

Til Kommunal- og distriktsdepartementet
v/ Anna Katharina Fonn Matre

Oslo, 06.01.2023

Vedr: Husleielovutvalg

Viser til møte om husleielovutvalg hos Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD). Nedenfor følger en utdyping av våre innspill.

Utvalgets sammensetning

Leieboerforeningen (LbF) ber KDD setter sammen et lovutvalg hvor også sentrale interesseorganisasjoner/partner innenfor leiesektoren får plass. I tillegg bør det gis plass til boligforskere med innsikt i leiesektoren.

LbF har bred erfaring og kunnskap om leiesektoren gjennom prosjekter, utredninger, juridisk rådgivning og advokatbistand, kursing, medvirkningsbasert arbeid mv. Vi viser også til samarbeidsavtalen med KDD med målsetning om å styrke kunnskapen om leiemarkedet. Vår posisjon, kompetanse og kunnskap vil bidra til utforming av et bedre lovverk og en mer velfungerende leiesektor.

LbF ber om at undertegnede Lars Aasen får plass i lovutvalget.

Utvalgets mandat

LbF ber om at mandatet til lovutvalget blir bredt fundert slik at alle lovens bestemmelser knyttet opp mot utleie av bolig kan gjennomgås og vurderes.

Vi foreslår at utvalgets ikke skal gå inn i problemstillinger knyttet til «Leie til eie» og nye boligkjøpsmodeller da dette allerede behandles i andre utvalg under KDDs ledelse.

LbF ber om at utvalget gis i mandat å styrke leieboeres rettigheter sammenlignet med dagens rettstilstand, samtidig som utleiers interesser ivaretas i nødvendig grad for å sikre et godt boligleiemarked. Utvalget bør også vurdere et tosporet system, hvor det gjøres et skille mellom private småskalautleiere og profesjonelle/næringsdrivende utleiere, der leieboernes rettigheter blir utvidet ytterligere. Skatterettslige regler kan være førende for hvor avgrensningen mellom private og profesjonelle/næringsdrivende utleiere skal gå.

I avtaler om lokalleie bør partene ha større avtalefrihet enn ved boligleie. Lokalleie kan reguleres på samme måte som i dagens § 1-2 annet ledd.

Noen utfordringer i dagens husleielov

LbF mener dagens husleielov ikke ivaretar leieboernes behov for trygge og gode boliger og samfunnets behov for en velfungerende leiesektor. Vi mener disse utfordringene bare løses gjennom en helhetlig gjennomgang av loven.

Nedenfor følger en liste med 13 punkter hvor LbF mener det er behov for justeringer. Oversikten er ikke ment å være uttømmende.

1. Ulike boformer - bofellesskap/kollektiv

Husleieloven har i dag ingen særskilt regulering av bofellesskap. Samtidig er det mange som bor i bofellesskap, og det er en rekke problemstillinger som er spesifikke for denne boformen, der husleieloven ikke gir noen gode eller praktiske løsninger. Særlig ser vi store utfordringer knyttet til leieavtaler med solidaransvar, lemfeldige holdninger til reglene om depositum, lite handlekraft fra utleiere i forbindelse med tvister mellom leieboere i kollektiv som er tilfeldig sammensatt.

Det bør lovfestes at hovedregelen i bofellesskap/kollektiv med felles kontrakt er ansvar pro rata (hver enkelt har kun ansvar for seg selv), og ikke solidaransvar.

Husleieloven må i klarere og mer tilgjengelige ordelag instruere partene om at hver enkelt leieboer skal ha eget depositum, på en særskilt konto i den enkelte leieboerens navn.

Dagens regler om leie av «enkelte beboelsesrom med adgang til en annens bolig» er lite tilpasset nåtiden, og mangelen på en klar definisjon av hva frasen faktisk betyr medfører at både utleiere og leieboere viser til disse unntaksreglene uten å ha hjemmel til det – oftest til skade for leieboer i begge tilfeller.

2. Ufravikelighet

Husleieloven er i utgangspunktet ufravikelig til ugunst for leieboeren, men mange av enkeltbestemmelsene åpner for avtalefrihet. Blant disse er fordelingen av vedlikeholdsansvar, partenes oppsigelsesadgang, og oppsigelsestid.

Lovens system tillater at partene avtaler seg bort fra lovens hovedregler i bestemmelser med avtalefrihet. I praksis innebærer dette som oftest at lovens hovedregel fravikes til leiers ugunst.

3. Diskrimineringsbestemmelsen i loven fungerer ikke

Diskrimineringsbestemmelsene i loven gir ikke et reelt vern, og leieboere har i praksis svært få muligheter til å sanksjonere mot utleiere som diskriminerer.

4. Tilbakeholdsretten av leie til dekning av rettmessige krav er ikke reell (deponering)

Leieboer har etter dagens husleielov § 2-15 rett til å holde tilbake fra husleien et beløp til dekning av leiers krav mot utleier, det være seg krav om erstatning, om prisavslag, eller godtgjørelse for eget arbeid. § 3-8 pålegger samtidig leieboeren å deponere omtvistede beløp.

Norske banker tilbyr ikke deponering på egnet konto. Dette medfører at tilbakeholdsretten ikke er reell. Tilbakehold uten deponering medfører fare for tvangsfravikelse eller oppsigelse.

5. Forholdet mellom de privatrettslige reglene i husleieloven og de offentligrettslige kravene til boliger

Mange leieboere bor i boliger som ikke er godkjent for varig opphold. Offentligrettslige mangler utgjør vanligvis ikke husleierettslige mangler, med mindre det er forhold som utgjør en fare for leieboerens liv eller helse, for eksempel manglende rømningsveier.

Det er først når kommunen fatter vedtak som er til hinder for den avtalte bruk at forholdet utgjør en husleierettslig mangel (i tilfeller hvor forholdet ikke utgjør en umiddelbar fare for liv eller helse).

Plan- og bygningsetaten driver ikke oppsøkende virksomhet, og har ikke ressurser til å følge opp alle ulovlighets saker de blir tipset om.

Det bør innføres adgang til tvungen overtakelse av forvaltning, drift og vedlikehold når utleiere ikke følger offentligrettslige krav.

6. Behov for en grenseoppgang mellom de ulike depositum- og garantiløsninger

De siste årene har mange utleieforvaltere begynt å tilby garantiavtaler fra sine samarbeidspartnere, og garanti blir solgt inn som et attraktivt alternativ til depositum. Garanti er ikke mer attraktivt enn depositum, og må anses som en nødløsning for de som ikke har råd til å stille depositum. Loven bør verne om disse gjennom en regulering av hva som lovlig kan avtales i garantier i husleieforhold, slik at utbetaling fra garantisten må skje etter samme vilkår som fra en depositumskonto i banken.

NAV-garantier nektes akseptert av mange utleiere og skaper utfordringer for vanskeligstilte leieboere og kommuner som bistår med bosetting.

7. Leieprisvern og regulering av husleien

Leieprisvernet er svakt både ved inngåelse av leieavtale, i det løpende leieforholdet, og ved reforhandling av ny avtale for eksisterende leieforhold. Gjengs leie er et lite anvendelig og komplisert redskap for øking av leien.

Vi mangler leieprisstatistikk og leieboer har ingen verktøy for å kontrollere leienivå.

8. Behov for nærmere avgrensning av leieboers og utleiers vedlikeholdsplikt.

Loven gir utleier adgang til å pålegge urimelige vedlikeholdsoppgaver på leieboer. Samtidig er det krevende å få gjort noe om utleiere ikke følger opp sine vedlikeholdsoppgaver.

9. Reglene om beboerrepresentasjon fungerer ikke

Strukturer som legger til rette for medvirkning er en forutsetning for inkludering og samfunnsdeltakelse. Kap 6 om beboerrepresentasjon legger ikke til rette for medvirkning, gir ingen reelle rettigheter for leieboere og benyttes ikke.

Beboere bør ha reell medvirkning som innebærer rett til reelle forhandlinger og veto rett i gitte situasjoner.

10. Virkningen av tidsbestemmelser i leieavtalen

Adgangen til å inngå tidsbestemte leieforhold er for omfattende. Tidsbegrensede avtaler skaper stor utrygghet om fremtidig bosituasjon. Leieboer må konkurrere med markedet om sin egen bolig ved tidsbegrensingens utløp. Ved fornyelse av leieavtale fortsetter leieboers plikter, mens rettigheter opphører.

11. Bindingstid

Det har blitt svært vanlig å avtale bindingstid i leieavtaler. Bindingstiden kan avtales for kun en av partene, og det kan avtales at leieboeren har et snevert tidsrom hvor oppsigelse kan gis.

Retten til å framleie etter § 7-5 skal hensynta leieboers behov for å flytte, når leieboer har en tidsbestemt, uoppsigelig leieavtale. Bestemmelsen gir ikke tilsvarende vern til leieboere med bindingstid eller med snever oppsigelsesadgang, selv om deres situasjon i realiteten er helt lik den § 7-5 søker å avhjelpe. Dette medfører at leieboere er fanget i leieforholdet, og kan ende opp med å bli erstatningspliktige for mange måneders husleie, om de velger å flytte.

12. Oppsigelsesvernet

Leieboer har ikke et reelt oppsigelsesvern. Utleiere oppgir uriktig oppsigelsesgrunn, og leieboer har bevisbyrden. Terskelen for å vinne fram i urimelighetsvurderingen er uoppnåelig høy.

Sannsynligheten for leieboer å vinne fram mot en oppsigelse er svært lav.

13. Utleie av utleiers egen bolig

Bestemmelsen i husleieloven § 11-4 hjemler en adgang for utleier til å innskrenke leieboers oppsigelsesvern. Hensynet bak bestemmelsen er fornuftig, men unntaket påberopes av utleiere som ikke leier ut egen bolig.

Det påhviler leieboeren å sannsynliggjøre at det ikke er snakk om utleie av utleiers egen bolig, og det er også leieboeren som har prosessinitiativet, som følge av at reglene i kapittel 9 ikke gjelder. Både prosessinitiativet og bevisbyrden bør påhvile utleier.

For øvrig er utleiers behov ivaretatt gjennom dagens § 9-3 (1) a og b.

Med vennlig hilsen
LEIEBOERFORENINGEN



Lars Aasen
daglig leder