



Innst. O. nr. 63

(2006-2007)

Innstilling til Odelstinget fra kommunal- og forvaltningskomiteen

Ot.prp. nr. 38 (2006-2007)

Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om lov om endring i lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven)

Til Odelstinget

SAMMENDRAG

Kommunal- og regionaldepartementet foreslår innføring av en ny bestemmelse i husleieloven som gir utleier rett, men ikke plikt, til å varsle sosialtjenesten i kommunen om leiers mislighold.

Erfaringer fra strategien "På vei til egen bolig" viser at mulighetene for å redusere omfanget av både begjæringer om utkastelser og gjennomførte utkastelser er størst når sosialtjenesten kobles inn tidlig etter at mislighold er konstatert. Det er imidlertid en forutsetning for at kommunens sosialtjeneste kan gripe inn, at den gjøres kjent med misligholdet.

I dag får sosialtjenesten ofte ikke kjennskap til mislighold ved leie av bolig før namsmyndigheten oversender varsel om mottagelse av begjæring om utkastelse. På dette tidspunktet vil utkastelsesprosessen ha kommet langt, og kostnadene ved å foreta seg noe vil ofte være høye både for kommunen, leier og utleier fordi misligholdet allerede vil ha vedvart i en periode.

Varsling til sosialtjenesten forutsetter at leiers mislighold kan gi grunnlag for begjæring om utkastelse og det er grunn til å varsle sosialtjenesten. Bestemmelsen vil særlig være nyttig i boligutleie for vanskeligstilte. Selv om kommunen ikke har plikt til å følge opp eventuelle varsler om mislighold, er det grunn til å tro at kommunen ved sosialtjenesten har en egeninteresse i å undersøke hjelpebehovet til de det varsles om. Hvis misligholdet fører til utkastelse, vil sosialtjenesten være pliktig til å skaffe midlertidig

husvære til de som selv ikke greier det. Slikt husvære kan være svært kostnadskrevende.

Det foreslås videre at leier kan reservere seg mot at utleier varsler sosialtjenesten om leiers mislighold. Departementet vil understreke at det er viktig for å oppnå hensikten med bestemmelsen at utleier informerer leier om denne reservasjonsretten.

Departementet foreslår en regel som oppfordrer utleier til tidligst å fremsette en eventuell begjæring om utkastelse to uker etter at skriftlig varsel er sendt til sosialtjenesten.

Departementet har lagt til grunn at utleier skal orientere leier om at varsel er sendt til sosialtjenesten senest samtidig med at varselet blir sendt til sistnevnte. Slik varsling forutsetter at leier ikke har reservert seg. Hensikten med bestemmelsen er at leier gjøres kjent med at sosialtjenesten er orientert om situasjonen. Informasjonen skal hindre at det kommer overraskende på leier hvis sosialtjenesten kontakter vedkommende.

KOMITEENS MERKNADER

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, lederen Tore Hagebakken, Saera Khan, Silvia K. Kosmo, Inger Løite og Arild Stokkan-Grande, fra Fremskrittspartiet, Per-Willy Amundsen, Åge Starheim og Ib Thomsen, fra Høyre, Kari Lise Holmberg og Bent Høie, fra Sosialistisk Venstreparti, Rolf Reikvam, fra Kristelig Folkeparti, Bjørg Tørresdal, fra Senterpartiet, Trygve Slagsvold Vedum, og fra Venstre, Vera Lysklætt, viser til at forslaget om en varslingsbestemmelse i husleieloven er en oppfølging av strategien "På vei til egen bolig". Strategien skal forebygge og bekjempe bostedsløshet, og mål-

settingen er å redusere antall begjæringer om utkastelser med 50 prosent, og antall utkastelser med 30 prosent innen utgangen av 2007.

Komiteen er enig i at tidlig oppfølging fra sosialtjenesten øker sjansene for å finne gode løsninger og forebygge utkastelser. I dag får sosialtjenesten ofte ikke kjennskap til mislighold ved leie av bolig før namnsmyndighetene oversender varsel om mottakelse av begjæring om utkastelse. På denne bakgrunn støtter komiteen forslaget som gir utleier rett til å varsle sosialtjenesten på et tidligere tidspunkt enn i dag.

Komiteen viser til at hensikten med bestemmelsen er å oppfordre utleier til å varsle sosialtjenesten dersom det er grunn til det. Det er følgelig ikke ment at bestemmelsen skal ha andre rettsvirkninger enn dette. Komiteen er derfor enig i at bestemmelsen utformes som en kan-regel slik at det ikke skapes tvil om at regelendringen kan få utilsiktede konsekvenser.

Komiteen mener at sosialtjenesten alltid skal vurdere behovet for oppfølging når de mottar varsel om mislighold av en husleieavtale. Komiteen støtter departementet i at det ikke er naturlig å innta bestemmelser i husleieloven som regulerer sosialtjenestens aktivitetsplikt.

Komiteen støtter at leier kan reservere seg mot at sosialtjenesten varsles ved mislighold av husleieavtalen. Komiteen er videre enig i at utleier ikke mister retten til å varsle sosialtjenesten selv om utleier ikke har informert leier om reservasjonsretten.

Komiteen slutter seg til at det i varslingsbestemmelsen inntas at begjæring om at tvangsfravikelse tidligst bør fremsettes for namnsmyndighetene to uker etter at skriftlig varsel er sendt til sosialtjenesten. Komiteen viser til at bestemmelsen er utformet som en oppfordring, og mener dette er i samsvar

med at varslingen fra utleiers side er en rett og ikke en plikt.

KOMITEENS TILRÅDING

Komiteen har for øvrig ingen merknader, viser til proposisjonen og råår Odelstinget til å gjøre slikt

vedtak til lov

om endring i lov 26. mars 1999 nr. 17
om husleieavtaler (husleieloven)

I

I lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven) skal ny § 9-11 lyde:

§ 9-11 Varsel om fravikelse

Når det er grunnlag for å begjære fravikelse av husrommet kan utleier, dersom det er grunn til det, sende skriftlig varsel til sosialtjenesten i kommunen om misligholdet. En eventuell begjæring om tvangsfravikelse bør tidligst fremsettes for namnsmyndighetene to uker etter at skriftlig varsel er sendt til sosialtjenesten. Utleier kan gi andre fullmakt til å sende slikt varsel. Leier kan i skriftlig melding til utleier reservere seg mot at slikt varsel blir sendt til sosialtjenesten.

Utleier skal senest samtidig med oversendelse av varsel til sosialtjenesten i kommunen etter første ledd, sende kopi av varselet eller annen melding om innholdet til leier.

II

Loven gjelder fra den tid Kongen bestemmer.

Oslo, i kommunal- og forvaltningskomiteen, den 10. mai 2007

Tore Hagebakken

leder

Saera Khan

ordfører