

Kommunal- og regionaldepartementet
Postboks 8129 Dep

0032 OSLO

Deres ref.: 13/1589
Vår ref.: 11305190/EF

Oslo, 1. oktober 2013

VEDR.: HØRING – FORSLAG TIL ENDRINGER I HUSLEIELOVEN

Vi viser til departementets høringsbrev med høringsfrist 1. oktober.

Huseiernes Landsforbund (HL) har tatt aktiv del i utviklingen av denne loven fra vi som organisasjon for utleiere fikk oppnevnt et medlem i Husleielovutvalget i 1990. Det har gode grunner: Av de mer enn 30.000 skriftlige og muntlige henvendelser som juridisk avdeling i Oslo får fra våre snart 210.000 medlemmer i løpet av ett år, dreier ca 5.000 seg om husleie.

Få - hvis noen - henvendelser dreier seg om de temaer som er tatt opp i høringen, som naturlig kan være hensett til temaenes art. Derimot er et stort antall medlemmer meget tilfredse med dagens ordning når det gjelder tidsbegrensede avtaler. Treårsregelen er for mange en redning, der forholdet har skåret seg og leier er til sjenanse for bomiljøet og/eller utleier. Videre er våre medlemmer opptatt av et tema som ikke tas opp denne gang, nemlig gjengs leie. Begrepet er uklart og skaper ofte tvist som må løses rettslig. Dette er lite hensiktsmessig; samtidig er de fleste leiere i dag så innstilt på å betale markedsleie at regelen også kan virke unødvendig. Selv om det altså ikke er tema for denne høring, vil HL benytte anledningen til å minne om problemet. Det kan etter vår mening være vel verdt en egen høring.

Til de enkelte forslag har vi følgende kommentarer:

Kvalitetskrav til utleieobjekter

HL støtter forslaget om å tydeliggjøre at brudd på offentligrettslige krav stilt til vern om liv og helse er mangel ved husrommet. Vi legger i denne sammenheng avgjørende vekt på at endringen kun er pedagogisk og opplysende ment, og at den ikke innebærer noen materiell endring. Det har vært enkelte uheldige tilfeller av kommunal «overivrighet», der forhold som litt lav takhøyde og/eller vindusflate skulle medføre at leieobjektet var «ulovlig», uten at leiers sikkerhet på noen måte var truet. Selvsagt kan det sies at mindre dagslys vil kunne påvirke leiers helse - om enn på detaljplanet - men slike forhold må det fortsatt være mulig å avtale aksept for. I motsatt fall mister vi en lang rekke fullgode leieobjekter fra markedet.

Øke minstetiden for husleiekontrakter fra tre til fem år

Forslaget er etter HLs oppfatning meget uheldig. Det sies at forslaget ikke vil medføre så store ulemper for utleiere. Det er neppe presist, men uansett er dette ikke det viktigste: Etter HLs oppfatning har regelen sin viktigste funksjon som en reserveløsning der man har en leier

med «dårlig boevne», en som oppfører seg på en sjenerende og plagsom måte overfor andre leiere og som ødelegger bomiljøet, men der utleier ikke føler seg trygg på at en oppsigelses-sak vil føre frem. HL hører om slike tilfeller svært ofte. Alle parter kan da i det minste se frem til at løsningen kommer: Når tiden er ute, forsvinner den som ødelegger.

Problemet med stadig flytting - i den grad det er et problem som krever lovgivers oppmerksomhet - er etter HLs oppfatning grepet an feil: Man skal huske på at de aller fleste utleiere har som klar målsetting å få sine leiere til å bo lenge, *for det er utskifting av leiere som koster penger og som tar tid*: Man må kanskje pusse opp, det må avrettes på nytt og depositumskonti skal avsluttes og ny-opprettes. I tillegg kommer at man gjerne taper minst et par måneders leie i overgangen fra ett leieforhold til det neste. HLs konklusjon er klar: En utleier vil bare avslutte et leieforhold med en velfungerende leier når andre behov krever det. En bestemmelse som utvider minstetiden er dermed som hovedregel KUN til fordel for leiere som IKKE fungerer og til tilsvarende ulempe for alle andre. Sagt på en annen måte: Treårsregelen er i dag i praksis en bestemmelse som er mer til vern om bomiljøet enn noe annet.

Forslaget om utvidelse til fem år synes heller ikke å være veldig godt begrunnet. At «flere rapporter» identifiserer barnefamilier som flytter ofte, er ikke synonymt med at dette skyldes treårsregelen. Arbeid, økonomi, tilhørighet, venners og families bosted og andre forhold kan på samme måte ha begrunnet flytting. Uten helt klare påvisninger av at stadig flytting skyldes treårsregelen, skal man være meget forsiktig med å endre den. HL minner i denne sammenheng om begrunnelsen departementet i sin tid ga for å forkorte tiden fra fem (som foreslått av Husleielovutvalget) til tre år, jf. Ot.prp.nr. 82 (1997-98), punkt 13.4.1:

«Når departementet har kommet fram til at minstetiden bør settes til tre år – og ikke til fem, som foreslått av utvalget, skyldes det hensynet til at en del utleiere kan slutte med utleie dersom minstetiden blir for lang, noe som i så fall vil gi dårligere utnyttelse av boligmassen. Disse samfunnsmessige virkningene bør en forsøke å unngå.»

HL tiltrer departementets begrunnelse, som er nøyaktig like god i dag som den gang.

Presisering i husleieloven § 3-6 om garantier

Forslaget støtter opp om dagens regel, og HL har ikke store innvendinger mot presiseringen. Man skal likevel huske på at garantier i praksis ofte kan virke som «den ubemidlede depositum», og gi en leier mulighet til å oppnå et leieforhold som ellers ville være uoppnåelig. På denne bakgrunn kan snevre regler om garanti medføre at det beste kan bli det godes fiende: Går utleierne bort fra instituttet fordi det blir for tungvint, er det de minst bemidlede som vil lide under det. HL vil derfor minne om at en garanti som oppleves som velfungerende - sett fra utleierens ståsted - er av vesentlig betydning for leierne.

Med vennlig hilsen
for Huseiernes Landsforbund

Peter Batta
Adm. dir.

Einar Frigland
advokat