

Kommunal- og regionaldepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo

Oslo 04.02.2008

Høringsuttalelse til lov om endringer i lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven).

Det vises til høringsbrev publisert 05.11.2007, vedrørende høringsutkast med forslag om endringer av husleieloven.

Utleiemegleren driver eiendomsmegling ved å formidle leiekontrakter til bolig i Oslo/Akershus, Stavanger og Trondheim. Vi har også registrert selskap og er i ferd med å bygge opp virksomhet i Bergen, Tromsø og Kristiansand. Utleiemegleren vil i 2008 formidle ca. 4.000 leiekontrakter, og har p.t. en forvaltning av ca. 5.000 leieforhold. Utleiemegleren er i så måte den største aktøren på formidling av leiekontrakter for bolig i Norge.

Utleiemegleren har drevet formidling av leiekontrakter på vegne av andre siden 1996, og har således bidratt til en nødvendig profesjonalisering av leiemarkedet i de områdene vi er representert.

Vi vil gjerne knytte en kommentar til høringsutkastets punkt 4.4 Depositum, og foreslå en endring i den foreslåtte lovteksten i § 3-5 annet ledd.

Vi foreslår at § 3-5 annet ledd endres som følger:

Det deponerte beløp skal settes på særskilt konto i leiers navn i finansinstitusjon eller på klientkonto tilhørende foretak som har tillatelse til å drive advokat- eller eiendomsmeglervirksomhet, til vanlige rentevilkår i foretak som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge.

Tilsvarende endringer må gjøres i resten av teksten i § 3-5 der ordet finansinstitusjonen blir brukt.

Ved en slik endring vil eiendomsmeglere og advokater kunne besitte depositumet på vegne av leietaker i leieperioden, og utføre det arbeidet lovgiver i dag har lagt til finansinstitusjonen. Vi ser at en slik endring vil kunne profesjonalisere markedet ytterligere, ved at

kompetansepersoneer er involvert ved avslutning av leieforhold. Vi har sett flere feilutbetalinger fra finansinstitusjonene som følge av manglende kompetanse rundt bestemmelsene i husleielovens § 3-5 etter gjeldende lov. Ved å tillate at eiendomsmeglere og advokater besitter depositumet i leieperioden, vil vi kunne få denne økte kompetansen som også ville kunne føre til at flere tvister mellom utleier og leietaker kunne blitt løst utenfor domstolene.

Advokater og eiendomsmeglere er underlagt offentlig tilsyn gjennom Kredittilsynet og Tilsynsrådet for advokatvirksomhet. Dette tilsynet gjelder i dag behandling av betroddede midler, slik depositumsinnskudd hos disse foretakene er. Eiendomsmeglere og advokater stiller også betydelig sikkerhet for sin virksomhet, slik at leietakernes depositumsmidler skulle være godt sikret.

Utleiemegleren har en avtale med en finansinstitusjon om å forvalte felles depositumskonti på vegne av finansinstitusjonen. Etter avtale med finansinstitusjonen har Utleiemegleren påtatt seg finansinstitusjonens forpliktelser etter § 3-5. Utleiemegleren har siden 1996 hatt ca. 15.000 depositumsinnskudd på felles klientkonto.

Denne praksisen har fungert upåklagelig i alle år den har vært praktisert. Praksisen har vært prøvet hos enkelte namsfogder og i forliksråd, og funnet i samsvar med lovens § 3-5. Problemstillingen som der har vært prøvet er om leietakere som har misligholdt husleiebetalingen, kunne motregne kravet fra utleier i depositumsmidlene fordi kontoen var opprettet i strid med loven.

Ingen leietakere har lidt tap grunnet praksisen, snarere tvert i mot. Leietakerene får tilbud om en vesentlig høyere rente ved å samle depositumene på en felles konto. Til illustrasjon gir DnbNor Bank ASA sine kunder 2,45 % rente p.a. på depositumskonti. Undertegnede som driver advokatvirksomhet har 5,35 % rente p.a. på min klientkonto. Differansen utgjør 2,9 % rente p.a. I tillegg må bankens kunder betale mellom kr. 500,- til kr. 1.000,- i etableringsgebyr for depositumskontoen. Dette er gratis hos Utleiemegleren. Bankene viser med dette at det å besitte depositum i husleieforhold ikke er ønskelig for de, og leietakerene er taperne. Det å forby felleskonti for depositum, vil således etter vårt syn forverre situasjonen.

Vi har registrert at departementet trekker frem to forhold som taler i mot at dagens ordning der felles depositumskonto tillates skal videreføres.

For det første trekkes frem forholdet til innskuddsgarantigrensen som er begrenset til 2.000.000,- per kunde. Norsk markedsøkonomi er i dag basert på at advokater og eiendomsmeglere på en rekke områder innehar betydelige beløp (som alltid overskrider innskuddsgarantien) på klientkonto. Dette gjelder ved kjøp/ salg av eiendom, aksjer, verdipapirer, virksomheter, biler, anleggmaskiner, luftfartøy, skip etc. Det å forby depositum på en klientkonto med denne begrunnelsen, er for snevert. Depositumsmidlene som står på felleskonti, vil kun utgjøre noen få promille av de totale innskudd på slike konti. Det problem den begrensede innskuddsgarantien i tilfelle bankkonkurs ville være for samfunnet, løses ikke ved å forby felleskonti for depositumsinnskudd.

For det andre har departementet som et argument for å forby felles depositumskonto trukket frem det forhold at det fra leiers ståsted, vil kunne være vanskelig å bringe på det rene om en felles depositumskonto oppfyller lovens krav. Vi er av den oppfatning at i stedet for å forby

en praksis som det har vært svært lite til ingen problemer med, er det bedre å være mer presis i lovformuleringen, slik at det klart fremgår hvilke felleskonti som er tillatt brukt.

Vi kan på den annen side vanskelig se hvordan en utleier som har flere leieforhold kan ha en felles depositumskonto etter bestemmelsen i § 3-5. Dette må jo være i strid med ordlyden i § 3-5, 3. ledd, første pkt. Utleier vil i disse tilfeller måtte ha disposisjonsretten til kontoen. Motsatt for utleiemeglere og advokater, der verken leietaker eller utleier disponerer kontoen i leieperioden. I så henseende har vi registrert flere presseoppslag der Studentsamskipnaden i Oslo uttaler at de vil bli påført millionutgifter grunnet endringen. Komité medlem Saera T. Khan, har uttalt at det vil være naturlig med et unntak. Det er med undring vi leser dette. Vår oppfatning er at en stor del av leietakerene er personer som ikke evner å kjøpe egen bolig. Mange av disse er til og med dårligere stilt enn studentene, som faktisk får subsidierte boliger og finansieringsordninger som muliggjør depositumsbetalinger etc. Det å gjøre særordninger for Studentsamskipnaden som leier ut egne boliger uten å gi like muligheter til andre, vil være å diskriminere de svakeste i samfunnet.

Avslutningsvis vil vi understreke at utleiemegleres rolle som mellommann ved formidling av leiekontrakt til bolig har hatt en betydelig vekst de siste årene. Det er ventet en tilsvarende økning i fremtiden. Vi antar at meglere i dag formidler ca. 13 % av leiemarkedet i Oslo, mens i distriktene er det å bruke megler svært uvanlig. Vi er av den oppfatning at samfunnet er tjent med en profesjonalisering av leiemarkedet, og at utleiemegleres tilstedeværelse er et viktig bidrag til dette.

Vi er også av den oppfatning at leiemarkedet for bolig i dag er preget av uprofesjonalitet. Partene er ofte privatpersoner, og lovgivningen er til dels komplisert. Følgene av å ikke følge formkravene i husleieloven kan bli fatale, spesielt for den private utleier. Utleiemeglernes økende virksomhet vil bidra til en profesjonalisering av markedet. Dette gagner både leietaker, som slipper useriøse utleiery og utleier, som vil følge den preceptoriske lovgivningen. Utleiemeglere er en trygghet for partene, og et viktig instrument for lovgiverne til å raskt få implementert endringer i lovverket til partene.

Vi mener således at det er viktig at lovgiverne tilrettelegger for denne type virksomhet ved å tillate depositumsinnskudd på felleskonti. Dette forenkler leietakers, utleiers og meglers hverdag vesentlig, samtidig som leietaker får tilbud om bedre innskuddsvilkår. Hos Utleiemeglery er det en frivillig sak om leietakeren ønsker å benytte vår felles depositumskonto, eller opprette konto i eget navn hos finansinstitusjon. Likevel er det bare et titalls leietakere av våre 5000 leieforhold som har valgt denne ordningen. Å forby ordningen vil således etter vårt syn ikke gagne leietaker, megler, utleier eller samfunnet for øvrig.

Ved ønske om ytterligere utdypning og/ eller presiseringer, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen
Utleiemeglery Holding AS

Tor Q. Aaserød
Advokat/ Styrets leder