



Innst. O. nr. 27

(2008–2009)

Innstilling til Odelstinget fra kommunal- og forvaltningskomiteen

Ot.prp. nr. 74 (2007–2008)

Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om lov om endringer i husleieloven

Til Odelstinget

1. BAKGRUNN

1.1 Sammendrag

I proposisjonen foreslår kommunal- og regionaldepartementet flere endringer i lov om husleieavtaler av 26. mars 1999 nr. 17.

Husleieloven skal regulere avtaler om leierett til husrom mot vederlag. Loven skal samtidig ivareta sentrale mål i boligpolitikken. Et viktig mål i boligpolitikken er å sikre leierne stor grad av botrygghet. Dette målet må imidlertid veies opp mot utleierens motivasjon for å leie ut.

Etter at husleieloven trådte i kraft 1. januar 2000, har departementet høstet erfaringer med loven. Disse erfaringene har gitt grunn til å foreslå enkelte endringer.

Forslag om endringer av husleieloven ble sendt på høring 2. november 2007 til en rekke instanser.

1.2 Komiteens merknader

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, lederen Tore Hagebakken, Silvia K. Kosmo, Inger Løite, Arild Stokkan-Grande og Karin Yrvin, 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, Anna Ceselie Brustad Moe, og fra Ven-

stre, Vera Lysklætt, viser til Regjeringens forslag til endringer i husleieloven.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet og Venstre, støtter lovforslaget. Men flertallet foretar enkelte presiseringer og ber departementet om å komme tilbake med nye vurderinger eller foreta oppfølging i forbindelse med forskriftsarbeidet.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet viser til at komiteen behandlet husleieloven i Innst. O. nr. 43 (1998–1999), og at Fremskrittspartiet forutså at loven la opp til en omfattende og detaljert regulering på flere områder innenfor uleiemarkedet for boliger, med det resultat at utleier mistet noe av kontrollen og råderetten over egen eiendom.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Høyre mener at en lovgivning for utleievirksomhet som griper for sterkt inn i eierens disposisjonsrett av egen eiendom kan skape skepsis og uvilje til å leie ut hos mange private utleiere, og fører til redusert tilbud av utleieboliger. Disse medlemmer mener det bør være et viktig boligpolitisk mål å oppnå en effektiv utnyttelse av den eksisterende boligmassen gjennom å stimulere boligiere til utleie av ledige boligarealer i egen bolig.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet vil for øvrig vise til sitt forslag i Innst. O. nr. 35 (2007–2008) om å utrede muligheten for å fjerne ordningen med forkjøpsrett ved omsetning av boliger og leiligheter. Disse medlemmer påpeker at økt harmonisering av regelverket for

borettslagsleiligheter og eierseksjonsleiligheter også vil ha betydninger for utleiemarkedet.

2. KUNNSKAP OM DET NORSKE LEIEMARKEDET

2.1 Sammendrag

Norge har en lav leieandel i boligmassen sammenlignet med andre nord- og mellomeuropeiske land. Andelen husholdninger som leier er i overkant av 20 pst. Dette utgjør omtrent 400 000 boliger. Flertallet av dem som leier har lav inntekt. Inntektsmønsteret henger sammen med aldersmønsteret på leierne; i 20-årene bor over halvparten til leie. Mønsteret gjelder også for eldre leiere hvor lav inntekt ofte er en mer varig økonomisk situasjon.

Det er en overrepresentasjon av etniske minoritetsgrupper blant leierne.

Det offentlige andel av utleiemarkedet har holdt seg stabilt rundt 15 pst. de siste ti årene. Dette er trolig et litt for lavt estimat. Levekårsundersøkelsen 2004 anslår at sokkelboliger utgjør en tredjedel av utleiemarkedet.

Et flertall av leierne har trolig tidsubestemte leiekontrakter.

I proposisjonen er det gjort rede for en undersøkelse foretatt av Norsk institutt for forskning om oppvekst, levekår og aldring (NOVA) i desember 2005 for å kartlegge befolkningens kjennskap til sentrale bestemmelser i husleieloven.

Dessuten er det referert til en undersøkelse som NOVA og Fafo gjennomførte vinteren 2006–2007 for blant annet å kartlegge praksis og rutiner rundt bruken av spesialbestemmelsene i husleieloven §§ 11-1 og 11-2.

I proposisjonen redegjøres det også for erfaringer fra Prosjekt Bostedsløse.

2.2 Komiteens merknader

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet og Venstre, viser til at husleieloven har bestemmelser om prisvern, men erfaringene har vist at disse bestemmelsene har hatt en begrenset effekt som middel for å hindre urimelige leienivåer. Etter at et leieforhold har vart i tre år, kan det i dag kreves regulering av leien til gjengs leie. Et stort problem med dagens lovgivning, er at man på landsbasis ikke har noe erfaringsgrunnlag for å fastslå hvilket nivå som er riktig for en vurdering av gjengs leie.

Flertallet viser til at det i områder utenfor Oslo og Akershus ikke finnes noe fungerende prisvernssystem. Takstnemnder og domstolene skulle overta dette ansvaret i husleieloven fra 1999. I rettspraksis finnes det bare en håndfull eksempler på at

prisvernbestemmelsene er påberopt. De fleste av disse gjelder næringsforhold.

Flertallet mener på denne bakgrunn at departementet må vurdere om det kan utarbeides en leieprisstatistikk som kan danne grunnlag for å finne nivået for gjengs leie. Flertallet viser til at Statistisk sentralbyrå (SSB) utarbeider den såkalte leiemarkedsundersøkelsen (LMU). Denne undersøkelsen har begrenset verdi fordi tallmaterialet ikke er tilstrekkelig spesifikt. SSB har opplyst at de har full anledning til å gjøre disse statistikkene mer spesifikke slik at de kan brukes til å fastslå gjengs leie, men at det ikke er satt av midler til nødvendig videreutvikling og drift av en slik utvidet LMU.

Flertallet mener det kan være en mulighet å videreutvikle LMU-målingene til å gi signifikante verdier på gjengs leie i ulike områder av landet. Flertallet ber departementet om å vurdere eventuelle tiltak slik at det kan utarbeides statistikk over gjengs leienivå. I større kommuner, f.eks. med flere enn 50 000 innbyggere, bør statistikken spesifiseres for ulike områder av kommunen. Statistikken skal utarbeides og offentliggjøres minst én gang i året. I tillegg bør det utarbeides poengskalaer for særegne forhold som gir grunnlag for fratrekk/påplussing av gjengs leie.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Høyre, Kristelig Folkeparti og Venstre forutsetter at et bedre grunnlag for å beregne gjengs leie ikke er det samme som å gjeninnføre husleieregulering og pristak.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet mener det bør være full avtalefrihet for fastsettelse av leiebeløp ved utleieforhold. Husleiens størrelse og art er derfor et forhold som bør bestemmes av partene selv gjennom avtale. Det offentlige inn gripen i det private marked skal være begrenset til å stimulere den frie konkurranse samt strengt kontrollere at uheldig kartell- eller monopolvirksomhet ikke oppstår. Rent prinsipielt bør det ikke innføres lov- eller regelverk med det formål å regulere bort eller vesentlig å svekke markedselementenes betydning på etterspørsel- eller tilbudssiden.

Disse medlemmer vil peke på at uttrykket markedsleie således er det mest korrekte begrepet å benytte i leieforhold.

Disse medlemmer er av den mening at offentlig innblanding i utleieforhold som er omtalt i loven, herunder leiens størrelse, i seg selv er en kilde til å skape konflikter mellom leier og utleier. Det er derfor viktig å begrense at utleieforhold underlegges offentlige bestemmelser og kontroll som kan skape enda større problemer enn de som eventuelt kan oppstå i et fritt marked.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

"§ 3-1 annet ledd skal lyde:

Leiens størrelse fastsettes som det beløp partene selv blir enige om skal gjelde.

Lovforslaget § 3-1 annet ledd blir nytt tredje ledd."

Komiteens medlemmer fra Kristelig Folkeparti og Venstre mener det norske leiemarkedet er preget av dårlig organisering på utleiesiden og mange uerfarne leietakere på den andre siden. Myndighetene må derfor bidra til å profesjonalisere utleiesektoren og bidra til mer langsiktighet. I Norge har vi en særlig tradisjon for å stimulere eid bolig. Disse medlemmer vil videreføre en slik stimulering, men ønsker også et økt politisk fokus på å styrke leiesektoren. Den er kommet for å bli, også i Norge. Disse medlemmer ser for seg at leiesektoren kommer til å vokse de nærmeste årene på grunn av økonomisk uro og økte ungdomskull. Studentsamskipnaden i Tromsø har organisert både utleiende og leietakere ved hjelp av Internett, og disse medlemmer mener det er et enkelt og billig virkemiddel som kan bidra til at flere byer i landet gjør det samme. Dette vil være ett tiltak for å organisere sektoren bedre og bidra til mer profesjonalitet. Disse medlemmer ser også for seg flere ideelle boligstiftelser inn i leiesektoren og utfordrer Regjeringen på en politikk for å bidra til å etablere disse. Det er også behov for å styrke informasjonstiltak overfor særlig unge leieboere. Disse medlemmer oppfordrer derfor Regjeringen til å vurdere hvilke aktører som kan stå for en slik virksomhet.

3. INTERNASJONALE MENNESKERETTIGHETER

3.1 Sammendrag

I proposisjonen foreslås det å innskrenke leierens rettigheter ved utleie til vanskeligstilte på boligmarkedet slik at det kan avtales at disse får færre rettigheter enn det som følger av husleielovens ordinære regler, jf. omtalen under kapittel 11 i proposisjonen og i kapittel 10 i innstillingen. Det er i den forbindelse behov for å se hvilke føringer som følger av internasjonale menneskerettigheter. De relevante bestemmelsene er inntatt i Den europeiske menneskerettskonvensjonen (forkortet EMK), i FNs konvensjon om sosiale og politiske rettigheter (forkortet SP), i FNs konvensjon om økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter (forkortet ØSK) og i barnekonvensjonen (forkortet BK).

Departementet ga Advokatfirmaet Hjort DA i oppdrag å vurdere høringsforslaget til ny § 11-1 i

husleieloven opp mot Norges forpliktelser etter internasjonale menneskerettskonvensjoner.

Betenkningen er vedlagt proposisjonen for å vise ulike problemstillinger knyttet til menneskerettighetene. Departementet har ikke tatt stilling til alle konklusjoner i betenkningen. På enkelte punkter slutter departementet seg ikke til konklusjonene. Det er for øvrig kommunenes praktisering av regelverket som ofte vil være avgjørende for om konvensjonene er overtrådt eller ikke.

3.2 Komiteens merknader

Komiteen har merket seg proposisjonens omtale av forpliktelsene etter internasjonale menneskerettskonvensjoner sett i forhold til høringsforslaget til ny § 11-1 i husleieloven.

4. LEIE, LEIETILLEGG OG BETALING FOR ELEKTRISITET, BRENSSEL M.V.

4.1 Sammendrag

Husleien skal være fastsatt til et bestemt beløp, jf. § 3-1 første ledd. Departementet mener at det er viktig at leien er forutsigbar og fast.

Når det gjelder tilleggsytelser har partene i dag bare mulighet til å avtale at utgiftene ved forbruk av elektrisitet og brensel kan fordeles forholdsmessig mellom brukerne av eiendommen. Denne adgangen er begrunnet med at dette er utgifter som avhenger av leierens forbruk og som ikke lar seg beregne på forhånd. Leieren kan da begrense egne kostnader gjennom å redusere sitt forbruk. Departementet ser at de samme hensyn gjør seg gjeldende for utgifter til vann. Departementet mener også at det er positivt å motivere til handlinger som kan ivareta miljøhensyn. Departementet foreslår derfor at også utleierens utgifter til vann kan kreves i tillegg til leien hvor utgiftene betales etter målt forbruk. Departementet ser videre at det som hovedregel er slik at utgiftene til avløp beregnes ut fra vannkonsumet, og foreslår en endring slik at det i slike tilfeller også kan avtales at leieren skal betale avløpsavgiften.

Leieren kan kreve at utleieren legger fram regnskap som viser størrelsen på kostnadene og fordelingen av disse på eiendommens husrom. Leierne kan på visse betingelser også kreve installering av apparat for måling av den enkeltes forbruk.

4.2 Komiteens merknader

Komiteen viser til at Regjeringen foreslår at utleierens utgifter til vann kan kreves i tillegg til leien hvor utgiftene betales etter målt forbruk. Komiteen mener at leieprisen må sees i sammenheng med dette. Komiteen vil påpeke at der leien allerede i dag inkluderer kostnader til vann og avløp, vil dette

måtte trekkes ut av husleien før eventuelle nye kostnader til vann og avløp legges til leieprisen. Komiteen mener at dersom leier skal kunne ta vann- og avløpskostnader inn i leien, så må dette ikke komme i tillegg til opprinnelig leiepris. Dersom utleier vil installere vannmåler, må utleier selv dekke utgifter til kjøp av denne. Dersom leietaker vil installere vannmåler, må leietaker dekke denne kostnaden. Formålet med dette er å søke å redusere vannforbruket av hensyn til klima og miljø.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Høyre mener i likhet med Huseiernes Landsforbund at det bør åpnes for å tillate separat betaling for flere tilleggsytelser enn det som er mulig innenfor dagens lov, og mener mulighet for separat betaling av vann- og avløp er et skritt i riktig retning. Disse medlemmer vil derfor støtte Regjeringens forslag.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Høyre og Venstre mener at leietaker også bør kunne pålegges å betale for renovasjon og feiing. Disse medlemmer viser til at utviklingen i betalingsmåtene også på dette området tilsier at det er den som bruker tjenesten som bør betale for den. Dette sikrer effektiv ressursutnyttelse og en mer miljøvennlig adferd.

Disse medlemmer foreslår på denne bakgrunn følgende:

"§ 3-1 første ledd nytt tredje punktum skal lyde:

Det samme gjelder utleiers utgifter til vann og avløp, renovasjon og feiing når disse utgiftene skal betales målt for bruk og forbruk."

5. DEPOSITUM

5.1 Sammendrag

Det kan avtales at leieren, som sikkerhet for skyldig leie, skader på husrommet, utgifter til fravikelse og for andre krav som reiser seg av leieavtalen, skal deponere et beløp på opptil seks måneders leie, jf. § 3-5.

Det deponerte beløp skal i dag settes på "særskilt" konto i finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge. I særskilt konto ligger at innestående må være utskilt fra så vel leierens som utleierens øvrige midler. Det har vært knyttet tvil til om det kan etableres en felles depositumskonto for flere leieforhold. Departementet foreslår at det som hovedregel skal etableres en særskilt konto i leierens navn for hvert leieforhold. Krav om én konto for hvert leieforhold vil trolig gi best oversikt, og gjøre det enkelt å kontrollere at lovens øvrige vilkår oppfylles.

Særlig studentsamskipnadene og ulike studentorganisasjoner har under høringen pekt på at samskipnadene i dag har en felles depositumskonto. Kontoen disponeres av samskipnaden, og ikke av en finansinstitusjon. Organisasjonene har av praktiske og kostnadmessige grunner bedt om at dagens praksis med en samlekonto kan videreføres og at den ulovlige disponeringen over kontoen kan legaliseres. Departementet vil peke på at omtalte praksis for studentsamskipnadene er ulovlig, og at studentene derfor ikke har den sikkerheten for depositumet som de skal ha.

Selv om det fra leierens ståsted er ulemper med en samlekonto, ser departementet at enkelte større aktører, som studentsamskipnadene, med mange leieforhold av kort varighet, kan ha ønsker om å opprette samlekontoer. Studentsamskipnadene driver heller ikke kommersielt slik at økte utgifter veltes over på leierne. Departementet foreslår etter dette at det som utgangspunkt skal opprettes en særskilt konto i leierens navn for hvert leieforhold, men at departementet får hjemmel til å gjøre unntak fra lovens krav gjennom forskrift, for eksempel unntak fra kravet om særskilt konto i leierens navn for hvert leieforhold. Forskriftshjemmelen er spesielt aktuell i forhold til studentsamskipnadene.

Flere instanser har gitt uttrykk for at det er uheldig at finansinstitusjoner kan utbetale det utleieren oppgir som skyldig leie, uten at leieren varsles på forhånd. Leieren kan av ulike årsaker rettmessig ha holdt tilbake deler av leien. Departementet har forståelse for at utleieren kan ha behov for en rask og problemfri tilgang til det deponerte beløpet i enkelte tilfeller, blant annet av likviditetsgrunner. Det samme argumentet kan imidlertid påberopes av leieren. Departementet foreslår etter dette at det stilles krav om at utleieren ikke lenger kan få utbetalt påstått skyldig husleie uten at leieren varsles på forhånd.

Departementet foreslår videre at dersom leieren protesterer mot utbetaling av skyldig husleie fra depositumskontoen, må leieren gå til søksmål mot utleieren. Bestemmelsen er begrenset til skyldig leie. En utleier som vil gjøre bruk av bestemmelsen, må videre dokumentere avvik i forhold til avtalt leie. Når leieren må reise søksmål for å forhindre utbetaling, foreslås det at fristen for å gjøre dette settes til fem uker fra varselet er sendt. Dette samsvarer med den frist som utleieren i praksis har hatt hvis leieren krever utbetaling av depositumet.

Det foreslås at det er finansinstitusjonen som skal sørge for å sende varsel til leieren.

Departementet foreslår ellers noen presiseringer i ordlyden slik at det fremkommer klarere når finansinstitusjonen plikter å foreta utbetaling fra kontoen.

Dersom leieren krever utbetaling av depositumet, skal utleieren innen fem uker fra varsel er sendt, fremme krav om utbetaling av skyldig husleie etter

ovennevnte bestemmelse, eller reise søksmål. Fristen på fem uker er i samsvar med bestemmelsen slik den praktiseres i dag.

Departementet foreslår at det klargjøres i bestemmelsen at utleieren skal betale for opprettelse av depositumskontoen.

5.2 Komiteens merknader

Komiteen mener at en egen depositumskonto for hver enkelt student som bor i bolig administrert av studentsamskipnadene er en unødvendig byråkratisk ordning. Komiteen mener at depositum fra studentene kan stå på en felles konto, under forutsetning av at renteinntektene fra depositumskontoen brukes til studentvelferd. Komiteen ber departementet følge opp dette i forskriftsarbeidet.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Høyre viser til at private garantier som brukes i boligleieforhold typisk er gitt av foreldre eller arbeidsgiver, og dermed er gratis for leier. Disse medlemmer viser til at slike garantier i mange tilfeller kan muliggjøre leie av egen bolig. Disse medlemmer ønsker derfor å fjerne kravet om lovens forbud mot garantier på mer enn 6 måneder i husleielovens § 3-6.

Disse medlemmer vil på denne bakgrunn fremme følgende forslag:

"§ 3-6 annet punktum oppheves."

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet viser til praksisen med at studentsamskipnadene benytter felles depositumskonto, blant annet fordi internasjonale studenter må gjennom en lang prosess før de kan få opprettet egne bankkontoer i Norge. Disse medlemmer mener at det ikke er nok med en ny forskriftshjemmel der departementet kan gi unntak fra loven, og ønsker derfor et spesifikt unntak i loven for blant annet studentsamskipnadene.

Disse medlemmer vil på denne bakgrunn fremme følgende forslag:

"§ 3-5 annet ledd nytt annet punktum, skal lyde:

Utleie av boliger til studenter er unntatt fra kravet om særskilt konto."

6. DEPONERING AV OMTVISTET LEIE

6.1 Sammendrag

Husleieloven gir leieren rett til å deponere omtvistet leie i finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge, jf. § 3-8. Ved slik deponering mister utleieren mulighet til å si opp eller heve leie-

avtalen på grunn av manglende leiebetaling. Bestemmelsen bygger på en forutsetning om at leieren ensidig kan foreta slik deponering.

Departementet mener utleieren ikke bør kunne hindre leieren i å oppnå rettsvirkningen etter § 3-8. I praksis kan utleieren gjøre dette i dag ved ikke å medvirke til deponering etter bestemmelsens annet ledd. Departementet foreslår derfor at dersom utleierens manglende medvirkning er den eneste grunnen til at deponering ikke kan skje, kan leieavtalen ikke sies opp eller heves på grunn av manglende leiebetaling dersom leieren setter det omtvistede beløp inn på egen konto adskilt fra leierens øvrige midler. Det stilles dermed ikke krav til at denne kontoen er sperret.

Departementet foreslår at leieren skal gi utleieren melding om begrunnelsen for deponeringen og en fjortendagers frist til å medvirke til deponeringen. Fristen skal regnes fra meldingen ble sendt.

6.2 Komiteens merknader

Komiteen støtter lovforslaget i proposisjonen.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet påpeker at utleieren som hovedregel må medvirke til opprettelse av en deponeringskonto, og disse medlemmer har derfor problemer med å se hvordan deponering etter departementets forslag kan finne sted. Disse medlemmer viser til at NBBL og OBOS påpeker at utleieren kan ha gode grunner for å ikke medvirke til opprettelsen av slik deponeringskonto, og at det derfor i loven bør presiseres at slik medvirkning ikke er å regne som aksept av lovligheten av deponeringen eller størrelsen på det deponerte beløpet.

Disse medlemmer vil på denne bakgrunn støtte Regjeringens forslag, men vil samtidig fremme følgende forslag:

"§ 3-8 nytt fjerde ledd skal lyde:

Slik medvirkning er ikke å regne som en aksept av lovligheten av deponeringen eller størrelsen på det deponerte beløpet."

7. VEDLIKEHOLDSANSVAR

7.1 Sammendrag

Utleieren har hovedansvaret for å vedlikeholde husrommet og eiendommen for øvrig, jf. § 5-3. Utleieren skal også vedlikeholde fellesarealer og tilbehør/gjenstander som leieren etter avtalen har rett til å bruke.

Leieren har en avgrenset plikt til å vedlikeholde husrommet.

Departementet viser til forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn § 2-5, gitt med hjemmel i

brann- og eksplosjonsvernloven § 6. Her framgår det at ansvaret er fordelt slik at utleieren har ansvar for anskaffelse av røykvarslings- og brannslukkingsutstyr. Leieren har ansvar for funksjonskontroll av røykvarslings- og brannslukkingsutstyret. Departementet mener det er viktig at denne ansvarsfordelingen også framgår av husleieloven. En slik presisering i husleieloven vil hindre tvil om regelen, og kan bidra til å bevisstgjøre partene om en viktig ansvarsdeling for vedlikeholdet av brannsikringsutstyr. De fleste høringsinstansene er enig i disse vurderingene. Departementet mener dessuten at denne fordelingen er den mest praktiske å gjennomføre i forhold til hvem som bebor boligen og lettest kan foreta ettersyn. Departementet foreslår derfor en slik presisering i loven.

7.2 Komiteens merknader

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Fremskrittspartiet, Sosialistisk Venstreparti, Kristelig Folkeparti og Venstre, mener det er svært positivt at det i forarbeidet til endringene i loven kommer klart frem at det er utleier som har ansvaret for vedlikehold av fellesarealer og tilbehør/gjenstander som leieren etter avtalen har rett til å bruke. Det er viktig at det presiseres at dette også gjelder kommunale boliger, og at dette faktisk følges opp av utleier. Det bes om at departementet kommer tilbake med forslag til løsninger på hvordan dette kan praktiseres og følges opp bedre enn det som gjøres i dag.

8. OPPTAK I HUSSTANDEN OG FRAMLEIE

8.1 Sammendrag

Loven har ingen regler om hvor mange som kan bo i en leiebolig. I leieperioden kan leieren ta opp visse nærstående i sin husstand. Dette gjelder blant annet ektefelle, samboer eller barn. Opptak av personer i husstanden, som ikke er blant leierens nærmeste, krever godkjenning fra utleieren. Godkjenning kan bare nektes dersom vedkommende persons forhold gir saklig grunnlag for avslag, jf. § 7-1.

Departementet har forståelse for at utleieren kan ha behov for å begrense antall personer som bosetter seg i boligen. Behovet for en slik begrensning kan være av hensyn til bomiljøet eller belastningen på boligen. Departementet foreslår derfor en mindre lovendring som klart åpner for at utleieren kan nekte leieren opptak av andre enn nærstående personer i husstanden dersom dette fører til overbefolkning av boligen. Departementet understreker at avslag på grunn av etnisitet, språk, livssyn mv. ikke vil gi saklig

grunnlag for å nekte husstandsutvidelse, jf. § 1-8 i loven.

Departementet mener det kun skal være de klare tilfellene som rammes av bestemmelsen og foreslår en presisering i ordlyden på bakgrunn av dette.

Etter departementets vurdering bør utleierens adgang til å nekte opptak i husstanden likevel ikke gjelde i forhold til leierens nærstående. En rett til å nekte opptak av nærstående ville etter departementets skjønn innebære et for sterkt inngrep i leierens privatliv og kunne gi svært uheldige utslag. Dersom det blir mye bråk og støy som følge av husstandsøkningen, kan utleieren på vanlig måte gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende. Departementet mener også at utleieren ikke behøver å finne seg i enhver slitasje som følger av opptaket i husstanden. Leieren skal, med mindre annet er avtalt, levere tilbake husrommet i samme stand som ved overtakelsen, bortsett fra den forringelse som skyldes alminnelig slit og elde.

Utleieren kan som hovedregel nekte leieren å framleie boligen. I visse situasjoner har leieren likevel rett til framleie, og da kan utleieren bare nekte godkjenning dersom framleierens forhold gir saklig grunn for avslaget. De samme hensyn som taler for at utleieren får mulighet til å begrense antall husstandsmedlemmer utover leierens nærstående, tilsier etter departementets vurdering at utleieren også bør kunne avslå søknader om framleie ut fra de samme grunner. Departementet foreslår derfor tilsvarende endringer i de bestemmelsene som gir leieren rett til slik framleie.

8.2 Komiteens merknader

Komiteen støtter lovforslaget i proposisjonen.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet mener utleier i betydelig grad må kunne ha muligheter til å begrense hvor mange personer som kan tas opp i den husstanden man i utgangspunktet kun leide ut til én eller to personer. Disse medlemmer mener opptak i husstand uten eiers godkjenning må begrenses til ektefelle/samboer samt begges barn, og viser til sine merknader og forslag om dette i Innst. O. nr. 43 (1998–1999). Disse medlemmer mener det er flere forhold som taler for at utleier må kunne påvirke og begrense hvor mange personer som kan tas opp i en husstand i en utleiebolig der det i utgangspunktet kanskje bare var hensikten å leie ut til en eller to personer. En slik styringsmulighet av egen eiendom kan være viktig både av hensyn til eventuelle naboer, økt slitasje på boligen og boforholdene til de som leier.

Disse medlemmer vil på denne bakgrunn fremme følgende forslag:

"§ 7-1 første ledd første punktum skal lyde:

Leieren har rett til å ta opp i sin husstand sin ektefelle eller samboer, sine egne eller ektefelles eller samboers barn."

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Høyre, Kristelig Folkeparti og Venstre støtter Regjeringens forslag om å stramme inn reglene knyttet til overbefolkning. Disse medlemmer er bekymret for at en i det siste har sett flere eksempler på overbefolkning, spesielt i forbindelse med utleie til utenlandske arbeidstakere.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Kristelig Folkeparti og Venstre mener at det ikke kan legges til grunn et regid regelverk på dette området, men mener likevel at proposisjonen gjør hjemmelen for vid når den beskriver at en ikke skal legge til grunn en streng norm.

9. TIDSBESTEMT LEIEAVTALE

9.1 Sammendrag

En tidsbestemt leieavtale bortfaller automatisk ved utløp av tidsangivelsen. Det er bare anledning til å si opp en tidsbestemt leieavtale i leietiden dersom dette er uttrykkelig avtalt, jf. § 9-2. Hvis det ikke er avtalt at leieavtalen kan sies opp, og leieren ønsker å flytte før utløpet av leietiden, har leieren anledning til å framleie boligen for den resterende del av leietiden. Utleieren kan nekte framleie dersom framleierens forhold gir saklig grunn til dette.

Departementet viser til at mangelfull kunnskap om at leieavtalen ikke kan sies opp i den tidsbestemte leieperioden, kan føre til at leiere og utleiere inngår tidsbestemte leieavtaler som partene kan ønske å avslutte før utløpet av leieperioden.

Departementet mener det er viktig å bevisstgjøre partene om at tidsbestemte leieavtaler ikke kan sies opp i den tidsbestemte perioden. Departementet foreslår derfor å pålegge utleieren skriftlig å opplyse at tidsbestemte leieavtaler ikke kan sies opp i den avtalte leietiden, og at brudd på denne opplysningsplikten fører til at leieren likevel kan si opp leieavtalen i leietiden. En slik regel utelukker ikke at utleieren inngår en leieavtale som ikke kan sies opp i den avtalte tidsperioden. Dette kan eksempelvis være praktisk hvis utleieren skal reise bort i den aktuelle leieperioden.

Departementet foreslår at opplysningsplikten kun skal gjelde i boligleieforhold.

9.2 Komiteens merknader

Komiteen viser til at husleieloven åpner for to typer leieavtaler, tidsbestemt og tidsubestemt, jf. § 9-

1. Mens husleieloven av 1939 begrenset adgangen til å inngå tidsbestemte avtaler, kan det ifølge gjeldende husleielov bare unntaksvis inngås tidsubestemte leieavtaler.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet og Venstre, viser til at tidsbestemte kontrakter innebærer at leierne ikke har en lovfestet rett til å forlenge eller fornye leieavtalen. Mange må derfor flytte ut ved utløpet av leieavtalen selv om husværet fortsatt skal leies ut. Alternativet blir for mange at det inngås en ny tidsbestemt leieavtale som med gjeldende lov som oftest blir til markedspris og ikke til gjengs leie som var lovens forutsetning.

Flertallet vil understreke at leieboere i likhet med eiere av bolig, har behov for kontinuitet, stabilitet og forutsigbarhet i boforholdet. Flertallet mener det velferdspolitisk er nødvendig å øke tryggheten for leietakerne. Flertallet viser til Kommunaldepartementets uttalelse i Ot.prp. nr. 82 (1997–1998):

"Boligen vil for de fleste være en fundamental ramme i tilværelsen, og departementet mener at et av de viktigste formålene med boliglovgivningen bør være å sikre trygghet for beboerne, enten boligen blir leiet eller eid."

Også Forbrukerrådet har understreket det samme når de uttaler:

"... ut fra et rettspolitisk synspunkt kan en spørre om ikke husleieloven bør innføre et krav om begrunnelse for nektelse av fornyelse."

Flertallet ønsker derfor å få vurdert en presisering som gjør tidsubestemte avtaler til hovedregel. Det bør også vurderes å skille mellom profesjonelle og private utleiere. Flertallet ber Regjeringen komme tilbake til Stortinget med en vurdering av disse problemstillingene.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Høyre slutter seg til Regjeringens forslag om å la tidsbegrensede leieavtaler fortsatt være hovedregelen. Disse medlemmer mener at Regjeringen stort sett har funnet en god balanse mellom utleiers rettigheter og eiendomsrett på den ene siden, og leiers behov for forutsigbarhet på den andre. Disse medlemmer er redd for at forskyves rettighetene radikalt ytterligere i leietakers favør kan en risikere at mange uprofesjonelle utleiere ikke lenger ønsker leie ut leiligheter og deler av sine eiendommer.

10. UTLEIE TIL VANSKELIGSTILTE PÅ BOLIGMARKEDET

10.1 Sammendrag

10.1.1 *Behovet for å opprettholde en spesialregulering*

Departementet viser til at kommunen har ansvar for å medvirke til å fremskaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet, og sørge for sosiale tjenester til kommunens befolkning. Statens ansvar er å legge til rette for at kommunene kan ivareta dette ansvaret.

Departementet legger til grunn at den kommunale boligmassen ofte er begrenset, og at det derfor er viktig at kommunene har mulighet til å sikre at de kommunale boligene brukes av de som har særskilt behov for en kommunal leiebolig.

Departementet foreslår derfor en videreføring av spesialreguleringen i dagens husleielov §§ 11-1 og 11-2, men vil likevel foreslå en del justeringer. Som utgangspunkt mener departementet at de vanskeligstilte på boligmarkedet skal ha de samme rettigheter som andre leiere; unntak fra de ordinære reglene bør bare godtas der dette har en særskilt begrunnelse.

10.1.2 *Sammenslåing av bestemmelsene om leie av bolig for personer med spesielle boligbehov av varig og midlertidig karakter*

Departementet viser til at det i dag er én særbestemmelse om leie av bolig for personer med spesielle boligbehov av varig karakter (§ 11-1) og en annen bestemmelse om leie av bolig for personer med spesielle boligbehov av midlertidig karakter (§ 11-2). Departementet foreslår i proposisjonen én bestemmelse om utleie av boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet.

Med vanskeligstilte på boligmarkedet siktes det til personer med dårlig økonomi, nedsatt funksjonsevne, helsemessige og sosiale problemer, mangelfull kunnskap om det norske boligmarkedet eller liknende utfordringer.

I forhold til dagens lov foreslås det at bestemmelsen skal omfatte boliger som leies ut til vanskeligstilte på boligmarkedet uten krav til tilpasning eller tilrettelegging av boligene. En slik endring vil gjøre det lettere å bruke hele kommunens boligmasse til vanskeligstilte på boligmarkedet. I forhold til enkelte av unntakene kan det imidlertid være av betydning om det er gjort former for tilpasning eller tilrettelegging. Som eksempel kan nevnes at dersom det er knyttet tjenester til boligen, kan tjenesteytingen tilsi begrensninger i leierens rettigheter.

10.1.3 *Klausulering*

Når det gjelder offentlig disponerte boliger, foreslår departementet å ikke videreføre kravet i dagens

lov om at et offentlig organ må klausulere boligen til et bestemt formål for at unntaksbestemmelsene ved utleie til vanskeligstilte på boligmarkedet skal komme til anvendelse. Gitt at kravene for å benytte unntakene er tilstede, er det etter departementets vurdering tilstrekkelig at boligen leies ut til vanskeligstilte på boligmarkedet.

For andre boliger, for eksempel boliger som er eid av et aksjeselskap eller en ideell organisasjon, foreslår departementet at det fortsatt skal være krav om at det foreligger vedtak fra offentlig organ som forbeholder boligen for den aktuelle målgruppen for å kunne anvende bestemmelsen. Formålet med et offentlig vedtak i disse tilfellene er å sikre at bestemmelsen ikke misbrukes, og kontrollere omfanget av bruken.

10.1.4 *Unntak fra retten til opptak i husstanden og framleie begrunnet i boligens utforming eller formål*

Departementet foreslår at dersom det er nødvendig ut fra boligens utforming og formål, kan det avtales at opptak av husstandsmedlemmer som er leierens nærmeste slektninger, kan nektes.

Tilsvarende vil departementet foreslå at det kan avtales at leieren ikke skal ha rett til å ta opp andre husstandsmedlemmer eller framleie en del av boligen dersom det er nødvendig ut fra boligens utforming og/eller formål. I slike tilfelle bør utleieren også kunne nekte opptak i husstanden eller framleie dersom forhold ved vedkommende person tilsier det, eller dette fører til klar overbefolkning. I de sist nevnte tilfellene kan utleieren også i ordinære leieforhold avslå søknad om opptak i husstanden og framleie.

Departementet foreslår videre å videreføre dagens regel i §§ 11-1 og 11-2 om at det kan avtales at utleieren skal ha anledning til å nekte framleie av boligen dersom utleieren tilbyr seg å disponere boligen under leierens fravær, og leieren gis rett til å ta boligen i bruk igjen etter fraværet.

10.1.5 *Adgang til å inngå leiekontrakter av kortere varighet enn tre år*

Departementet ser at det kan være behov for en mulighet til "å prøve ut" om botilbudet fungerer, både i forhold til den aktuelle personen, og/eller i forhold til de øvrige personer som er tilknyttet boligtilbudet. Det kan derfor være behov for å ha mulighet til å inngå leieavtaler av kortere varighet også for personer som etter dagens husleielov anses å ha et boligbehov av varig karakter.

Departementet foreslår adgang til å inngå tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn tre år uten hinder av § 9-3 ved utleie til vanskeligstilte på boligmarkedet, men at dette bare kan gjøres dersom det foreligger en særlig begrunnelse for dette.

Departementet foreslår at det ved utleie til vanskeligstilte som klar hovedregel ikke skal være adgang til å inngå mer enn én tidsbestemt avtale av kortere varighet enn det som følger av § 9-3 for samme bolig. Når det foreligger tungtveiende grunner bør det likevel være mulig å inngå flere slike tidsbestemte leieavtaler. Men dette skal være en snever unntaksregel. Departementet viser også til at det er viktig å vurdere om en avtale av kortere varighet kan komme i strid med begrensningene som følger av menneskerettighetene.

For å forebygge misbruk av bestemmelsen foreslår departementet at det framgår klart av bestemmelsen at en tidsbestemt avtale inngått i strid med denne bestemmelsen, skal anses som tidsubestemt.

10.1.6 Krav for at særreglene kommer til anvendelse

Departementet foreslår som i dag at dersom utleieren skal kunne påberope seg unntaksbestemmelsene i § 11-1, må leieren før avtale inngås få skriftlig informasjon om at avtalen gjelder en bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet. Departementet foreslår at utleieren også må presisere hvilke av bestemmelsene som innskrenker leierens rettigheter etter denne spesialbestemmelsen. Det vil i den forbindelse eksempelvis være tilstrekkelig å nevne unntaket. Et slikt krav vil trolig øke både utleieren og leierens bevissthet til hvilke unntak som skal gjelde i det aktuelle leieforholdet.

10.2 Komiteens merknader

Komiteen støtter lovforslaget i proposisjonen.

11. KLAUSULERTE BOLIGER TIL UMLEIE FOR ELEVER OG STUDENTER

11.1 Sammendrag

Det er i dag særregler blant annet for klausulerte boliger til utleie for elever og studenter i § 11-2. Departementet ser det som viktig å fortsatt legge til rette for å opprettholde og sikre god tilgang på elev- og studentboliger. Departementet foreslår derfor å videreføre dagens mulighet til å inngå tidsbestemte avtaler for kortere tid enn tre år ved utleie av elev- og studentboliger som etter vedtak av stat, fylkeskommune eller kommune er forbeholdt denne målgruppen, jf. § 11-2.

Når det gjelder opptak i husstanden og framleie av del av bolig, foreslår departementet de samme reglene som i forslaget til ny § 11-1 i loven. Departementet mener at de samme hensyn som gjelder ved utleie til vanskeligstilte på boligmarkedet også gjelder gjeldende her.

Departementet foreslår at det innføres adgang til å avtale et forskudd på inntil tre måneders husleie ved utleie av elev- og studentboliger. Departementet legger i den forbindelse vekt på synspunktene fra studentsamskipnadene om at det er behov for enklere regler enn dagens depositumsregler ved leie av elev- og studentboliger. Ved å utvide muligheten for forskudd på leie, vil dette kunne gi studentsamskipnader en alternativ betryggende sikkerhet for innbetaling av leien. Elever og studenter bytter bolig i større grad enn andre leiere. Det er også en stor andel utenlandsstudenter med kort botid.

11.2 Komiteens merknader

Komiteen støtter lovforslaget i proposisjonen.

12. RETT TIL Å KREVE FORNYET TAKSTNEMND

12.1 Sammendrag

Fristen for å bringe en avgjørelse fra takstnemnda inn for domstolene er to måneder, jf. § 12-2.

Etter at ny tvistelov trådte i kraft, er ankefristen for alle avgjørelser ved domstolene endret til én måned. Departementet foreslår derfor at også fristen for å bringe en avgjørelse fra takstnemnda inn for domstolene reduseres fra to til én måned, og at ankefristen for å overprøve ansvaret for å bære kostnadene utvides til én måned. Tilsvarende endringer er innført i forhold til Husleietvistutvalgets avgjørelser.

Etter dagens husleielov er det ikke adgang til å kreve fornyet takstnemnd. En fornyet takstnemnd gir mulighet for en hurtig avgjørelse til en moderat kostnad for partene. Departementet foreslår derfor en bestemmelse som gir mulighet til en fornyet takstnemnd hvor den første takstnemnda har bygget verdsettelsen på uforsvarlig saksbehandling, på uriktig oppfatning av faktiske omstendigheter som må antas å ha påvirket verdsettelsen i vesentlig grad, eller dersom verdsettelsen åpenbart er uriktig.

12.2 Komiteens merknader

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Sosialistisk Venstreparti, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet og Venstre, støtter lovforslaget i proposisjonen.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet viser til at det pr. i dag er dyrt å bruke en takstnemnd, fordi takstnemnda skal bestå av tre medlemmer. Disse medlemmer mener at det er nødvendig å bringe kostnadene ned, og viser til at Husleielovutvalget i NOU 1993:4 foreslo at tvister ble avgjort av en enkelt takstmann. Disse med-

lemmer viser til at departementet foreslår en bestemmelse som gir mulighet til fornyet takstnemnd, og påpeker at dette styrker hensiktsmessigheten av mindre ressursbruk i førsteinstans.

Disse medlemmer vil på denne bakgrunn fremme følgende forslag:

"§ 12-2 annet ledd første punktum, skal lyde:

Takstnemnda består av en takstmann som oppnevnes av tingretten i den rettskrets hvor eiendommen ligger."

13. LEIEPRISVERN

13.1 Komiteens merknader

Komiteen viser til at husleieloven i dag har to systemer for leieprisvern. Ved avtale om ny utleie, er det markedsleien som avgjør hvilket leienivå som kan kreves. Dette fremgår av bestemmelsene §§ 3-1 og 4-1. Deretter reguleres leien iht. konsumprisindeks én gang i året, første gang 12 måneder etter at avtalen ble inngått. Etter 2,5 år kan begge parter varsle om regulering til gjengs leie, med en frist på 6 måneder. Det vil si at gjengs leie reguleres første gang med virkning etter tre års leieforhold. Dette er fastslått i § 4-3.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet og Venstre, ber departementet komme tilbake med en vurdering av konsekvensene ved eventuell innføring av gjengs leie så snart statistikk over dette foreligger. Formålet er at leiere skal sikres mot urimelige leievilkår, og å få en oversikt over om det finnes bedre måter å regulere husleieområdet på enn det som finnes i dag.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet viser til sine merknader om gjengs leie i innstillingens pkt. 2.2.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Høyre viser til at gjengs leie som begrep har en betydelig effekt for at utleier og leietaker blir enig om leienivå uten at det blir en sak i rettsystemet. Disse medlemmer er redd for at hvis det lages detaljerte lister på det nivå som flertallet legger opp til vil det i realiteten bli en statlig styring av leieprisen som setter markedsmekanismene ut av spill. En slik utvikling vil over tid redusere tilbudssiden i leiemarkedet. Disse medlemmer er overrasket over at flertallet går inn for denne type løsninger uten at konsekvensene er utredet.

14. KLIMA- OG MILJØHENSYN

14.1 Komiteens merknader

Komiteen ber departementet komme tilbake med en oppfølging av hvordan husleieloven skal harmoniseres med plan- og bygningsloven med hensyn til klima- og miljø.

15. HUSLEIETVISTUTVALG

15.1 Komiteens merknader

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Senterpartiet og Venstre, viser til St.prp. nr. 1 (2008–2009) hvor Regjeringen foreslår at ordningen med Husleietvistutvalg i Oslo og Akershus gjøres permanent når prøveperioden går ut 31. desember 2008.

Flertallet viser til sin tilslutning til dette i Budsjett-innst. S. nr. 5 (2008–2009). Av husleieloven § 12-5 framgår det at Husleietvistutvalg er en forsøksordning. Flertallet fremmer på denne bakgrunn følgende endringsforslag:

"§ 12-5 første punktum skal lyde:

Departementet *kan* i en eller flere kommuner opprette et partssammensatt utvalg til behandling av tvister etter loven her og etter lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie (Husleietvistutvalg)."

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Høyre og Kristelig Folkeparti viser til at Fremskrittspartiet, Høyre, Kristelig Folkeparti og Venstre i Innst. O. nr. 53 (2005–2006) gikk imot lovendringene i Ot.prp. nr. 51 (2005–2006) som innebar at saker fra forlikrådene i stor grad ble flyttet over til husleietvistutvalget, og at man derved etablerte en ny og fordyrende struktur uten at den opplevde kvaliteten nødvendigvis økte. Disse medlemmer vil i den forbindelse vise til sitt forslag om å nedlegge Husleietvistutvalget i Budsjett-innst. S. nr. 5 (2008–2009).

16. BEBOERREPRESENTASJON

16.1 Komiteens merknader

Komiteens medlem fra Venstre viser til at i de fleste land hvor leiesektoren står sterkere enn i Norge, finnes det egne regler for beboerrepresentasjon. Ved å gi leieboere i utleieeiendommer over en viss størrelse økte rettigheter til medvirkning, vil man kunne oppnå at beboerne i større grad tar del i og ansvar for drift, vedlikehold og bomiljø. Dette medlem ber derfor Regjeringen komme tilbake til Stortinget med et forslag som gir leieboere i bolig-

leieforhold over en viss størrelse, og som forholder seg til profesjonelle utleiery, en lovbestemt rett til medinnflytelse.

Dette medlem viser til at dette vil være i tråd med Venstres ambisjon om å profesjonalisere utleie-sektoren, både på utleie- og leietakersiden. Medinnflytelse, dialog og langsiktighet vil være en viktig del av dette.

17. FORSLAG FRA MINDRETALL

Forslag fra Fremskrittspartiet, Høyre og Venstre:

Forslag 1

§ 3-1 første ledd nytt tredje punktum skal lyde:

Det samme gjelder utleiers utgifter til vann og avløp, renovasjon og feing når disse utgiftene skal betales målt for bruk og forbruk.

Forslag fra Fremskrittspartiet og Høyre:

Forslag 2

§ 3-6 annet punktum oppheves.

Forslag fra Fremskrittspartiet:

Forslag 3

§ 3-1 annet ledd skal lyde:

Leiens størrelse fastsettes som det beløp partene selv blir enige om skal gjelde.

Lovforslaget § 3-1 annet ledd blir nytt tredje ledd.

Forslag 4

§ 3-5 annet ledd nytt annet punktum, skal lyde:

Utleie av boliger til studenter er unntatt fra kravet om særskilt konto.

Forslag 5

§ 3-8 nytt fjerde ledd skal lyde:

Slik medvirkning er ikke å regne som en aksept av lovligheten av deponeringen eller størrelsen på det deponerte beløpet.

Forslag 6

§ 7-1 første ledd første punktum skal lyde:

Leieren har rett til å ta opp i sin husstand sin ektefelle eller samboer, sine egne eller ektefelles eller samboers barn.

Forslag 7

§ 12-2 annet ledd første punktum, skal lyde:

Takstnemnda består av en takstmann som oppnevnes av tingretten i den rettskrets hvor eiendommen ligger.

18. KOMITEENS TILRÅDING

Lovforslaget støttes av komiteen med følgende unntak:

§ 3-1 første ledd nytt tredje punktum støttes av Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Kristelig Folkeparti og Senterpartiet.

§ 12-2 annet ledd første punktum støttes av Arbeiderpartiet, Høyre, Sosialistisk Venstreparti, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet og Venstre.

§ 12-5 første punktum støttes av Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Senterpartiet og Venstre.

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

vedtak til lov

om endringer i husleieloven

I

I lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven) gjøres følgende endringer:

§ 2-13 femte ledd bokstav a skal lyde:

- a) forsinkelsen, mangelen eller tapet skyldes feil eller forsømmelse på utleierens side, eller

§ 3-1 første ledd nytt tredje punktum skal lyde:

Det samme gjelder utleierens utgifter til vann og avløp når disse utgiftene skal betales etter målt forbruk.

§ 3-3 skal lyde:

§ 3-3 Oppgjørsmåte

Utleieren kan gi anvisning om overføringsmåten av leien dersom dette ikke medfører merutgifter eller vesentlig ulempe for leieren. Leieren har likevel alltid rett til å betale leie gjennom *finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge*. Leieren plikter ikke å overføre leie til utlandet.

Betaler leieren gjennom *finansinstitusjon*, skal betaling i forhold til forfallsreglene anses for skjedd når

- a) beløpet er mottatt av *finansinstitusjon* i Norge, eller
b) et betalingsoppdrag er mottatt av *finansinstitusjon* i Norge, forutsatt at det er dekning for oppdraget.

Overskriften i § 3-4 skal lyde:

§ 3-4 *Betaling for elektrisitet og brensel mv.*

§ 3-4 første ledd nytt annet punktum skal lyde:

Det samme gjelder hvis leieren skal bidra særskilt til utleierens utgifter ved forbruk av vann og avløp i eiendommen.

§ 3-4 annet ledd annet og tredje punktum skal lyde:

Det samme flertall av leierne kan kreve at det blir installert apparat for måling av den enkeltes forbruk av vann og avløp. Utleieren kan i så fall over et tidsrom på ett år utlikne omkostningene ved slike installasjoner på samtlige leiere i eiendommen.

§ 3-5 annet til åttende ledd skal lyde:

Det deponerte beløp skal settes på særskilt konto i leierens navn med vanlige rentevilkår i finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge.

Så lenge leieforholdet varer, kan ingen av partene disponere over beløpet på egen hånd. Leieren kan likevel kreve opptjente renter utbetalt fra finansinstitusjonen.

Etter leieforholdets opphør skal finansinstitusjonen etter krav fra utleieren med frigjørende virkning utbetale skyldig leie fra kontoen dersom:

- partene skriftlig har avtalt at leien skal godskrives annen konto i den samme finansinstitusjonen,
- utleieren har dokumentert skyldig leie, og
- leieren ikke dokumenterer å ha reist søksmål innen fem uker etter at varselet etter femte ledd er sendt.

Krever utleieren utbetaling etter fjerde ledd, skal finansinstitusjonen varsle leieren om kravet og opplyse om at beløpet vil bli utbetalt til utleieren hvis leieren ikke innen fem uker etter at varselet er sendt, dokumenterer å ha reist søksmål. Varselet skal sendes til leierens oppgitte adresse og til en eventuell oppgitt elektronisk postadresse.

Hver av partene kan kreve utbetaling av det deponerte beløpet i samsvar med den annen parts skriftlige samtykke, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom. Krever leieren utbetaling av depositum ut over opptjente renter, skal finansinstitusjonen varsle utleieren skriftlig om kravet og opplyse om at beløpet vil bli utbetalt til leieren hvis utleieren ikke innen fem uker etter at varselet ble sendt, fremmer krav etter bestemmelsene i fjerde ledd eller dokumenterer å ha reist søksmål. Mottar ikke finansinstitusjonen slikt krav eller dokumentasjon innen fristen, og leieren ikke har trukket kravet tilbake, skal finansinstitusjonen med frigjørende virkning utbetale beløpet til leieren.

Utleieren dekker kostnadene med å opprette depositumskonto. Utleieren kan anwise i hvilken finans-

institusjon depositumskontoen skal opprettes så sant dette ikke er til vesentlig ulempe for leieren. Leieren plikter ikke å opprette depositumskonto i utlandet.

Departementet kan i forskrift gjøre unntak fra bestemmelsene i paragrafen her.

§ 3-8 første ledd tredje og fjerde punktum skal lyde:

Leieren skal gi utleieren melding om begrunnelsen for deponeringen og gi utleieren fjorten dagers frist til å medvirke til deponeringen. Fristen regnes fra meldingen er sendt.

§ 3-8 nytt tredje ledd skal lyde:

Er utleierens manglende medvirkning eneste grunn til at deponering etter annet ledd ikke kan skje, kan avtalen ikke sies opp eller heves på grunn av manglende leiebetalning hvis leieren setter beløpet inn på egen konto atskilt fra leierens øvrige midler. Hvis utleieren på et senere tidspunkt vil medvirke til deponering etter annet ledd, plikter leieren innen rimelig tid å overføre beløpet til konto som nevnt i annet ledd.

§ 4-5 første ledd første punktum skal lyde:

Bestemmelsen i § 4-2 gjelder ikke for særskilt betaling av en forholdsmessig andel av utgiftene ved forbruk av elektrisitet, brensel, vann eller avløp i eiendommen, jf. § 3-4.

§ 5-3 annet ledd annet og tredje punktum skal lyde:

Leieren plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukningsutstyr. Må gjenstander som tilhører utleieren skiftes ut, påhviler dette utleieren hvis annet ikke er avtalt.

§ 7-1 tredje punktum skal lyde:

Godkjenning kan bare nektes dersom vedkommende persons forhold gir saklig grunn til det eller husrommet klart blir overbefolket.

§ 7-3 annet punktum skal lyde:

Godkjenning kan bare nektes dersom framleierens forhold gir saklig grunn til det eller husrommet klart blir overbefolket.

§ 7-4 annet punktum skal lyde:

Godkjenning kan bare nektes dersom framleierens forhold gir saklig grunn til det eller husrommet klart blir overbefolket.

§ 7-5 annet punktum skal lyde:

Blir godkjenning nektet uten at framleierens forhold gir saklig grunn til det eller husrommet klart blir

overbefolket, kan leieren si opp med varsel som nevnt i § 9-6.

Overskriften i § 7-7 skal lyde:

§ 7-7 Framleierens stilling ved opphør av hovedleieavtalen

§ 9-2 første og annet ledd skal lyde:

En leieavtale som er inngått for bestemt tid, opphører uten oppsigelse ved utløpet av den avtalte leietid. Ved utleie av bolig må utleieren skriftlig opplyse at leieavtalen ikke kan sies opp i den avtalte leietid.

En tidsbestemt leieavtale kan sies opp i leietiden i samsvar med bestemmelsene i §§ 9-4 til 9-8, dersom det er avtalt, eller dersom utleieren har forsømt sin opplysningsplikt etter første ledd annet punktum.

§ 11-1 skal lyde:

§ 11-1 Boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet

Bestemmelsene i paragrafen her gjelder utleie av offentlig disponert bolig som skal brukes av vanskeligstilte på boligmarkedet. Bestemmelsene gjelder også utleie av annen bolig som er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet etter vedtak av organ for stat, fylkeskommune eller kommune. Med vanskeligstilte på boligmarkedet menes personer som trenger hjelp til å skaffe seg bolig på grunn av dårlig økonomi, nedsatt funksjonsevne, helsemessige eller sosiale problemer, dårlige kunnskaper om det norske boligmarkedet eller liknende forhold.

Bestemmelsene gjelder bare dersom leieren har fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder bolig som skal brukes av vanskeligstilte på boligmarkedet, og hvilke unntak som er avtalt etter paragrafen her.

Det kan avtales at opptak av husstandsmedlem som nevnt i § 7-1 første punktum bare kan skje med utleierens godkjenning. Godkjenning kan i så fall bare nektes dersom forhold knyttet til boligens utforming eller formål tilsier det.

Det kan avtales at opptak av husstandsmedlem som nevnt i § 7-1 annet punktum og framleie av del av bolig som nevnt i § 7-3 bare kan skje med utleierens godkjenning. Godkjenning kan i så fall bare nektes dersom husrommet klart blir overbefolket, eller dersom det er nødvendig på grunn av forhold ved vedkommende person, eller forhold knyttet til boligens utforming eller formål.

Det kan avtales at framleie ved midlertidig fravær som nevnt i § 7-4 kan nektes dersom utleieren tilbyr seg å disponere boligen under leierens fravær, og leieren gis rett til å ta boligen i bruk igjen etter fraværet.

Dersom det foreligger særlige grunner, kan det inngås tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn tre år uten hinder av § 9-3. Det er ikke adgang til å inn-

gå mer enn én tidsbestemt avtale for samme bolig mellom de samme partene av kortere varighet enn det som følger av § 9-3. Dersom det foreligger tungtveiende grunner, kan det likevel inngås flere tidsbestemte leieavtaler av kortere varighet enn det som følger av § 9-3. En tidsbestemt leieavtale inngått i strid med bestemmelsene her, skal anses som tidsubestemt.

Uten hinder av bestemmelsene i § 3-7 kan det avtales at leier av bolig som nevnt i første ledd skal yte et lån til utleieren, dersom stat, fylkeskommune eller kommune er utleier.

§ 11-2 skal lyde:

§ 11-2 Elev- og studentboliger

Bestemmelsene i paragrafen her gjelder utleie av bolig som etter vedtak av organ for stat, fylkeskommune eller kommune skal brukes av elever og studenter. Bestemmelsene gjelder bare dersom leieren har fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder slik bolig, og at dette gir leieren færre rettigheter enn ved leie av annen bolig.

Det kan avtales at opptak av husstandsmedlem som nevnt i § 7-1 første punktum bare kan skje med utleierens godkjenning. Godkjenning kan i så fall bare nektes dersom forhold knyttet til boligens utforming eller formål tilsier det.

Det kan avtales at opptak av husstandsmedlem som nevnt i § 7-1 annet punktum og framleie av del av bolig som nevnt i § 7-3 bare kan skje med utleierens godkjenning. Godkjenning kan i så fall bare nektes dersom husrommet klart blir overbefolket, eller dersom det er nødvendig på grunn av forhold ved vedkommende person, eller knyttet til boligens utforming eller formål.

Framleie etter § 7-4 ved midlertidig fravær kan nektes dersom utleieren tilbyr seg å disponere boligen under leierens fravær, og leieren gis rett til å ta boligen i bruk igjen etter fraværet.

Uten hinder av bestemmelsene i kapittel 9 om opphør kan det avtales at leieavtalen skal falle bort uten oppsigelse ved endt semester, endt studieår eller endt utdanning. Uten hinder av § 9-3 kan partene også inngå en tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn tre år. Er leieavtalen ikke inngått for bestemt tid, har leieren før fraflytting alltid krav på varsel med frist som nevnt i § 9-6.

Uten hinder av § 3-5 tredje ledd kan det avtales at rentene av konto for depositum skal godskrives utleieren.

Uten hinder av § 3-2 første ledd annet punktum kan det avtales forskuddsbetaling for inntil tre måneder.

§ 12-2 annet til fjerde ledd skal lyde:

Takstnemnda skal bestå av tre medlemmer og oppnevnes av tingretten i den rettskrets hvor eien-

dommen ligger. For takstnemnda gjelder bestemmelsene i domstolsloven §§ 106 og 108 så langt de passer. *Hver av partene kan sette fram krav om ny takstnemnd innen fjorten dager etter at takstnemndas skriftlige og begrunnede avgjørelse er mottatt. Tingretten skal ta kravet til følge hvis:*

- a) *avgjørelsen bygger på uforsvarlig saksbehandling eller uriktig oppfatning av faktiske omstendigheter, og dette må antas å ha påvirket verdsettelsen i vesentlig grad, eller*
- b) *verdsettelsen åpenbart er uriktig.*

Hver av partene kan bringe saken inn for tingretten ved stevning. Stevningen må være inngått til retten innen *én måned* etter at takstnemndas skriftlige og begrunnede avgjørelse er mottatt. På samme måte kan saken bringes inn for tingretten dersom takstnemndas avgjørelse ikke foreligger to måneder etter oppnevningen. En avgjørelse som ikke er brakt inn for retten innen fristen nevnt i *annet* punktum, har virkning som en rettskraftig dom. Retten kan gi oppfriskning for oversittelse av frist som nevnt i annet punktum.

Retten skal fastsette godtgjørelsen for medlemmene av takstnemnda. Retten kan bestemme at den som har krevd takst skal betale inn et beløp til sikkerhet for godtgjørelsen. Utleieren skal bære kostnadene dersom takstnemnda fastsetter et lavere beløp enn det utleieren har krevd i leie, eller høyere vederlag enn

det utleieren har vært villig til å betale for påkostningene. Ellers skal leieren betale kostnadene. Rettens avgjørelse treffes ved kjennelse og skal begrunnes. Partene kan anke kjennelsen innen *én måned*.

§ 12-5 første punktum skal lyde:

Departementet *kan* i en eller flere kommuner opprette et partssammensatt utvalg til behandling av tvister etter loven her og etter lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie (Husleietvistutvalg).

II

Ikrafttredelse og overgangsbestemmelser

1. Loven gjelder fra den tid Kongen bestemmer. Kongen kan sette i verk de enkelte bestemmelser til ulik tid.
2. Endringene i § 3-5 gjelder for depositumskontoer opprettet etter ikrafttredelse av disse endringene.
3. Endringen i § 9-2 gjelder for tidsbestemt avtale inngått etter ikrafttredelse av denne endringen.
4. Endringene i § 11-1 gjelder for avtaler som er inngått etter ikrafttredelse av disse endringene.
5. Endringene i § 12-2 gjelder for avgjørelser som er truffet av takstnemnda etter ikrafttredelse av disse endringene.

Oslo, i kommunal- og forvaltningskomiteen, den 4. desember 2008

Tore Hagebakken
leder

Karin Yrvin
ordfører

