår at det ikke lenger skal være et krav at boligen er klausulert for det enkelte formål.

Departementet foreslår videre at det kan avtales begrensinger i retten til opptak av husstandsmedlemmer, framleie av del av bolig og framleie ved midlertidig fravær.

Departementet foreslår at der boligens utforming tilsier det kan det avtales at husstandsmedlemmer som leierens egne slektninger kan nektes opptatt i husstanden.

Departementet foreslår at det som hovedregel skal være adgang til å inngå kun en stk.leiekontrakt av kortere varighet enn tre år. Kun unntaksvis når det foreligger tungtveiende grunner kan det inngås en ny leiekontrakt av kortere varighet enn tre år.

Rådmannens kommentarer:

Stavanger Kommune slutter seg til forslaget om at skillet mellom varig og midlertidig boligbehov fjernes, og at det ikke lenger skal være et krav om at boligen er klausulert til et spesielt formål. Dette sikrer fleksibilitet i forhold til bruk av boligene.

Forslaget om at leiers nærstående kan nektes opptatt i husstanden tilsluttes.

Når det gjelder forslaget om at det som hovedregel kun kan inngås en stk. leiekontrakt av kortere varighet enn tre år ser Stavanger Kommune at dette kan medføre problem i forhold til egne leieforhold. Spesielt vil dette gjelde for de leiekontakter som er avhengig av at leietaker er under oppfølging, men også de øvrige kommunale leieforhold. Kommunen har behov for en regel som tar hensyn til kommunens arbeid. I en rekke tilfeller vil kommunen ha behov for å prøve ut hvorvidt leietaker kan klare å bo i egen bolig, og det kan være nødvendig med flere "forsøk". Her må man se hen til hvem som er kundegruppen i kommunen og hvordan deres behov best kan ivaretas. Kommunen tilbyr bolig som et boligpolitisk virkemiddel, men det er av betydning at kommunen også har andre virkemidler som f. eks å kunne gi etableringslån. Det er ulike grupper mennesker med ulike behov som har behov for kommunale boliger. For å få en best mulig utnyttelse og sikre at de som virkelig har behov for kommunal bolig faktisk får den der det av avgjørende betydning at kommunen beholder muligheten til å inngå leiekontrakter av kortere varighet enn tre år, når kommunen ser at dette er nødvendig, og at denne muligheten ikke blir begrenset til å kun kunne inngås en gang. Dette vil i tilfelle gjøre kommunens arbeid vanskeligere. Stavanger Kommune ser også behov for at leieforholdet i endel tilfeller bør kunne anses avsluttet uten er forutgående rettslig behandling, dette gjelder bl.a. ved endt oppfølging hvor boligen er gitt som et ledd i et behandlingsopplegg/oppfølgingsopplegg, eller hvor leietaker får tilbud om annen bolig.

#### **4.9 Elev- og studentboliger § 11-2**

Departementet foreslår å videreføre dagens mulighet til å inngå tidsbestemte avtaler av ulik varighet ved utleie av elev- og studentboliger som etter vedtak av stat, fylkeskommune eller kommune er forebeholdt denne målgruppen

Rådmannens kommentarer:

Stavanger Kommune slutter seg til departementets forslag om å videreføre spesialbestemmelsen om adgang til å inngå kortere leiekontrakter for elev- og studentboliger.

#### **4.10 Rett til fornyet takstnemd ved fastsettelse av markedsleie § 12-2**

Departementet foreslår en bestemmelse som gir mulighet til en fornyet takstnemd ved fastsettelse av markedsleie hvor den første takstnemden har bygget verdsettelsen på uforsvarlig saksbehandling, eller uriktige falske oppfatninger som må antas å ha påvirket verdsettelsen i vesentlig grad, eller dersom verdsettelsen åpenbart er uriktig.

Rådmannens kommentarer:

Stavanger Kommune slutter seg til forslaget om at det skal være mulig å kreve en fornyet takstnemd ved fastsettelsen av markedsleie.

#### **4.11 Andre endringer**

Departementet foreslår at det ryddes opp i begrepsbruken bank og finansieringsinstitusjon i lovverket slik at det konsekvent brukes finansieringsinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge.

Departementet foreslå å rette opp i skrivefeilen i § 2-13: ” fra utleiers side” rettes til ” på utleiers side”.

Departementet foreslår at overskriften i § 7-7 endres til en overskrift som er i tråd med innholdet i bestemmelsen.

Rådmannens kommentarer:

Stavanger Kommune slutter seg til disse endringene.

## **Forslag til vedtak**

Stavanger kommune har følgende innspill til endringsforslaget.

Kommunal boligutleie til grupper med spesielle behov kan være meget krevnde og utfordrende. Den er bygget på andre motiver enn vanlig boligutleie. Kommunal boligutleie bygger på en saksbehandling med med sikte på å hjelpe beboer og andre som boligene er ment for med. Derfor må denne utleievirksomheten gis en spesiell hjemmel i husleieoven. Denne hjemmelen må også gi utleier større rettigheter enn ellers. §§ 11- 1 og 2 i nåværende husleielov må r ikke svekkes. De bør heller styrkes, klargjøres og utvikles..

Stavanger Kommune slutter seg til forslaget om at skillet mellom varig og midlertidig boligbehov fjernes, og at det ikke lenger skal være et krav om at boligen er klausulert til et spesielt formål. Dette sikrer fleksibilitet og god utnyttelse av tilgjengelige boliger.

Kommunen må på saklig grunnlag kunne nekte opptak av hustandsmedlemmer. Vurderingen må kunne knyttes både mot leier, hustandsmedlemmet og boligen utforming og formål.

Kommunene må ha hjemmel til å inngå tidsbegrensede kontrakter, også kortvarige og disse må kunne gjentas etter individuell vurdering.

Annet botilbud, opphør av behandling eller oppfølging som opphørsgrunn må også opprettholdes. Dette er veldig viktige virkemidler i den kommunale bilgvirksomheten.

Når det gjelder indeksregulering av leien mener kommunen at det er unødvendig med eget varsel. Det bør være tilstrekkelig med varsel inntatt i leieavtalen. Dette har fungert utmerket til nå. Kommunen har ikke hatt noen klager på denne ordningen.

Inger Østensjø  
rådmann

Leidulf Skjørestad  
direktør

Aina Biskamp-Krog  
saksbehandler

Vedlegg  
Høringsutkast fra departementet

