



DET KONGELIGE
KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENT

Ot.prp. nr. 74

(2007–2008)

Om lov om endringer i husleieloven

Innhold

1	Innhold i proposisjonen	5	6.4.1	Depositumets størrelse	18
2	Bakgrunn for lovforslaget	6	6.4.2	Om samlekontoer	18
2.1	Bakgrunn	6	6.4.3	Utbetaling av skyldig leie	19
2.2	Høring	6	6.4.4	Forholdet til tvangsfullbyrdselses- loven	20
3	Kunnskap om det norske leiemarkedet	8	6.4.5	Betaling av gebyr for opprettelse av depositumskontoen	20
3.1	Generelt om leiemarkedet	8	7	Deponering av omtvistet leie ...	21
3.2	Erfaringer fra kartlegging av befolkningens kjennskap til husleieloven	8	7.1	Dagens regel	21
3.3	Erfaringer fra undersøkelse om kommunen som boligeier	8	7.2	Departementets høringsutkast ...	21
3.4	Erfaringer fra Prosjekt Bostedsløse	8	7.3	Høringsinstansenes syn	21
4	Internasjonale menneske- rettigheter	10	7.4	Departementets vurderinger	21
4.1	Den europeiske menneskerettskonvensjonen	10	8	Vedlikeholdsansvar	23
4.1.1	Retten til respekt for hjem og privatliv	10	8.1	Dagens regel	23
4.1.2	Forbud mot diskriminering	11	8.2	Departementets høringsutkast ...	23
4.2	FNs konvensjon om økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter ...	11	8.3	Høringsinstansenes syn	23
4.3	Barnekonvensjonen	11	8.4	Departementets vurderinger	23
5	Leie, leietillegg og betaling for elektrisitet, brensel m.v.	12	9	Opptak i husstanden og framleie	25
5.1	Dagens regel	12	9.1	Dagens regler	25
5.2	Departementets høringsutkast ...	12	9.2	Departementets høringsutkast ...	25
5.3	Høringsinstansenes syn	12	9.3	Høringsinstansenes syn	25
5.4	Departementets vurderinger	13	9.4	Departementets vurderinger	26
6	Depositum	14	10	Opplysningsplikt ved inngåelse av tidsbestemt leieavtale	28
6.1	Dagens regel	14	10.1	Dagens regel	28
6.2	Departementets høringsutkast ...	14	10.2	Departementets høringsutkast ...	28
6.3	Høringsinstansenes syn	14	10.3	Høringsinstansenes syn	28
6.3.1	Størrelsen på depositumet mv. ...	14	10.4	Departementets vurderinger	29
6.3.2	Samlekontoer	15	11	Utleie til vanskeligstilte på boligmarkedet	30
6.3.3	Utbetaling av skyldig leie	16	11.1	Dagens regler	30
6.3.4	Protestrett til leieren	16	11.2	Departementets høringsutkast ...	30
6.3.5	Utbetale skyldig leie uten varsel til leieren	16	11.3	Høringsinstansenes syn	31
6.3.6	Utleierens søksmålsfrist	17	11.3.1	Om sammenslåingen	31
6.3.7	Tvangsfullbyrdselsesloven	18	11.3.2	Om klausuleringen	31
6.3.8	Betaling av gebyr for opprettelse av depositumskontoen	18	11.3.3	Om å opplyse om rettighetene ...	31
6.4	Departementets vurderinger	18	11.3.4	Om opptak i husstand, framleie m.m.	31
			11.3.5	Om tre års fristen	32
			11.3.6	Behov for andre unntak fra de ordinære reglene	34
			11.3.7	Angående forhold til sosialtjeneste- loven	35
			11.3.8	Angående låneregelen	35
			11.4	Departementets vurderinger	35

11.4.1	Behovet for å opprettholde en spesialregulering	35	13.1	Dagens regel	43
11.4.2	Sammenslåing av bestemmelsene om leie av bolig for personer med spesielle boligbehov av varig og midlertidig karakter	36	13.2	Departementets høringsutkast	43
11.4.3	Klausulering	37	13.3	Høringsinstansenes syn	43
11.4.4	Unntak fra retten til opptak i husstanden og framleie begrunnet i boligens utforming eller formål	37	13.4	Departementets vurderinger	43
11.4.5	Adgang til å inngå leiekontrakter av kortere varighet enn tre år	38	14	Indeksregulering av leie	45
11.4.6	Adgang til å gi gjøre andre unntak fra de ordinære reglene i husleieloven	39	14.1	Dagens regel	45
11.4.7	Krav for at særreglene kommer til anvendelse	40	14.2	Departementets høringsutkast	45
11.4.8	Angående forholdet til sosialtjenesteloven	40	14.3	Høringsinstansenes syn	45
11.4.9	Angående låneregelelen	40	14.4	Departementets vurderinger	45
12	Klausulerte boliger til utleie for elever og studenter	41	15	Økonomiske og administrative vurderinger	47
12.1	Dagens regler	41	15.1	Leietillegg for forbruk av vann og avløp	47
12.2	Departementets forslag	41	15.2	Depositum	47
12.3	Høringsinstansenes syn	41	15.3	Boligutleie til vanskeligstilte på boligmarkedet	47
12.4	Departementets vurderinger	41	15.4	Øvrige forslag	47
13	 Rett til å kreve fornyet takstnemnd	43	16	 Merknader til de enkelte bestemmelsene	48
				Forslag til lov om endringer i husleieloven	54
			Vedlegg		
			1	Forslag til endringer i husleieloven § 11–1 – forholdet til menneskerettighetene	58



DET KONGELIGE
KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENT

Ot.prp. nr. 74

(2007–2008)

Om lov om endringer i husleieloven

*Tilråding fra Kommunal- og regionaldepartementet av 27. juni 2008,
godkjent i statsråd samme dag.
(Regjeringen Stoltenberg II)*

1 Innhold i proposisjonen

Det foreslås flere endringer i lov om husleieavtaler av 26. mars 1999 nr. 17.

Departementet foreslår at for leieavtaler som er inngått for en viss tid, må utleieren i boligleieforhold skriftlig opplyse om at leieavtalen ikke kan sies opp i den avtalte leietiden. Etter forslaget vil brudd på denne opplysningsplikten føre til at leieren likevel kan si opp leieavtalen i leietiden. Det foreslås også en adgang til å avtale at leieren skal betale for utleierens utgifter til vann og avløp i tillegg til leien når disse utgiftene skal betales etter målt forbruk. Departementet foreslår videre flere endringer i depositumsbestemmelsen, blant annet at utleieren ikke lengre kan få utbetalt skyldig husleie uten at leieren varsles på forhånd.

Departementet foreslår også enkelte endringer av spesialreglene ved utleie av klausulerte boliger til bruk for personer med spesielle boligbehov av varig eller midlertidig karakter. Det foreslås én bestemmelse om utleie av boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet, og en annen bestemmelse om utleie av klausulerte boliger til elever og studenter. I begge bestemmelsene foreslås det blant annet en mulighet til å inngå tidsbestemte leieavtaler av kortere varighet enn tre år, begrensninger i adgangen til å framleie og en rett for utleieren til å disponere boligen under leierens fravær.

Det foreslås også noen mindre justeringer av husleieloven.

2 Bakgrunn for lovforslaget

2.1 Bakgrunn

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. Oppfatter utleiersiden bestemmelsene som urimelig strenge, vil en del utleiende avstå fra å leie ut. Dette vil trolig særlig gjelde for privat utleie, herunder ikke minst ved hel eller delvis utleie av egen bolig (inklusive loft- og sokkelboliger). Etter departementets vurdering er det viktig med et sterkt leieboervern, men lovbestemmelsene må ikke bidra til å undergrave utleievirksomheten.

Forslagene til endringer i husleieloven følger opp Soria Moria-erklæringen, hvor det blant annet står at regjeringen vil «gjennomgå husleieloven[e] for å sikre at de boligpolitiske målsettingene ivaretas».

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. Departementet har også vurdert innspill fra Husleietvistutvalget i Oslo og Akershus, Oslo kommune, Leieboerforeningen, Leieboerforeningen Bergen, Huseiernes Landsforbund, Juss-Buss, Studentsamskipnaden i Oslo og Sparebanken 1 Nord Norge.

2.2 Høring

Forslag om lovendring av husleieloven ble sendt på høring 2. november 2007 til følgende instanser: Alle departementene

- Alle kommuner
- Den Norske Stats Husbank (Husbanken)
- Forbrukerombudet
- Forbrukerrådet
- Husleietvistutvalget i Oslo og Akershus (Husleietvistutvalget)
- Kontaktutvalget mellom innvandrerbefolkningen og myndighetene (KIM)
- Konkurransetilsynet
- Kredittilsynet

- Likestillings- og diskrimineringsombudet
- Rådet for funksjonshemmede
- Statsbygg
- Statens seniorråd
- Universitetet i Bergen
- Universitetet i Oslo
- Universitetet i Tromsø
- KS
- Kommunale boligadministrasjoners landsråd (KBL)
- Den Norske Advokatforening
- Eiendomsmeglerforetakenes forening (EFF)
- Finansnæringens hovedorganisasjon
- Frelsesarmeen
- Funksjonshemmedes fellesorganisasjon (FFO)
- Huseiernes Landsforbund
- Juristformidlingen i Bergen
- Juss-Buss
- Kirkens bymisjon
- Kirkens sosialtjeneste
- Leieboerforeningen
- Leieboerforeningen Bergen
- Norges Eiendomsmeglerforbund
- Norges Huseierforbund
- Norges Røde Kors
- Norsk Pensjonistforbund
- Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL)
- Rusmiddelmissbrukernes Interesseorganisasjon RIO
- Rådet for Psykisk Helse
- Samarbeidsforumet av funksjonshemmedes organisasjoner (SAFO)
- Sparebankforeningen i Norge
- Samskipnadsrådet

Høringsfristen ble satt til 12. februar 2008. Det har kommet uttalelser fra følgende instanser:

- Arbeids- og inkluderingsdepartementet
- Barne- og likestillingsdepartementet
- Fornyings- og administrasjonsdepartementet
- Helse- og omsorgsdepartementet
- Justis- og politidepartementet
- Kunnskapsdepartementet
- Miljøverndepartementet
- Nærings- og handelsdepartementet
- Samferdselsdepartementet
- Utenriksdepartementet

Husbanken
 Forbrukerrådet
 Husleietvistutvalget
 Kredittilsynet
 Likestillings- og diskrimineringsombudet
 Statsbygg
 Bergen kommune
 Drammen kommune
 Harstad kommune
 Hof kommune
 Kristiansand kommune
 Lier kommune
 Nes kommune
 Oslo kommune
 Porsgrunn kommune
 Skien kommune
 Sarpsborg kommune
 Stavanger kommune
 Trondheim kommune
 Tromsø kommune
 Tønsberg kommune
 Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd
 KS
 Den Norske Advokatforening
 Asker og Bærum Boligbyggelag
 Eiendomsmeglerforetakenes forening
 Finansnæringens Hovedorganisasjon
 Huseiernes Landsforbund
 Jussformidlingen
 Juss-Buss
 Kirkens Bymisjon
 Kirkens Sosialtjeneste
 Leieboerforeningen
 Leieboerforeningen Bergen
 NBBL
 Norges Eiendomsmeglerforbund

Norsk Pensjonistforbund
 Norske Inkassobyråers Forening
 Sparebankforeningen i Norge
 Samskipnadsrådet
 Studentenes Landsforbund

Departementet har også mottatt innspill fra aktører som ikke er høringsinstanser. Dette er OBOS, Utleiemegleren AS, Norske Inkassobyråers Forening, Norsk Studentunion, Studentsamskipnadsrådet, Studentenes Landsforbund, Velferdstinget i Trondheim, Velferdstinget i Oslo, Studentsamskipnaden i Oslo og Studentsamskipnaden i Trondheim.

Følgende instanser uttalte at de ikke hadde merknader, eller at de ikke ville avgi uttalelse om saken:

Fornyings- og administrasjonsdepartementet
 Helse- og omsorgsdepartementet
 Miljøverndepartementet
 Nærings- og handelsdepartementet
 Samferdselsdepartementet
 Utenriksdepartementet
 Kredittilsynet
 Norsk Pensjonistforbund

Enkelte høringsinstanser har kommet med andre forslag til endringer av husleieloven. De fleste av disse nye forslagene vil bli vurdert ved en senere anledning.

Harstad kommune og Nes kommune støtter framlagte forslag uten kommentarer til de enkelte forslagene. Synspunkter fra de øvrige høringsinstansene er omtalt i tilknytning til de enkelte forslagene.

3 Kunnskap om det norske leiemarkedet

3.1 Generelt om leiemarkedet

Norge har en lav leieandel i boligmassen sammenlignet med andre nord- og mellomeuropeiske land. Andelen husholdninger som leier er i overkant av 20 prosent. Dette utgjør omtrent 400 000 boliger. Ca. 80 prosent av befolkningen har erfaringer fra leiemarkedet i løpet av livet, først og fremst som leier, men også som utleier.

Flertallet av dem som leier har lav inntekt. Levekårsundersøkelsen 2004 anslår at av de ti prosentene med lavest inntekt er det 70 prosent som leier, mens kun 2 prosent av dem med høyest inntekt leier. 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 offentliges andel av utleiemarkedet har holdt seg stabilt rundt 15 prosent 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.

3.2 Erfaringer fra kartlegging av befolkningens kjennskap til husleieloven

Norsk institutt for forskning om oppvekst, levekår og aldring (NOVA) gjennomførte i desember 2005 en undersøkelse på vegne av departementet for å kartlegge befolkningens kjennskap til sentrale bestemmelser i husleieloven. Det trekkes fram følgende fra kartleggingen, jf. NOVA rapport 6/06:

- 70 prosent av befolkningen i aldersspennet 15–60 år har bodd i leid bolig en eller annen gang i løpet av sitt liv. Bare 20 prosent har erfaring med å leie ut.
- Det ble generelt avdekket mangelfulle kunnskaper om loven. Dette gjelder også de sentrale reglene om oppsigelsesvern, reglene om

minsteleietid for tidsbestemte leieavtaler og utleierens rett til å kreve depositum og garanti.

- Det ser ut til å være en tendens at når folk får valget mellom påstander som uttrykker likhet for loven og andre påstander som betyr at leieren eller utleieren blir begunstiget, velger respondentene det alternativet som betyr likhet for loven.

3.3 Erfaringer fra undersøkelse om kommunen som boligleier

NOVA og Fafo gjennomførte vinteren 2006–2007 en undersøkelse på vegne av departementet for blant annet å kartlegge praksis og rutiner rundt bruken av spesialbestemmelsene i husleieloven §§ 11–1 og 11–2. Bestemmelsene gjelder ved utleie av klausulerte boliger for personer med spesielle boligbehov av varig (§ 11–1) eller midlertidig (§ 11–2) karakter. Det er usikkerhet knyttet til tallmaterialet. Det kan likevel trekkes fram følgende funn fra kartleggingen, jf. NOVA rapport 5/07:

- De fleste kommuner bruker §§ 11–1 og 11–2.
- Klausulering etter § 11–1 skjer oftest til fordel for personer med psykiske lidelser, personer med nedsatt fysisk funksjonsevne og eldre.
- Klausulering etter § 11–2 skjer oftest til fordel for rusmisbrukere, personer med psykiske lidelser og dobbeltdiagnoser, personer med betalingsproblemer og flyktninger.
- Ved utleie etter § 11–1 dominerer tidsubestemte kontrakter.
- Ved utleie etter § 11–2 benytter de fleste kommuner tidsbestemte kontrakter. Hyppigst brukt leietid er 1–3 år, og de fleste ser ut til å praktisere en leieperiode på mindre enn 3 år.
- Når det gjelder hvilke unntak som brukes, er det ellers liten forskjell mellom §§ 11–1 og 11–2.

3.4 Erfaringer fra Prosjekt Bostedsløse

Prosjekt Bostedsløse var et nasjonalt forsøksprosjekt fra 2001–2004 som hadde til formål blant

annet å utvikle og etablere boløsninger og modeller for å motvirke og forebygge bostedsløshet.

I Prosjekt Bostedsløse ble det prøvd ut tre ulike modeller for etablering av bostedsløse: En trappetrinnsmodell, en kjedemodell og en normaliseringsmodell.

I trappetrinnsmodellen representerer hvert trappetrinn et ledd i en progresjon mot egen bolig. Trappen kan for eksempel ta utgangspunkt i utflytting fra hospits eller fra annet lavterskeltilbud. Den videre progresjonen går gjennom ulike trenings- og overgangsboliger. Det knyttes sosiale tjenester til boligene. Rett til privatliv, kontroll med boligen, tryggheten i leieforholdet og boligstandard øker for hvert steg. I denne modellen blir boligen et pedagogisk virkemiddel, og målsettingen blir i størst mulig grad å normalisere den enkelte til å bli en vanlig leier eller eier av boligen.

Kjedemodellen er en variant av trappetrinnsmodellen, der sanksjonene og forventnin-

gene til progresjon ikke i like stor grad vektlegges. Modellen viser til en kjede av tiltak som den enkelte flyttes mellom etter hvert som behovene endres.

Normaliseringsmodellen tilstreber en så normalisert boligsituasjon som mulig. Boligen får her en mer sentral verdi. Normaliseringsmodellen handler om å organisere så normale boligforhold som mulig, mens trappetrinnsmodellen i større grad innebærer å «normalisere» de bostedsløse.

Kommunene og organisasjonene som deltok i Prosjekt Bostedsløse etablerte tiltak i spennet mellom normaliserings- og kjedemodellen. Evalueringsrapporten viste at vel 60 av de 362 boligene som ble etablert i prosjektperioden, hadde ordinære leiekontrakter uten klausulering etter husleieloven §§ 11-1 og 11-2, jf. Evelyn Dyb, Prosjekt bostedsløse – Evaluering av et fireårig nasjonalt prosjekt, Byggforsk skriftserie 2005.

4 Internasjonale menneskerettigheter

Internasjonale menneskerettigheter legger føringer på hva de enkelte aktører og grupper forventer, samt på lovgivers handlingsrom.

I proposisjonen foreslås det å innskrenke leiers 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 punkt 11. 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. Advokatfirmaets utredning er inntatt som vedlegg til denne proposisjonen. Utredningen konsentrerer seg i første rekke om de menneskerettslige skranke for adgangen til bruk av korttidskontrakter ved utleie av boliger til vanskeligstilte, men også andre aktuelle rettighetsspørsmål blir behandlet. Vurderingene er begrenset til de menneskerettskonvensjoner som er inkorporert ved menneskerettsloven § 2, det vil si Den europeiske menneskerettskonvensjon, FNs konvensjon om sosiale og politiske rettigheter, FNs konvensjon om økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter og barnekonvensjonen. Disse konvensjonene gjelder som norsk lov og går ved motstrid foran annen norsk lovgivning, jf. menneskerettsloven § 3.

Departementet finner grunn til å understreke at det er lite rettspraksis hvor faktum er direkte sammenlignbart med det å innskrenke rettigheter ved utleie til vanskeligstilte på boligmarkedet. Dette medfører at det er en begrenset mulighet til å angi eksakte grenser for statens og kommunenes handlingsrom. Det er i tillegg en usikkerhet knyttet til at rettighetene som finnes i konvensjonene er vage og standardpregede. Disse forbeholdene er også fremhevet i vedlagte betenkning. I lys av disse forbeholdene står konklusjonene i betenk-

ningen for advokatfirmaet Hjorts egen regning. Betenkningen er vedlagt 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.

4.1 Den europeiske menneskerettskonvensjonen

4.1.1 Retten til respekt for hjem og privatliv

EMK artikkel 8 lyder:

1. Enhver har rett til respekt for sitt privatliv og familieliv, sitt hjem og sin korrespondanse.
2. Det skal ikke skje noe inngrep av offentlig myndighet i utøvelsen av denne rettighet unntatt når dette er i samsvar med loven og er nødvendig i et demokratisk samfunn av hensyn til den nasjonale sikkerhet, offentlige trygghet eller landets økonomiske velferd, for å forebygge uorden eller kriminalitet, for å beskytte helse eller moral, eller for å beskytte andres rettigheter og friheter.

Det er krav om at enhver har rett til respekt for sitt privatliv og familieliv, sitt hjem og korrespondanse. Det er spørsmål om dette er rettigheter som kan overtres i husleieforhold. Ordlyden er vag og standardpreget. Det foreligger heller ikke noe rettspraksis hvor Den europeiske menneskerettsdomstolen (EMD) har tatt direkte stilling til dette. Departementet vil ikke utelukke at EMK artikkel 8 kan komme til anvendelse i husleieforhold, særlig ikke i forhold til de vanskeligstilte på boligmarkedet som ikke har noe reelt valg av bolig, og hvor utleieren er et offentlig organ. Eksempler på inngrep i denne retten vil eventuelt kunne være begrensninger i retten til å oppta familiemedlemmer og til å nyte alkohol. Innskrenkninger i retten til minimumstid for leiekontrakter (hjemmel for korttidsleie), vil trolig også kunne være omfattet. Dette gjelder særlig der flere korttidskontrakter etterfølger hverandre, og/eller fornyelsen er knyt-

tet opp til særlige vilkår som kommunen setter opp og vurderer, og som ikke gjelder i vanlige leieforhold.

Enkelte inngrep vil likevel kunne være *berettiget* etter annet ledd i konvensjonen artikkel 8. Dette forutsetter at inngrepet har hjemmel i lov, at det følger opp ett av de formål som er listet opp i artikkel 8 annet ledd og at inngrepet er nødvendig i et demokratisk samfunn – her er vurderingen av inngrepets *proporsjonalitet* ofte avgjørende. Derksom disse kravene ikke er oppfylt, vil det foreligge en krenkelse.

Det finnes en tilsvarende bestemmelse i SP artikkel 17 som på dette punkt ikke vil tilføre noe nytt eller skille seg fra betraktningene etter EMK.

4.1.2 Forbud mot diskriminering

EMK artikkel 14 lyder:

Utøvelsen av de rettigheter og friheter som er fastlagt i denne konvensjon skal bli sikret uten diskriminering på noe grunnlag slik som kjønn, rase, farge, språk, religion, politisk eller annen oppfatning, nasjonal eller sosial opprinnelse, tilknytning til en nasjonal minoritet, eiendom, fødsel eller annen status.

Denne bestemmelsen inneholder forbud mot diskriminering. Oppramsningen i bestemmelsen er ikke utømmende, jf. «*annen status*». Det er i praksis lagt til grunn en vid forståelse av vernets omfang. Det er dermed grunn til å anta at forskjellsbehandling av gruppen vanskeligstilte på boligmarkedet vil være omfattet av denne bestemmelsen. Dette innebærer at begrensninger i rettighetene til de vanskeligstilte på boligmarkedet antageligvis vil kunne komme i strid med denne bestemmelsen.

Det er forbud mot diskriminering av personer i sammenlignbare situasjoner dersom den aktuelle reguleringen ikke har en objektiv og rimelig begrunnelse, slik at forskjellsbehandlingen må forfølge et legitimt formål, og det må være rimelig grad av proporsjonalitet mellom virkemidlene og de formål som søkes realisert.

Det finnes en tilsvarende bestemmelse i SP artikkel 26 som på dette punkt ikke vil tilføre noe nytt eller skille seg fra betraktningene etter EMK.

4.2 FNs konvensjon om økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter

ØSK artikkel 11 nr. 1 lyder:

«Konvensjonspartene anerkjenner retten for enhver til en tilfredsstillende levestandard for seg selv og sin familie, herunder tilfredsstillende mat, klær og bolig, samt til stadig bedring av sine leveforhold.»

Denne bestemmelsen gir i stor grad uttrykk for målsetninger, jf. ØSK artikkel 2. Det er usikkert i hvilken grad artikkel 11 gir rettigheter som kan håndheves av domstolene. Konvensjonen er imidlertid bindende for norske myndigheter. Bestemmelsen setter trolig uansett ikke opp rettslige skranker som ikke allerede er dekket av EMK artikkel 8 og SP artikkel 17.

4.3 Barnekonvensjonen

Barnekonvensjonen artikkel 16 lyder:

1. Ingen barn skal utsettes for vilkårlig eller ulovlig innblanding i sitt privatliv, sin familie, sitt hjem eller sin korrespondanse, eller for ulovlige angrep mot sin ære eller sitt omdømme.
2. Barnet har rett til lovens beskyttelse mot slik innblanding eller slike inngrep.

Et grunnprinsipp i barnekonvensjonen er å tilrettelegge for barnets beste, jf. artikkel 3. Staten har dermed ansvar for at hensynet til barnets beste vektlegges som et grunnleggende hensyn ved alle avgjørelser som gjelder barnet. Dette hensynet vil derfor kunne bli trukket inn i en vurdering av om en leier med barn skal tilbys leiekontrakter av kortere varighet enn det som følger av lovens normalordning. Hva som er det beste for barnet i den enkelte sak, vil likevel ikke alltid være avgjørende for utfallet av saken.

5 Leie, leietillegg og betaling for elektrisitet, brensel m.v.

5.1 Dagens regel

Husleien skal være fastsatt til et bestemt beløp, jf. § 3–1 første ledd. Formålet med bestemmelsen er å gjøre leierens utgifter forutsigbare og faste, jf. Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 41. En fast leiepris skal også gjøre det lettere å sammenlikne leiepriser for ulike objekter og dermed stimulere til pris-konkurransen. I tillegg kan det stimulere utleieren til rasjonell og effektiv drift.

Det er likevel adgang til å avtale at forbruksavhengige utgifter som elektrisitet og brensel skal betales etter faktisk forbruk. Leieren får da egeninteresse i å holde lavt forbruk. Skatter og avgifter er derimot ansett som vanlige driftskostnader som i liten grad er knyttet opp mot faktisk forbruk. Det er derfor ikke ansett som naturlig å overføre risikoen for slike økninger på leieren gjennom krav om tilleggsleie.

Partene kan også bli enige om nye installasjoner (for eksempel port-telefon eller kabel-tv) mot leieøkning. Dersom partene ikke blir enige, får utleieren enten vente med installasjonen, eller akseptere at merkostnaden ikke blir dekket.

Dersom leieren skal betale for utleierens kostnader til elektrisitet og brensel i en eiendom med felles anlegg for levering av varme og varmt vann, kan et flertall av leierne kreve installert apparat for måling av den enkeltes forbruk. En måler skal bidra til at den enkelte ikke betaler mer enn eget forbruk.

5.2 Departementets høringsutkast

Departementet foreslo at det kunne avtales at utleierens utgifter til vann skulle betales som tillegg til husleien. Det var en forutsetning at disse utgiftene ble betalt ut fra forbruk. Departementet foreslo videre at leieren kunne kreve at det ble installert apparat for måling av den enkeltes forbruk i eiendom med felles anlegg for levering av vann, og at utleieren i så fall kunne utlikne omkostningene ved slike installasjoner på samtlige leiere i eiendommen over et tidsrom på ett år.

5.3 Høringsinstansenes syn

Forbrukerrådet, Bergen kommune, Drammen kommune, Oslo kommune, Porsgrunn kommune, Skien kommune, Stavanger kommune, Trondheim kommune, Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd, KS, Den Norske Advokatforening, NBBL og OBOS støtter forslaget om at leieren skal betale for utgiftene til vann der vannutgiftene er avhengig av forbruk.

Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening og Huseiernes Landsforbund mener at dersom det åpnes for å ta betalt for vannavgift, bør dette også gjelde for avløpsavgift. *Forbrukerrådet* mener regelen må utformes slik at den bare kan brukes der avgiften beregnes etter målt forbruk. Det kan ikke være tilstrekkelig at kommunen har mulighet til å beregne avgiften etter forbruk.

Huseiernes Landsforbund og Norges Eiendomsmeidlerforbund mener bestemmelsen bør utvides til å gjelde for alle kommunale avgifter.

Bergen kommune ønsker også å kunne ta tillegg for utgifter til data/telenett. Kommunen anser dette som samfunnsmessig nyttig og ofte nødvendig. *Drammen kommune* ønsker å kunne fakturere separat ved alle målbare tjenester som kun dekker leierens private forbruk. *Drammen kommune* viser til at enkelte kommuner har innført renovasjonsavgift etter vekt, og antar at andre tjenester kan innføres på denne måten.

Oslo kommune mener at det bør være adgang til å ta tilleggsbetaling for andre ytelser. *Oslo kommune* mener at flere relevante tilleggsytelser er av en slik art at det må antas at markedet vanskelig kan sørge for en korrekt prissetting når alt skal inngå i ett beløp. Kommunen mener at konsekvensen vil kunne bli at utleieren vil begrense sitt tilbud til kun å gjelde husrommet. Dette vil videre kunne føre til at de som leier, bor i dårligere utrustede boliger enn dem som har hatt anledning til å kjøpe egen bolig. *Oslo kommune* mener derfor at den binding på avtalefriheten som departementet foreslår fortsatt er for streng.

Jussformidlingen, Juss-Buss og Leieboerforeningen Bergen er uenige i endringsforslaget. *Leieboerforeningen Bergen* mener forslaget om særskilt betaling for vann vil føre til høyere leie og dermed

høyere boutgifter for leierne. *Jussformidlingen* mener det ikke er nødvendig å redusere vannforbruket i Norge, og at miljøbelastningen ved å montere en måler kan være større enn gevinsten ved et redusert vannforbruk. Det vil neppe være særlig praktisk eller hensiktsmessig å administrere ut fra beløpets størrelse. *Juss-Buss* mener ordningen vil føre til flere konflikter mellom leiere og utleiere. *Juss-Buss* erfarer at det allerede er stor forvirring om hvilke ytelser som kan kreves i tillegg til leien.

Forbrukerrådet påpeker at det må installeres en vannmåler for å beregne vannavgiften. Det vil føre til installasjonskostnader, og det vil ofte være en årlig leieavgift til kommunen for å ha vannmåler. Leieavgiften mener *Forbrukerrådet* at utleieren må kunne belaste leieren i tillegg til husleien.

Forbrukerrådet, Sarpsborg kommune og Juss-Buss legger til grunn at utleieren må betale for installering av vannmåleren. Sarpsborg kommune viser til at det kan være problematisk å kreve at leierne skal betale for forbruket hvis utleieren ikke utbedrer mangler som fører til økt forbruk av vann, for eksempel på grunn av lekkasjer i rørene.

5.4 Departementets vurderinger

Departementet mener at det er viktig at leien er forutsigbar og fast. Dette tilsier at husleieloven, slik som i dag, begrenser adgangen til å ta betalt for tilleggsytelser utover leien. Det er fra enkelte hold anført at hensynet til å sammenlikne priser tilsier en større adgang til å ta betalt for tilleggsytelser. Departementet er ikke enig i dette. Det utvikles en husleiestatistikk som vil bedre mulighetene for å sammenligne leiepriser. Det er mange opplysninger som skal gis i den forbindelse. Blant annet boligens standard, størrelse, tilgang på kabel-tv, bredbånd m.m.

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. Som *Forbrukerrådet* påpeker, er det bare der utgiften beregnes etter målt forbruk, at det kan avtales at leieren skal betale for utleierens utgifter til vann. Er det behov for å leie måler for å beregne forbruket, mener departementet at partene kan avtale at leieren også skal dekke denne utgiften. Dersom dette ikke er avtalt, vil det bero på en konkret helhetsvurdering hvem som skal betale for leie av måler. Hvis utleieren tar initiativ til å installere vannmåler og til å fakturere for utgifter til vann og avløp særskilt, må utleieren som utgangspunkt selv dekke utgiftene ved leie av måleapparat. Det samme gjelder dersom det er behov for å kjøpe måler.

Flere høringsinstanser mener at de samme hensyn gjør seg gjeldende for avløpsavgift. Departementet ser 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.

Flere høringsinstanser foreslår at det også skal kunne avtales at leieren betaler for andre tilleggsytelser utover leien. Det nevnes som eksempler alle kommunale avgifter, utgifter til data/telenett, alle tjenester som dekker leierens forbruk og som er målbare samt andre tilleggsytelser. Departementet mener imidlertid at hensynet til at leien er forutsigbar og fast tilsier at det ikke åpnes for å avtale at leieren betaler for ytterligere tilleggsytelser i tillegg til leien. Som påpekt av *Juss-Buss* kan slike tillegg føre til forvirring om hvilke tilleggsytelser som kan kreves, samt føre til konflikter. Departementet mener dette er ytterligere argumenter for ikke å foreslå en enda videre adgang til å ta betalt for tilleggsytelser utover leien.

Når det gjelder betaling for forbruk av vann og avløp i eiendommen, foreslår departementet tilsvarende regler som gjelder for elektrisitet og brensel. Dette innebærer at 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.

6 Depositum

6.1 Dagens regel

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. Partene må avtale at det skal stilles et depositum, og hvis så, hvilke krav depositumet skal sikre. Dersom partene ikke har avtalt hva depositumet skal sikre, utfylles avtalen av husleielovens bestemmelser.

For å skape tilstrekkelig sikkerhet om selve depositumet, skal pengene settes på særskilt konto i bank eller annen finansinstitusjon som har rett til å motta slike innskudd. Det er utleieren som må dekke kostnadene med å etablere depositumskonto. Utleieren kan som hovedregel kreve utbetalt skyldig husleie ved leieforholdets slutt uten at leieren varsles på forhånd, mens utbetaling av andre krav alltid forutsetter samtykke fra leieren (erkjennelse av kravet) eller rettskraftig dom.

6.2 Departementets høringsutkast

Departementet foreslo at det skulle etableres en egen konto for hvert leieforhold, og at dette fremgikk klart av husleieloven. Det ble videre foreslått at leieren skulle varsles dersom utleieren krevde utbetaling fra depositumet. Fristen for å protestere ble foreslått satt til to uker etter en avveining av utleierens og leierens interesser. Hvis leieren ikke protesterte innen fristen, ville utleieren få utbetalt fra depositumet i samsvar med sitt krav. Utbetaling var dermed ikke begrenset til skyldig leie. Slik som i dag, skulle finansinstitusjonen også kunne utbetale i samsvar med den annen parts skriftlige samtykke.

Departementet foreslo videre at dersom utleieren krevde utbetaling og leieren protesterte, måtte utleieren reise søksmål innen én måned etter at protesten ble mottatt. Ved fastsettelse av fristen ble det bl.a. lagt vekt på at utleieren etter dagens lov har en tilsvarende søksmålsfrist for å hindre utbetaling av depositumet etter krav fra leieren.

Departementet foreslo at det skulle gå klart fram av loven at beløpet ikke kunne utbetales til lei-

eren hvis utleieren hadde iverksatt tvangsfullbyrdelse. Det ville eksempelvis kunne være igangsatt en prosess for å ta utlegg i en depositumkonto etter den forenklete fremgangsmåten i tvangsfullbyrdesloven § 7–2 bokstav f til sikring av krav som springer ut av leieavtalen.

Det ble også foreslått uttrykkelig å presisere i loven at utleieren skulle betale utgiftene ved opprettelse av kontoen. Departementet foreslo også at det ble klargjort i bestemmelsen at utleieren kunne bestemme i hvilken finansinstitusjon depositumet skulle plasseres, så sant dette ikke innebar en urimelig ulempe for leieren. Leieren pliktet ikke å opprette depositumskonto i utlandet.

6.3 Høringsinstansenes syn

6.3.1 Størrelsen på depositumet mv.

Leieboerforeningen Bergen støtter endringene, men ønsker begrensninger i depositumets størrelse. *Leieboerforeningen Bergen* foreslår at utleieren ikke kan kreve mer enn en måneds leie i depositum for bokollektiver med studenter, og ikke mer enn to måneders leie for leiere av mer enn to rom. *Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd, Porsgrunn kommune, Skien kommune* er enige i forslaget, men ønsker en særregel for offentlig utleie.

Finansnæringens Hovedorganisasjon og *Sparebankforeningen i Norge* er opptatt av at bankene i minst mulig grad skal måtte vurdere privatrettslige forhold, og mener forslaget ikke helt ivaretar dette hensynet. *Finansnæringens Hovedorganisasjon* og *Sparebankforeningen i Norge* viser i den forbindelse til at det synes som bankene er tiltenkt en rolle som mottaker/utveksler av protestbrev der leieren protesterer mot utbetaling av depositumet. Dersom det skorter på betalingsvilje eller partene ikke er enige om hvem som har krav på depositumsbeløpet, mener *Finansnæringens Hovedorganisasjon* og *Sparebankforeningen i Norge* at spørsmålet må avgjøres av domstolene. Det vises i denne sammenhengen til at det med ny tvistelov er kommet forenklete prosessregler for små krav. Eventuelt kunne man i tillegg vurdere å innføre en regel der banken kan utbetale til en av partene dersom banken først har sendt varsel til den annen

part til folkeregistrert adresse og det deretter har gått svært lang tid (flere måneder) uten at vedkommende har reagert. Finansnæringens Hovedorganisasjon og Sparebankforeningen i Norge viser også til at dagens regler fører til en del arbeid i bankene som gjenspeiler seg i gebyret som kreves for å opprette slike kontoer.

Kunnskapsdepartementet fremholder at det bør legges vekt på Samskipnadsrådets merknader til endringer i depositumsbestemmelsen.

6.3.2 Samlekontoer

Forbrukerrådet, Husleietvistutvalget, Leieboerforeningen i Oslo og NBBL støtter forslaget om å opprette én konto pr. leieforhold. *Forbrukerrådet* mener de praktiske ulempene og beskjedne kostnader utleierne måtte ha i den forbindelse bør tillegges begrenset betydning. Leierne bør ha samme sikkerhet for depositumbeløp som for andre bankinnskudd.

Oslo kommune, Trondheim kommune, Huseiernes Landsforbund, Norsk Studentunion, Norges Eiendomsmeglerforbund, Studentenes Landsforbund, Studentsamskipnaden i Oslo og Utleiemegleren AS mener at loven ikke bør utelukke bruk av samlekontoer for depositum. Hvis utleiere har behov for en slik ordning, er det ønskelig at reglene ikke gjør administrasjon av ordningen unødig kostnads- og ressurskrevende. *Trondheim kommune* viser til at dette demper utleierens motivasjon for å leie ut. *Huseiernes Landsforbund* mener bankenes innskuddsgaranti er god nok.

Norges Eiendomsmeglerforbund viser til at en ordning med felles konto mer er i overensstemmelse med praksis for øvrig i eiendomsmeglerbransjen hvor det er felles klientkonto. *Utleiemegleren AS* foreslår at det deponerte beløp kan settes på klientkonto tilhørende foretak som har tillatelse til å drive advokat- eller eiendomsmeglervirksomhet. *Utleiemegleren* mener dette vil kunne profesjonalisere leiemarkedet, og at samfunnet er tjent med dette.

Norsk Studentunion, Samskipnadsrådet, Studentsamskipnaden i Trondheim, Studentsamskipnaden i Oslo, Velferdstinget i Trondheim og Velferdstinget i Oslo mener forslaget om én konto for hvert leieforhold vil medføre store praktiske vanskeligheter og innebære en betydelig økonomisk belastning. Ifølge *Samskipnadsrådet* bør det gis mulighet til at det kan opprettes én felles konto, for eksempel at samskipnadene gis anledning til å opprette én særskilt konto adskilt fra virksomhetens øvrige midler med en spesifisert oversikt over hvilke studenter som har depositum til gode. Ifølge *Velferds-*

tinget i Oslo deponeres det i dag vanligvis mellom en og to månedsløp, og dette er vesentlig lavere beløp enn hva som er vanlig i det private markedet. *Studentsamskipnaden i Trondheim* viser også til at samskipnaden opererer med et depositum tilsvarende ca. en månedsløp.

Velferdstinget i Trondheim og Studentsamskipnaden i Trondheim viser til at samskipnadene i dag opererer med en felles konto hvor bare utleieren har disposisjonsrett. *Velferdstinget i Trondheim* mener en felles konto ikke vil svekke studentenes sikkerhet. Ifølge *Studentenes Landsforbund* praktiserer de aller fleste samskipnadene en ordning med felles depositumskonto, slik at forslaget vil innebære en betydelig omlegging. Dette innebærer merkostnader som må dekkes av leierne selv. *Norsk Studentunion, Studentenes Landsforbund, Velferdstinget i Trondheim og Velferdstinget i Oslo* viser også til at studentene flytter oftere enn andre slik at det er høy grad av turnover. *Samskipnadsrådet og Studentenes Landsforbund* mener endringen fører til at samskipnadene vil måtte møte opp personlig i banken ved opprettelse og nedleggelse av konto, en praksis som vil koste dem betydelige ressurser.

Samskipnadsrådet, Studentenes Landsforbund, Studentsamskipnaden i Trondheim, Studentsamskipnaden i Oslo, Velferdstinget i Trondheim og Velferdstinget i Oslo fremhever at samskipnadene ikke generer noe overskudd, slik at kostnadsøkninger må lempes over på leierne gjennom økt husleie. *Samskipnadsrådet* viser til at dette dreier seg om ca 20 000 leieforhold årlig. *Studentsamskipnaden i Trondheim* viser til at studentene selv sitter i styret og dermed har innsikt i bedriftens økonomi og disposisjoner.

Norsk Studentunion, Samskipnadsrådet, Studentenes Landsforbund, Studentsamskipnaden i Trondheim, Studentsamskipnaden i Oslo og Velferdstinget i Trondheim mener forslaget vil skape problemer ved utleie til internasjonale studenter som vanligvis ikke har norsk personnummer og dermed ikke har anledning til å opprette konto i Norge før slikt personnummer foreligger. *Studentsamskipnaden i Oslo* viser til at majoriteten av utenlandske studenter er her 3–10 måneder.

Ifølge *Norsk Studentunion, Samskipnadsrådet, Studentenes Landsforbund og Velferdstinget i Oslo* er et alternativ for samskipnadene som følge av forslaget å slutte å kreve inn depositum fra leierne. Dette vil føre til økte vedlikeholdskostnader og økt avsetninger til tap av fordringer, noe som igjen fører til økt leie. *Studentenes Landsforbund* viser til at forslaget vil motvirke arbeidet med å sikre flest mulig studenter et billig og godt sted å bo. *Studentenes*

Landsforbund viser til at dette er et paradoks i forhold til regjeringens satsning på økt studentboligbygging.

6.3.3 Utbetaling av skyldig leie

Huseiernes Landsforbund og *Norges Eiendomsme-glerforbund* er imot å endre dagens regel om at utleieren på visse betingelser kan få utbetalt fra depositumet. Ifølge *Samskipnadsrådet* og *Studentsamskipnaden i Oslo* er det viktig å kunne trekke skyldig husleie fra depositumskonto uten søksmål pga kostnadene knyttet til dette. *Samskipnadsrådet* viser også til at samskipnadene opererer med lave depositum av hensyn til studentenes økonomi.

Samskipnadsrådet og *Studentsamskipnaden i Trondheim* sier at det vil være vanskelig med varsling. *Studentsamskipnaden i Trondheim* mener dette spesielt gjelder internasjonale studenter som flytter uten å betale siste månedsleie, og uten å si fra hvor vedkommende flytter.

Huseiernes Landsforbund henviser til Stortingets flertallsbegrunnelse for å innføre regelen i 1999-loven. *Huseiernes Landsforbund* har ikke erfart at dagens regel ikke har fungert. Også *OBOS* mener at det ikke er dokumentert at gjeldende bestemmelse har vært uheldig fordi leiere av ulike årsaker rettmessig har holdt tilbake deler av leien. *OBOS* har ikke slike erfaringer.

Huseiernes Landsforbund mener det fortsatt er slik at utleieren risikerer å stå uten leie de siste månedene av leieforholdet fordi utkastelse ikke lenger er noen trussel for leieren. *OBOS* mener at det vil kunne gi uheldige utslag hvis leieren kan protestere og utleieren må reise søksmål for å få tilgang til depositumet. *OBOS* viser til at utleiere vil kunne ha behov for rask og problemfri tilgang til det deponerte beløp for eksempel hvis husleien delfinansierer boliglånet.

Huseiernes Landsforbund og *Norges Eiendomsme-glerforbund* viser til at endringen kan føre til utleievegring.

Bergen kommune ønsker ikke en endring av utleierens mulighet til å få dekket skyldig leie av depositumet hvis kontoen befinner seg i samme bank som der husleien innbetales. En slik endring kan føre til at det er nødvendig å utvide depositumets størrelse. Dette mener også *Huseiernes Landsforbund*. *Bergen kommune* mener regelen vil virke ekskluderende for personer som er vanskeligstilt på boligmarkedet.

Statsbygg erfarer problemer med innbetaling av husleie mot slutten av et leieforhold. Leieren har da ofte behov for å avsette midler til nytt depositum eller innskudd for leie av annet objekt. *Statsbygg*

mener utleieren løper en betydelig økonomisk risiko ved avslutning av leieforhold hvis regelverket endres slik at utleieren ikke får tilgang til depositumet selv ved dokumentert uteblitt leie.

6.3.4 Protestrett til leieren

Huseiernes Landsforbund støtter endringsforslagene.

I forhold til utleierens protestfrist gjør *Norske Inkassobyråers Forening* oppmerksom på de ordinære varslingspliktene og fristene som følger av inkassoloven. *Norske Inkassobyråers Forening* viser til at dersom utleieren skal overholde fristene, vil det være umulig å dokumentere at søksmål er reist. *Norske Inkassobyråers Forening* foreslår at fristen vurderes forlenget eller kravet omformuleres.

6.3.5 Utbetale skyldig leie uten varsel til leieren

Forbrukerrådet, Oslo kommune, Stavanger kommune, Trondheim kommune, KS, Jussformidlingen og *Leieboerforeningen i Oslo* slutter seg til forslaget om at utleieren ikke lengre skal få utbetalt skyldig leie fra depositumskontoen uten at leieren varsles på forhånd. *KS* er derimot ikke enig i at utleieren ved protest må reise søksmål. *Forbrukerrådet* mener det er fornuftig at søksmålsbyrden plasseres hos utleieren, og at det er en fordel at forslaget gir finansinstitusjonene enklere regler å forholde seg til. *Leieboerforeningen i Oslo* viser til at leieren i mange tilfeller har rett til å la være å betale husleie i leieforholdets avslutningsfase. *Leieboerforeningen i Oslo* mener likviditetshensyn også er et argument i leierens favør.

Finansnæringens Hovedorganisasjon og *Sparebankforeningen i Norge* mener at uttrykket utleieren har «mottatt» varsel, skaper usikkerhet. Dels kan det være uklart når utleieren faktisk har mottatt varselet, hvilket igjen skaper usikkerhet om starttidspunktet for å utbetale depositumsbeløpet til leieren. *Finansnæringens Hovedorganisasjon* og *Sparebankforeningen i Norge* ønsker at fristen for utleieren til å reagere regnes fra varselet er sendt. De mener det gjerne må presiseres i loven om varselet skal sendes til den adresse kunden har oppgitt til banken eller til folkeregistrert adresse. *Finansnæringens Hovedorganisasjon* og *Sparebankforeningen i Norge* mener at dersom fristen skal regnes fra når det ble sendt, kan fristen for å reagere gjerne forlenges noe. Det anbefales alternativt et mer objektivt konstaterbart utgangspunkt for fristen.

Husleietvistutvalget mener endringen representerer en utvidelse av utleierens mulighet til å få dekning i leierens depositum. De viser til at utleieren i dag kun kan kreve utbetaling ved mislighold av leiebetalings, der det er avtalt på forhånd og pengene er i samme bank. Husleietvistutvalget viser til at det er stor forskjell på om kravet gjelder skyldig leie eller skader på husrommet. Det er sjelden Husleietvistutvalget opplever at utleieren uberettiget har fått dekning i depositumet for leie etter dagens regler. Når det gjelder erstatning for skader på husrommet, stiller dette seg helt annerledes. En stor andel av tvistene som blir brakt inn for Husleietvistutvalget gjelder krav fra utleieren om dekning i depositum på grunn av manglende rengjøring og erstatning for skader. Husleietvistutvalget foreslår at det heller innføres en varslingsplikt i et nytt punkt c for å unngå at utleieren uberettiget får utbetalt skyldig leie.

Jussformidlingen anser det som positivt at det gis en frist for utleieren til å reise søksmål ved leierens protest på utbetaling av depositumet.

Stavanger kommune, NBBL og OBOS er uenig i at utleieren må reise søksmål dersom leieren protesterer. *NBBL* og *OBOS* mener at dersom leieren skal varsles bør det være leieren som reiser søksmål. *OBOS* viser til at dette kan hindre unødvendige søksmål og utgifter. *NBBL* og *OBOS* har heller ikke inntrykket av at bestemmelsen har virket uheldig.

Stavanger kommune ser behov for et forenklet system hvor for eksempel et offentlig organ kan foreta vurderingen av hvorvidt depositum kan utbetales eller ikke. Dette er fordi det både er tids- og kostnadskrevende å reise søksmål, og at kostnadene frem til saken er kommet til retten kanskje allerede har nådd de samme summer som leierens eventuelle skyldige husleie.

KS mener det bør inntas at kommunale instanser kan stille med kommunal garanti og at dette likestilles med depositum. *KS* viser til at flere kommuner opplever at mange utleiere nekter å ta imot kommunal garanti.

6.3.6 Utleierens søksmålsfrist

OBOS viser til at fristen for utleieren til å reise søksmål under enhver omstendighet må forlenges fra en til tre måneder. I motsatt fall vil man lett kunne oppleve at utleieren ikke rekker å ta ut søksmål for eksempel i forbindelse med avvikling av ferier. *Statsbygg* mener at de foreslåtte tidsfristene for å reise søksmål eller igangsette tvangsfullbyrdelse er for knappe med henblikk på mislighold mot slutten av leieperioden.

Finansnæringens Hovedorganisasjon og Sparebankforeningen i Norge forstår forslaget dit hen at banken vil kunne utbetale depositumsbeløpet til leieren, når den foreslår månedsfristen for å gi tilbake melding med dokumentasjon for å ha reist søksmål oversittes. Slik utkastet er formulert, gjelder dette også selv om søksmål er reist innen fristen, men banken ikke får melding/dokumentasjon før etter fristens utløp. Finansnæringens Hovedorganisasjon og Sparebankforeningen i Norge mener banken kan utbetale selv om den har mottatt melding/dokumentasjon for eksempel etter 35 dager.

Finansnæringens Hovedorganisasjon og Sparebankforeningen i Norge mener det er uklart hva banken må kreve for å legge til grunn at det er «dokumentert» at søksmål er reist. Banken vil ofte godta en kopi av forliksklagen dersom det er en advokat som henvender seg til banken på vegne av utleieren og bekrefter at forliksklagen er sendt forliksrådet. Derimot mener Finansnæringens Hovedorganisasjon og Sparebankforeningen i Norge at det neppe kan være tilstrekkelig med en kopi av forliksklagen dersom den sendes inn av utleieren, fordi dette ikke er noen dokumentasjon for at klagen virkelig er sendt til forliksrådet. Etter det disse kjenner til, har ikke forliksrådene noen rutiner for å bekrefte mottak av forliksklager, og det er ikke ønskelig at bankene må behøve å kontakte forliksrådene med sikte på å innhente en slik bekreftelse. En del av uklarhetene som gjelder utleierens søksmålsfrist, gjelder også om leieren krever utbetaling av depositumet ifølge Finansnæringens Hovedorganisasjon og Sparebankforeningen i Norge. I tilfeller der man ikke vet hvor leieren befinner seg, legges det til grunn at søksmålsfristen ikke begynner å løpe før man har funnet frem til leieren. Finansnæringens Hovedorganisasjon og Sparebankforeningen i Norge viser også til at lovforslaget ikke inneholder noen klare bestemmelser om hvor leieren skal sende sin protest mot utbetalingen eller hvordan utleieren skal gjøre seg kjent med denne. Finansnæringens Hovedorganisasjon og Sparebankforeningen i Norge stiller også spørsmål ved om banken skal være en slags utvekslingssentral for meldinger. Det må i så fall påregnes saksbehandlingstid.

Jussformidlingen mener at leieren bør få tre ukers frist til å protestere mot utleierens krav om utbetaling. *Jussformidlingen* kan ikke se at en slik frist nedprioriterer hensynet til utleierens likviditet i urimelig grad. *Husleietvistutvalget* mener en to ukers frist er altfor kort fordi det er urealistisk at leieren protesterer innen denne fristen. Ved flytting tar det tid for posten å komme til riktig adres-

sat. Erfaringsmessig mener Husleietvistutvalget at det er vanskelig å få tak i leieren, og at det er en betydelig andel ressursvake leiere som overser eller ikke forholder seg til denne type frister.

6.3.7 Tvangsfullbyrdelsesloven

Husleietvistutvalget er betenkt over at igangsetting av en rettslig prosess etter tvangsfullbyrdelsesloven skal likestilles med et ordinært søksmål. Krav om dekning i depositumskonto på bakgrunn av påståtte skader på husrom etter utflytting står i en helt annen stilling enn ordinære pengekrav. Husleietvistutvalget viser også til at leieren i slike prosesser må uttale seg innenfor knappe tidsfrister.

Finansnæringens Hovedorganisasjon og Sparebankforeningen i Norge mener det ikke uten videre er klart hva som ligger i begrepet å ha «igangsatt rettslig prosess etter tvangsfullbyrdelsesloven».

6.3.8 Betaling av gebyr for opprettelse av depositumskontoen

Forbrukerrådet anser det rettslig sett som unødvendig å spesifisere hvem som skal belastes kostnadene for opprettelse av depositumskonto. Pedagogiske hensyn tilsier likevel at det står nevnt i loven. *Husleietvistutvalget* og *Oslo kommune* er positiv til presiseringen. *Finansnæringens Hovedorganisasjon og Sparebankforeningen i Norge* stiller også spørsmål om det er nødvendig å presisere dette i lovbestemmelsen. Dersom leieren kontakter banken, antas det at bestemmelsen ikke er til hinder for at banken i første omgang krever gebyret av leieren slik at det blir et etteroppgjør mellom leieren og utleieren.

Finansnæringens Hovedorganisasjon og Sparebankforeningen i Norge forutsetter at banken ikke skal kontrollere om leieren har fulgt utleierens anvisning med hensyn til i hvilken finansinstitusjon depositumskontoen skal opprettes.

6.4 Departementets vurderinger

6.4.1 Depositumets størrelse

Formålet med et depositum er å gi utleieren sikkerhet for skyldig husleie og andre krav mot leieren. Dersom utleieren skal få slik sikkerhet, må det være mulig å avtale et depositum av en viss størrelse. Et depositum tilsvarende én til to måneders leie, som *Leieboerforeningen Bergen* foreslår, vil gi liten sikkerhet. Departementet vil derfor ikke foreslå en slik endring.

6.4.2 Om samlekontoer

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. Det er begrenset krav til innskuddsgaranti for bank og finansinstitusjoner som har rett til å tilby slike tjenester i Norge. Bankene og andre finansinstitusjoner som tar imot innskudd i Norge, har heller ikke samme størrelse på innskuddsgarantien. Innskuddsgarantigrensen kan raskt bli overskredet dersom det opprettes en felles deponeringskonto for mange leiere.

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 kostnadsmessige 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.

Det er ikke slik at en studentsamskipnad behøver å oppsøke banken for hver nye konto som opprettes, slik enkelte har hevdet. Med utgangspunkt i en stor portefølje av depositumskontoer, vil departementet videre anta at det vil være mulig for samskipnaden å oppnå rabatter i etableringskostnadene ved opprettelse av slike kontoer. Det vil også være administrative oppgaver knyttet til en samlekonto.

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 ønsket 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. Forskriftshjem-

melen er spesielt aktuell i forhold til studentsamskipnadene. Som tidligere nevnt er hvem som kan administrere kontoordningen også viktig for studentsamskipnadene. Dette kan også vurderes i forbindelse med en forskrift. Departementet vil i den forbindelse måtte vurdere om det skal stilles krav til konsesjon, tilsyn av virksomheten, sikkerhetsstillelse mv. Før det er aktuelt å benytte en slik forskriftshjemmel, vil departementet undersøke om det kan oppnås tilfredsstillende løsninger og i så fall, hva som vil være kostnadene med en slik løsning. Departementet vil foreta slike vurderinger i dialog med relevante aktører. Departementet vil også foreslå at det for klausulerte boliger til elever og studenter gis adgang til å kreve forskuddsleie for inntil tre måneder, jf. punkt 12.3 om dette.

6.4.3 Utbetaling av skyldig leie

I høringsutkastet ble det foreslått å fjerne dagens spesialregel, som gir utleieren på visse vilkår rett til utbetaling av skyldig husleie ved leieforholdets slutt. Departementet foreslår likevel å videreføre denne bestemmelsen, men med noen endringer. Departementet har spesielt lagt vekt på at dette er en svært praktisk regel for utleiere, og at *Husleietvistutvalget* ikke har opplevd at utleiere uberettiget har fått dekning i depositumet for skyldig leie etter dagens regler. Departementet har videre lagt vekt på at en videreføring av regelen kan ha betydning for utleierens motivasjon for å leie ut.

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. Regelen vil gi utleieren sikkerhet mot tap så lenge pengene er deponert, samtidig som leieren får anledning til å forhindre uberettiget utbetaling. Det kan være leieren ikke har betalt, eller har betalt lavere leie fordi leieren mener det foreligger et mislighold fra utleierens side. Forslaget harmonerer også med kravet om at utleieren varsles før finansinstitusjonen kan foreta utbetalinger til leieren der leieren krever utbetaling.

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. Finansinstitusjonen må kunne anse dette dokumentert ved at finansinstitusjonen gjennomgår kontoen hvor husleien er innbetalt, og sammenholder beløpet med hva som skulle vært innbetalt etter husleieavtalen. Dette innebærer at finansinstitusjonen ikke trenger å ta stilling til påstander fra leieren, for eksempel om at deler av husleien er betalt kontant, at det er avtalt at leieren skal utføre arbeid istedenfor å betale leie eller liknende. 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. Varselet skal sendes både til den gate- eller postboksadressen som leieren har oppgitt og til elektronisk postadresse for leier som har oppgitt en slik. Departementet har i den forbindelse lagt vekt på at finansinstitusjonen har behov for enkle regler å forholde seg til, samt at hensynet til leieren må anses tilfredsstillt ved at varsel skal sendes til oppgitt adresse samt til elektronisk postadresse hvis slik er oppgitt.

Departementet foreslår ellers noen presiseringer i ordlyden slik at det fremkommer klarere når finansinstitusjonen plikter å foreta utbetaling fra kontoen. Endringene skal bidra til å imøtekomme *Finansnæringens Hovedorganisasjon* og *Sparebankforeningen i Norges* ønsker om en praktisk enklere bestemmelse for finansinstitusjonene. Departementet mener også at enklere regler vil kunne komme leierne til gode fordi dette kan bidra til rimeligere gebyrer for opprettelse av depositumskontoer samtidig som hensynet til leieren og utleieren er ivaretatt i forenklingen. Departementet fastholder for øvrig hovedprinsippene i dagens lov og har dermed gått tilbake på utleierens muligheter til å få dekning i leierens depositum utover skyldig husleie.

For å imøtekomme *Finansnæringens Hovedorganisasjon* og *Sparebankforeningen i Norges* behov for praktisk enklere regler, foreslås det at 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, ifølge *Finansnæringens*

Hovedorganisasjon og *Sparebankforeningen i Norge*. Dette vil således neppe innebære noen store endringer for utleieren. Departementet antar at utleieren må anses å ha dokumentert at det er reist søksmål dersom det fremlegges kopi av forliksklage, stevning eller lignende fra advokat. Dersom utleieren selv fremmer søksmålet, må dette kunne bekreftes av forliksrådet eller Husleietvistutvalget, for eksempel ved en bekreftelse på at klagen er mottatt på dokumentet.

Norske Inkassobyråers Forening viser til at inkassoloven gjør det umulig å dokumentere søksmål innen fristene i husleieloven. Til dette viser departementet til at dersom et pengekrav bestrides, kan spørsmålet om kravets rettmessighet bringes inn til rettslig avgjørelse uten at fristene i inkassoloven følges, jf. inkassoloven § 12 tredje ledd. Departementet er ellers ikke kjent med at dagens fristregel har ført til problemer, og ser ikke grunn til å foreta endringer i dagens praktisering.

6.4.4 Forholdet til tvangsfullbyrdelsesloven

Det kan stilles spørsmål om igangsetting av en rettslig prosess etter de alminnelige reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kan likestilles med et søksmål etter husleieloven. Dette fremgår ikke klart av husleieloven, men loven er blitt tolket slik at utleieren kan kreve dekning i en depositumskonto gjennom en slik prosess. Departementet hadde derfor foreslått at det skulle fremgå at beløpet heller ikke kunne utbetales til leieren dersom utleieren har påbegynt en tvangsfullbyrdelsesprosess.

Husleietvistutvalget er skeptisk til at en rettslig prosess etter tvangsfullbyrdelsesloven likestilles med et søksmål. *Finansnæringens Hovedorganisasjon* og *Sparebankforeningen i Norge* mener at det kan være uklart når det er «igangsatt rettslig prosess etter tvangsfullbyrdelsesloven». Departementet ser at dette kan skape ytterligere tvilsspørsmål

for eksempel i forhold til når utleieren kan sies å ha reist et slikt søksmål. Departementet utelukker ikke at utleieren kan søke dekning i kontoen etter de alminnelige reglene i tvangsfullbyrdelsesloven. Dette må imidlertid løses etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven, og utleieren kan ikke stanse en utbetaling av depositumet ved å ha igangsatt en slik prosess.

6.4.5 Betaling av gebyr for opprettelse av depositumskontoen

Departementet foreslår at det klargjøres i bestemmelsen at utleieren skal betale for opprettelse av depositumskontoen. Rettslig sett kan dette anses å være en unødvendig presisering fordi utleierens plikt til å betale gebyret indirekte følger av husleieloven § 3–7.

En kartlegging av befolkningens kunnskapsnivå om husleieloven gjennomført av Norsk institutt for forskning om oppvekst, levekår og aldring (NOVA), har vist at det generelt sett er dårlige kunnskaper om loven, jf. NOVAs rapport 6/06. Departementet mener derfor at det kan være klagende at dette uttrykkelig står i loven. Det påhviler imidlertid ikke finansinstitusjonen en plikt til å føre kontroll med dette slik at finansinstitusjonen kan motta betaling fra leieren. Leieren kan da kreve gebyret tilbakebetalt av utleieren, alternativt motregne kravet i neste leiebetaling.

Størrelsen på gebyret for opprettelse av depositumskonto avhenger av gebyrene i den enkelte finansinstitusjon. Når utleieren skal betale gebyret, er det derfor rimelig at utleieren kan velge i hvilken finansinstitusjon deponering skal finne sted, så sant dette ikke innebærer en urimelig ulempe for leieren. Skal utleieren kunne kreve utbetaling av skyldig husleie, vil det også være et krav at depositumet er plassert i samme finansinstitusjon som husleien innbetales til. Leieren plikter ikke å opprette depositumskonto i utlandet.

7 Deponering av omtvistet leie

7.1 Dagens regel

Husleieloven gir leieren rett til å deponere omtvistet leie i finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge (§ 3–8). Ved slik deponering mister utleieren mulighet til å si opp eller heve leieavtalen på grunn av manglende leiebetalning. Bestemmelsen bygger på en forutsetning om at leieren ensidig kan foreta slik deponering.

7.2 Departementets høringsutkast

Departementet foreslo at dersom utleierens manglende medvirkning var den eneste grunnen til at deponering ikke kunne skje i tråd med loven, skulle det likestilles med deponering at leieren satte beløpet inn på særskilt konto adskilt fra leierens øvrige midler. Departementet foreslo også at utleieren skulle få rimelig tid til å medvirke til formriktig deponering før beløpet ble satt inn på slik konto, og at det ikke måtte være til vesentlig ulempe for utleieren at beløpet ble plassert i valgte finansinstitusjon.

7.3 Høringsinstansenes syn

Forbrukerrådet, Oslo kommune, Porsgrunn kommune, Skien kommune, Stavanger kommune, Trondheim kommune, Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd, KS, Den Norske Advokatforening, Huseiernes Landsforbund, Jussformidlingen, Leieboerforeningen og NBBL støtter en endring i regelverket som medfører at utleieren ikke kan hindre leieren i å deponere omtvistet leie.

NBBL og OBOS mener utleieren kan ha gode grunner for ikke å medvirke til oppretting av slik deponeringskonto. NBBL og OBOS mener det derfor i lov bør presiseres at slik medvirkning ikke er å regne som en aksept av lovligheten av deponeringen eller størrelsen på det deponerte beløpet. Leieren må også ha risikoen for at deponeringen fullt ut er lovlig.

Oslo kommune mener det bør få konsekvenser dersom leieren holder tilbake et åpenbart for høyt beløp, for eksempel at forholdet blir å anse som et

betalingsmislighold, samt at leieren plikter å betale forsinkelsesrenter.

OBOS mener det er uklart hvordan uttrykket «likestilles med deponering» skal forstås. OBOS stiller spørsmål om det siktes til at utleieren ikke kan si opp eller heve avtalen på grunn av manglende betaling, eller om det må forstås slik at denne kontoen bare kan disponeres av leieren og utleieren i fellesskap. OBOS viser også til at bestemmelsen inneholder flere skjønnsmessige uttrykk som gjør den vanskelig å håndtere og således kan virke prosessdrivende.

Finansnæringens Hovedorganisasjon og Sparebankforeningen i Norge tror leieren ofte ikke vil få utleieren til å medvirke til opprettelse av depositumskonto i en slik situasjon. Det kan derfor være hensiktsmessig med en særlig regel om at det ikke skal gjennomføres en legitimasjonskontroll ved kontooppsettelsen. Finansnæringens Hovedorganisasjon og Sparebankforeningen i Norge er imidlertid skeptiske til vilkårene for at legitimasjonskontroll kan unnlates. Etter deres mening kan det ikke være bankenes oppgave å kontrollere om eller hvorfor utleieren ikke medvirker til deponeringen. Finansnæringens Hovedorganisasjon og Sparebankforeningen i Norge viser også til at det er grunn til å tro at opprettelse av deponeringskonto av leieren alene vil bli den store hovedregel og at dette like gjerne kan uttrykkes som den generelle regelen, eventuelt med en bestemmelse om at banken må legitimasjonskontrollere utleieren før utbetaling til ham.

7.4 Departementets vurderinger

Hvitvaskingsloven § 5 og hvitvaskingsforskriften § 2 pålegger finansinstitusjoner å forvise seg om kundens identitet når det etableres et kundeforhold. Formålet er å forebygge hvitvasking av penger.

Både leieren og utleieren anses som kunder ved opprettelse av deponeringskonto etter husleieloven fordi begge parter kan få rett til utbetaling fra kontoen. Utleierens medvirkning er derfor nødvendig for å opprette en deponeringskonto. Erfaringer har vist at det kan være vanskelig å få utlei-

eren til å medvirke når leieren vil plassere omtvistet leie på en deponeringskonto. Som det er kommet fram under høringen, kan dette skyldes at utleieren oppfatter slik medvirkning som en aksept av grunnlaget for deponeringen. Departementet vil understreke at slik medvirkning fra utleierens side *ikke* kan anses som en slik aksept. Departementet vil påpeke at dersom det for eksempel viser seg at leieren har deponert for mye og dermed skylder husleie, vil leieren ha misligholdt betalingsplikten og utleieren vil kunne kreve forsinkelsesrenter.

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. Dette innebærer at leieren vil kunne disponere over beløpet på egen hånd. Dersom leieren disponerer over beløpet, mister leieren imidlertid beskyttelsen mot at leieavtalen sies opp eller heves dersom det senere viser seg at leieren skylder husleie.

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.

Departementet er kjent med erfaringer fra utleiere hvor leiere har påstått at leien er deponert, uten at dette har skjedd. Ettersom utleieren som hovedregel må medvirke til opprettelse av en deponeringskonto, burde dette ikke være noe problem.

8 Vedlikeholdsansvar

8.1 Dagens regel

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. Leierens vedlikeholdsplikt gjelder dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, samt varmtvannsbeholdere. Leieren har også plikt til å vedlikeholde inventar og utstyr som ikke er en del av den faste eiendommen. Dette gjelder blant annet møbler og tekniske hjelpemidler. Leieren er ikke bare forpliktet til å utføre vedlikeholdet, men også til å dekke de utgiftene som dette medfører. Når det ikke lenger er regningssvarende å vedlikeholde og partene ikke har avtalt annet, har utleieren ansvar for at utskifting blir gjennomført.

Partene kan bli enige om en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret enn det som framgår ovenfor. Leieren kan for eksempel få redusert leien mot å overta alt eller større deler av vedlikeholdsansvaret.

Utbedring av tilfeldig skade regnes ikke som vedlikehold. Utleieren har dermed ansvar for utbedring av dette. Det fremgår av lovens forarbeider at annet kan være særskilt avtalt, jf. for eksempel i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 181, men dette fremgår ikke klart av lovteksten.

8.2 Departementets høringsutkast

Departementet foreslo at ansvarsfordelingen i forhold til røykvarslings- og brannslukkingsutstyr skulle fremgå av husleieloven. Departementet foreslo også at det ble presisert i lovbestemmelsen at det kunne avtales at leieren skulle ha ansvar for utbedring av tilfeldig skade.

8.3 Høringsinstansenes syn

Forbrukerrådet, Bergen kommune, Oslo kommune, Porsgrunn kommune, Skien kommune, Trondheim

kommune, Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd, KS, Den Norske Advokatforening, Huseiernes Landsforbund, NBBL og OBOS støtter forslaget om å presisere i lovteksten hvem som har ansvar for vedlikehold av røykvarslere og brannslukkingsutstyr.

Forbrukerrådet ønsker en ansvarsfordeling som harmonerer med blant annet forsikringslovgivningen. *Den Norske Advokatforening* og *Huseiernes Landsforbund* oppfatter høringsforslaget som tvetydig.

Forbrukerrådet, Bergen kommune, Stavanger kommune, Trondheim kommune og *KS* er enig i at det presiseres i bestemmelsen at leieren ikke er ansvarlig for tilfeldig skade med mindre dette er særskilt avtalt.

Leieboerforeningen, Leieboerforeningen Bergen Jussformidlingen, og Juss-Buss mener det ikke bør være adgang til å avtale at utbedring av tilfeldig skade er leierens ansvar. *Jussformidlingen* mener dette vil føre til en mer utstrakt bruk av en slik ansvarsoverføring, og mener denne muligheten må strammes inn. *Leieboerforeningen* og *Jussformidlingen* mener det er naturlig at huseieren tar dette ansvaret. Huseieren har mulighet for å tegne forsikring. *Jussformidlingen* ser at det kan være et slikt behov ved langvarige uoppsigelige kontrakter, og foreslår en slik regel for tidsbestemte leieavtaler med varighet på minst fem år.

Juss-Buss erfarer at et økt vedlikeholdsansvar for leieren, sjelden medfører lavere leie, og at man derfor ikke bør ha mulighet til å fravike lovens regler om vedlikeholdsansvar til ugunst for leieren.

8.4 Departementets vurderinger

Departementet har stort sett mottatt positive tilbakemeldinger til dagens bestemmelse. Det har riktignok vært fremmet innvendinger om at utleieren burde få et større ansvar for det innvendige vedlikeholdet. Dette er begrunnet med at en del av vedlikeholdet må foretas av fagpersoner. Departementet har forståelse for at det enkelte ganger kan være hensiktsmessig at vedlikehold, som må foretas av fagpersoner, påhviler utleieren. På den

annen side kan leierens bruk ha stor betydning for vedlikeholdsbehovet, og dette gjelder også når vedlikeholdet må utføres av fagpersoner. Dette tilsier at ethvert vedlikehold som krever fagkompetanse, ikke skal være utleierens ansvar.

Huseiernes Landsforbund har påpekt en uklarhet i lovgivningen i forhold til kontroll/utskifting av røykvarsler og brannslukningsapparat i utleide husrom. Det følger av brann- og eksplosjonsvernloven § 6 at blant annet eier av byggverk, her utleieren, plikter å sørge for nødvendige sikringstiltak for å forebygge og begrense brann, eksplosjon eller annen ulykke. Både eieren, her utleieren, og brukeren, her leieren, av byggverk plikter å holde bygningstekniske konstruksjoner, sikkerhetsinnretninger og øvrige sikringstiltak til vern mot brann, eksplosjon eller annen ulykke i forsvarlig stand, og påse at disse til enhver tid virker etter sin hensikt. Med hjemmel i denne lovbestemmelsen er det gitt forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn. Forskriften § 2–5 lyder som følger:

«§ 2–5 Røykvarsler og manuelt sløkkeutstyr i bolig

Eier av bolig skal sørge for at boligen er utstyrt med minst en godkjent røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dører er lukket.

Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt sløkkeutstyr som kan benyttes i alle rom.»

Når det gjelder brukernes plikter, uttales i veiledningen til forskriften § 2–5 følgende:

«Anskaffelse og formålstjenlig valg og montering av egnet røykvarsler er eiers ansvar (huseier, borettslag o.a.), mens nødvendig funksjonskontroll med rengjøring, batteriskift (eventuell kontroll av annen kraftforsyning) og testing er brukers ansvar...

Anskaffelse og kontroll/vedlikehold (service) av manuelt sløkkeutstyr er eierens ansvar (huseier, borettslag o.l.). Visuelt ettersyn av

utstyret er brukerens ansvar, f.eks. at det er tilfredsstillende trykk på håndsløkkeren, og at plombering og slange er intakt. Brannslangen etterses ved å se til at slangen tåler vanntrykket uten å lekke, at tilkoblingskranen fungerer etter sin hensikt mv.»

Ansvar er således fordelt slik at utleieren har ansvar for anskaffelse av røykvarslings- og brannsløkkingsutstyr. Leieren har ansvar for funksjonskontroll av røykvarslings- og brannsløkkingsutstyret. 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.

Det fremgår ikke av lovteksten at det kan avtales at leieren skal ha ansvar for utbedring av tilfeldig skade. I lovens forarbeider er det imidlertid presisert at det kan avtales en annen fordeling. Departementet foreslo at dette ble presisert i lovteksten. Enkelte høringsinstanser fraråder at utleieren kan overføre ansvaret for utbedring av tilfeldig skade til leieren. Høringsinstansene viser til at det trolig vil føre til utstrakt ansvarsoverføring og at det er utleieren som best kan tegne forsikring mot slike skader. Departementet er kjent med at det i dag er ulik ansvarsdekning i forsikringer når det gjelder tilfeldig skade. Enkelte tilfeldige skader vil være dekket av innboforsikringen, men best dekning oppnås vanligvis ved en såkalt villaforsikring. Departementet er etter dette kommet til at utleieren derfor bør være ansvarlig for tilfeldig skade på boligen. Departementet vil derfor ikke foreslå noen endringer av lovens ordlyd i forhold til tilfeldige skader.

9 Opptak i husstanden og framleie

9.1 Dagens regler

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. En avslagsgrunn kan være at det ønskede husstandsmedlemmet tidligere er blitt kastet ut av utleieren på grunn av husbråk.

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. Leieren har rett til å framleie del av bolig hvis leieren skal bo i boligen og ved midlertidig fravær for eksempel på grunn av midlertidig arbeid i utlandet. Er leieavtalen inngått for en bestemt tid, har leieren også rett til å framleie boligen for gjenværende del av leietiden, jf. §§ 7–3 til 7–5. Saklig grunn for avslag må også i disse tilfellene knyttes til forhold ved framleieren. Loven angir ingen ramme for hvor mange leieren eventuelt kan framleie til.

9.2 Departementets høringsutkast

Huseiernes Landsforbund og Bolighedrift Oslo KF mente utleieren måtte ha anledning til å begrense antall personer per leieforhold, innen fornuftige grenser for å sikre at boligen ikke ble overbefolket. Departementet hadde forståelse for forslaget, og foreslo en mindre lovendring som klart åpnet for at utleieren kunne motsette seg leierens ønske om opptak i husstanden der dette kunne føre til overbefolkning av boligen. Etter departementets vurdering burde utleierens adgang til å nekte opptak i husstanden likevel ikke kunne gjelde i forhold til leierens *nærstående*.

Departementet foreslo også en tilsvarende begrensning i de bestemmelsene som gir leieren rett til framleie.

9.3 Høringsinstansenes syn

Oslo kommune, Stavanger kommune, Porsgrunn kommune, Sarpsborg kommune, Skien kommune, Trondheim kommune, KS, Leieboerforeningen, NBBL og OBOS er enige i den foreslåtte innstramningen i den generelle bestemmelsen om opptak av andre medlemmer i husstanden.

Trondheim kommune mener lovendringen synes å ha som eneste formål å hindre overbefolkning i boliger, og det bør presiseres i forarbeidene.

Arbeids- og inkluderingsdepartementet, Forbrukerrådet, Husleietvistutvalget, Trondheim kommune og Leieboerforeningen peker på at ordlyden i forslaget favner videre enn bare til å omfatte overbefolkning. *Leieboerforeningen* mener det er behov for å klargjøre i lovteksten at avslagsgrunnen må knytte seg til overbefolkningsproblematikken.

Husleietvistutvalget, Arbeids- og inkluderingsdepartementet og Forbrukerrådet påpeker at hva som oppfattes som overbefolkning av en bolig, kan variere sterkt både fra person til person og fra kultur til kultur. *Forbrukerrådet* foreslår at dette presiseres i forarbeidene og at lovens ordlyd endres. *Juss-Buss* mener ordlyden er for vag, og vil føre til mange konflikter. De foreslår å bruke begrepet «overbefolket».

Leieboerforeningen viser til at bestemmelsen ikke bør åpne for konflikter vedrørende spørsmålet om overbefolkning. I den forbindelse viser foreningen til at det ikke finnes noen klar norm for hva som menes med trangboddhet. *Leieboerforeningen* mener dette muligens kan løses ved å innføre et krav om at overbefolkning må være «åpenbar».

Huseiernes Landsforbund og Kristiansand kommune mener utleieren bør gis anledning til å fastsette det maksimale antall personer som skal kunne bo i boligen. *Kristiansand kommune* mener dette vil øke mulighetene for å rekruttere utleiere, som spesielt kan være skeptisk når det gjelder utleie til personer med annen etnisk bakgrunn enn norsk. *Huseiernes Landsforbund* viser til at et krav om at det ikke skal bo mer enn to personer per oppholdsrom (soverom og stue, ikke kjøkken) vanligvis bør kunne aksepteres. *Huseiernes Landsforbund* mener dette bør formuleres i lovteksten.

Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd, Porsgrunn kommune, Skien kommune mener bestemmelsen bør inneholde henvisning til en offentlig etat som gis myndighet til å vurdere om boligen er overbefolket.

Den Norske Advokatforening og Huseiernes Landsforbund mener forslaget om opptak i husstanden neppe vil få stor praktisk betydning på grunn av avgrensningen av «nærstående». I følge *Den Norske Advokatforening* er det svært sjeldent så nære boforhold mellom andre personer enn dem som defineres som nærstående i husleieloven. Advokatforeningen mener det bør vurderes om avgrensningen er hensiktsmessig. Advokatforeningen viser også til bestemmelsen i den gamle husleieloven § 24 som ikke avgrenset bestemmelsen om overbefolkning til ikke å omfatte nærstående. *Huseiernes Landsforbund, Sarpsborg kommune og Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd* mener det samme hensyn gjør seg gjeldende også i forhold til leierens nærstående.

Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd, Bergen kommune, Kristiansand kommune, Porsgrunn kommune og Skien kommune mener utleieren bør få adgang til å nekte opptak dersom det fører til overbefolkning, med unntak for barn som leieren får i leieperioden. *Oslo kommune* mener at en også bør kunne nekte opptak av nærstående i husstanden for å hindre overbefolkning. Kriteriet for å kunne nekte opptak bør etter Oslo kommunes mening være at eiendommens/leilighetens beskaffenhet klart er uegnet for det aktuelle antall husstandsmedlemmer.

KS mener at utleieren bør kunne forby opptak i husstanden som utløser fare for sykdom i husstanden, ødeleggelse av eiendommen og vanskelige forhold for naboer/bomiljø. *Kristiansand kommune* viser også til at nærstående husstandsmedlemmer får rett til å overta boligen etter leierens død, og at det kan føre til at kommunene ikke får brukt boligene til målgruppen.

Forbrukerrådet ønsker at det vurderes å innta en bestemmelse som begrenser opptak i husstanden i etablerte overbefolkede boliger.

Oslo kommune mener at dersom opptak i husstand først er tillatt, vil en påfølgende hard bruk av mange mennesker oftest måtte aksepteres. *Oslo kommune* har vanskelig for å se at utleieren skal måtte akseptere et forfall av den utleide bolig og en forringelse av bomiljøet uten å kunne gjøre noe, bare av den grunn at det er en mengde nærstående som er blitt tatt opp i husstanden.

Arbeids- og inkluderingsdepartementet og Forbrukerrådet er enig i at det ikke innføres begrens-

ninger i muligheten til opptak av leierens nærstående i husstanden.

Jussformidlingen mener avgrensningen til nærstående er noe streng blant annet fordi søsken ikke omfattes av begrepet «nærstående». Dette kan dermed få en uheldig virkning i form av inngrep i familielivet som må veie tyngre enn eventuelle ulemper for utleieren i form av økt slitasje på boligen.

Leieboerforeningen Bergen går imot endringsforslaget om å begrense retten til opptak i husstanden. Foreningen mener at en mor bør kunne la sin sønn flytte inn uten å varsle utleieren. *Leieboerforeningen Bergen* mener også at mange flytter inn til familien sin mens de leter etter ny bolig. Foreningen mener også at det bør sies noe om hvor lenge en leier kan ha venner boende som gjester før utleieren skal varsles.

9.4 Departementets vurderinger

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. En slik endring vil samsvare bedre med departementets forutsetninger i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) om at overbefolkning kan gi utleieren rett til å nekte opptak i husstanden. Departementet vil imidlertid understreke at avslag på grunn av etnisitet, språk, livssyn mv. ikke vil gi saklig grunnlag for å nekte husstandsutvidelse, jf. § 1–8 i loven.

Flere høringsinstanser påpeker at det bør presiseres i lovteksten at utleieren kan nekte overbefolkning. Departementet er enig i at en slik presisering vil gjøre loven lettere tilgjengelig, og foreslår at dette tas direkte inn i bestemmelsen. Det kan være tvil knyttet til når en bolig kan sies å bli overbefolket. Om dette er tilfellet, må vurderes ut fra en konkret helhetsbedømmelse hvor det legges vekt på boligens størrelse, om det er barn eller voksne, helsemessige vurderinger med mer. Det må ikke legges til grunn en streng norm. 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. Det er høringsinstanser som er uenige i dette og blant

annet mener at de samme hensyn gjør seg gjeldende uavhengig av om det er snakk om leierens nærstående eller andre. 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. Nærstående vil i husleieloven være leierens ektefelle, samboer, eller egen eller ektefellens eller samboerens slektninger i rett opp eller nedstigende linje samt fosterbarn. Dette innebærer for eksempel at leieren kan velge å bli boende i en liten leiebolig selv om leieren får barn, eller dersom leieren ønsker at ektefellen eller samboer flytter inn i boligen. 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. Leie-

ren 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. Hva som ligger i begrepet «forringelse på grunn av alminnelig slit og elde» må vurderes ut fra størrelsen til en vanlig husstand.

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.

Departementet mener at bestemmelsen bør virke fremover, og ikke gi hjemmel for å kreve fraflytting i etablerte boforhold.

10 Opplysningsplikt ved inngåelse av tidsbestemt leieavtale

10.1 Dagens regel

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. Dersom utleieren avslår framleie uten at dette er saklig begrunnet ut fra forhold ved vedkommende person, har leieren en ekstraordinær rett til å si opp leieavtalen med vanlig oppsigelsesfrist.

10.2 Departementets høringsutkast

Departementet foreslo å endre bestemmelsen slik at en tidsbestemt leieavtale kunne sies opp med mindre annet var særskilt avtalt mellom partene.

10.3 Høringsinstansenes syn

Barne- og likestillingsdepartementet, Forbrukerrådet, Husleietvistutvalget, Oslo kommune, Porsgrunn kommune, Skien kommune, Trondheim kommune, Stavanger kommune, Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd, KS, Jussformidlingen og Leieboerforeningen støtter forslaget om at en tidsbestemt leieavtale kan sies opp med mindre annet avtales særskilt mellom partene.

Forbrukerrådet får mange henvendelser om problemstillingen, og erfarer at svært mange leiere feilaktig tror at en tidsbestemt leieavtale kan sies opp.

Jussformidlingen påpeker at den manglende rett til å si opp en tidsbestemt leieavtale ikke kommer klart fram av dagens lov, men følger som en konsekvens av at avtalen er angitt som tidsbestemt. *Juss-Buss* støtter endringsforslaget, men mener leieren bør få en ubetinget rett til å si opp leiekontrakter med en frist på maksimum tre måneder. De mener dette vil forhindre konflikter der leiere underskri-

ver slike avtaler, enten i frykt for ikke å få leie eller fordi kontrakten ikke er godt nok lest.

Leieboerforeningen Bergen mener at det ikke bør kunne avtales at leieren ikke kan si opp leieavtalen. Foreningen foreslår videre forbud mot å inngå tidsbestemte leieavtaler.

Leieboerforeningen mener leieren også burde få en rett til å fornye leieforholdet.

Huseiernes Landsforbund mener det bør klargjøres at en tidsbestemt leieavtale ikke kan sies opp i leietiden.

Justisdepartementet går imot forslaget om at tidsbestemte leieavtaler kan sies opp så sant noe annet ikke er avtalt mellom partene. Justisdepartementet mener rettsstilstanden er tilfredsstillende på dette punkt. Videre mener Justisdepartementet at en slik forståelse er i strid med det som følger av en naturlig fortolkning av avtalen, at dette normalt vil være i strid med den felles partsforståelsen og at regelen vil være vanskelig å praktisere. Dersom partene har avtalt at leieavtalen skal være tidsbestemt, må dette normalt tolkes som at avtalen ikke kan sies opp. Det er derfor uklart hva som skal til for at det etter forslaget er inngått en avtale om at en tidsbestemt avtale ikke kan sies opp. En regel som bryter med den normale språklige forståelsen kan også bli en felle for avtalepartene.

OBOS mener en slik «hybridløsning» vil være uheldig ut fra både lov- og kontraktstekniske hensyn.

NBBL og *OBOS* mener det som beskrives som en «felle» for leiere i dag, kan bli en «felle» for utleierne. *NBBL* og *OBOS* peker på at en utleier vil kunne oppleve at en leier sier opp på et tidspunkt som gjør det umulig for utleieren å foreta ny utleie, og utleieren vil kunne miste forutberegneligheten som ofte vil være en grunn til å inngå en tidsbestemt kontrakt. Utleieren vil ikke på bakgrunn av husleielovens regler ha tilsvarende mulighet til å si opp kontrakten. *NBBL* og *OBOS* viser til at når det ikke er gjort endringer i husleieloven § 7–5 vil det si at leieren alltid vil ha valget mellom å si opp eller framleie. Dette gir leieren fri mulighet til å velge det alternativet som lønner seg.

OBOS foreslår at departementet tar opp til vurdering hele problemstillingen rundt tre års kontrakter istedenfor å bøte på problemer ved å gjøre

avtalen oppsigelig innenfor tidsbegrensningen. OBOS viser også til at forslaget til ny regel kun er til fordel for leieren. Ved å endre bare til fordel for en av partene forrykkes styrkeforholdet, noe som kan føre til at enkelte utleiery ikke lenger ser seg tjent med å leie ut. OBOS mener at endringen kan være uheldig ved reforhandling/forlengelse av eksisterende avtaleforhold. Det bør i den forbindelse klart fremgå om forlengelse av leiekontrakter er å betrakte som en ny avtaleinngåelse eller ikke. Dersom utløsning av opsjonen i realiteten innebærer en ny avtale, vil dette få virkninger som ingen av partene hadde til hensikt på det opprinnelige avtaletidspunktet.

Norges Eiendomsmeglerforbund mener forslaget om oppsigeligheten kun bør gjelde for boligforhold, da det er liten grunn til å ha forbrukervern i næringsforhold.

10.4 Departementets vurderinger

Norsk institutt for forskning om oppvekst, levekår og aldring (NOVA) foretok på vegne av departementet en kartlegging av befolkningens kunnskapsnivå om husleieloven, jf. omtalen under kapittel 3. Kartleggingen viste at mange leiere ikke var kjent med sine rettigheter og plikter. Dette gjaldt også bestemmelsen om at en tidsbestemt leieavtale ikke kunne sies opp uten særskilt avtale om en slik rett. Mangelfull kunnskap om at leieavtalen ikke kan sies opp i den tidsbestemte leieperioden, kan føre til at leiere og utleiery inngår tidsbestemte leieavtaler som partene kan ønske å avslutte før utløpet av leieperioden. Dette er også erfaringen til flere av høringsinstansene. En leier som vil flytte boligen før utløpet av perioden, er i så fall avhengig av utleierens velvilje, eller av å framleie boligen for gjenværende del av leietiden. Framleie innebærer økonomisk risiko for leieren fordi denne har ansvar for at framleieren oppfyller leieavtalen, herunder betaler husleien. Departementet er også fra flere hold kjent med at bestemmelsen oppfattes som en «felle» for leiere. Etter departementets vurdering er det uheldig.

Det har kommet inn flere innvendinger til endringsforslaget. Flere høringsinstanser mener at det ligger i ordet «tidsbestemt» at leieavtalen bare varer for en viss periode. *Justisdepartementet* mener derfor at det er uklart hva som skal til for at det er inngått en tidsbestemt leieavtale som kan sies opp.

Departementet mener det er viktig ikke å skape språklige feller. Det at flere aktører, som *Justisdepartementet*, har reist innvendinger til forslaget, tyder på at forslaget kan skape uklarheter i forhold til hva som skal til for å avtale at en tidsbestemt leieavtale ikke kan sies opp. Det er selvsagt ikke ønskelig å skape en slik uklarhet. Formålet med endringen er å bevisstgjøre partene om at tidsbestemte leieavtaler ikke kan sies opp i den tidsbestemte perioden. Departementet mener at det samme målet kan oppnås ved 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 er enig med høringsinstansene som har påpekt at det er i boligleieforhold det er behov for en slik presisering. Departementet foreslår derfor at opplysningsplikten kun skal gjelde i boligleieforhold.

Det medfører ikke riktighet at leieren, etter innføring av en slik regel, i gitte situasjoner alltid vil få valget mellom å si opp eller å framleie etter lovens § 7–5. Er leieavtalen inngått for en bestemt tid, kan leieren framleie for gjenværende del av leietiden med godkjenning fra utleieren. Dersom utleieren nekter framleie uten at framleierens forhold gir saklig grunn til det, kan leieren si opp med varsel som nevnt i § 9–6. Utleieren kan dermed nekte framleie med den konsekvens at leieren ikke får valgfrihet i forhold til å velge framleie eller oppsigelse.

Departementet er enig i at en slik regel ikke bør få innvirkning på allerede inngåtte leieavtaler.

11 Utleie til vanskeligstilte på boligmarkedet

11.1 Dagens regler

Loven inneholder spesialregler ved utleie av klausulerte boliger til bruk for personer med spesielle boligbehov av varig eller midlertidig karakter, jf. §§ 11–1 og 11–2.

Spesielle boligbehov av *varig* karakter kan skyldes leierens fysiske eller psykiske funksjonshemming, alder eller sykdom. For at regelen skal komme til anvendelse må boligen være spesielt tilrettelagt for slike målgrupper. Den må ha spesialinnredning, spesielt utstyr og/eller tilbud om tjenesteytelser av forskjellig slag. Er behandlingen den overveiende del av et kombinert bolig- og tjenestetilbud, faller forholdet utenfor husleieloven. Er boligen forbeholdt eldre uten noen form for spesialutforming, eller annen tilrettelegging for målgruppen, regnes den ikke som spesialbolig, og lovens alminnelige regler vil gjelde.

Spesielle boligbehov av *midlertidig* karakter foreligger når leieren har boligbehov for en begrenset periode. Dette kan for eksempel være boliger for flyktninger, asylsøkere, unge mennesker som ikke er etablert i det ordinære boligmarkedet eller for elever og studenter. Det kan også gjelde boliger for personer som trenger bolig tilknyttet et midlertidig behandlingsopplegg.

For å kunne avtale en spesialregulering etter §§ 11–1 eller 11–2, må boligen være klausulert av et offentlig organ, og leieren må før avtalen inngås ha fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder en slik bolig, og at dette gir leieren færre rettigheter enn ved leie av annen bolig. Det stilles ikke krav til at informasjonen skal angi hvilke rettigheter leieren går glipp av. Ved utleie av boliger til bruk for personer med spesielle boligbehov av *varig* eller *midlertidig karakter*, åpner spesialreguleringen for å avtale at:

- Leieren har en begrenset adgang til opptak av husstandsmedlemmer.
- Leieren har en begrenset adgang til framleie.
- Utleieren har rett til å disponere boligen under leierens fravær.

Ved utleie av boliger til bruk for personer med spesielle boligbehov av *varig* karakter, kan det også avtales at:

- Leieren skal yte et lån til utleieren dersom stat, fylkeskommune eller kommune er utleier.

Ved utleie av boliger til bruk for personer med spesielle boligbehov av *midlertidig* karakter, kan det også avtales at:

- Tidsbestemt leieavtale kan være av kortere varighet enn tre år. Uten at dette framgår av loven, er det trolig en grense for hvor mange slike leieavtaler av kort varighet som lovlig kan inngås.
- Leieavtalen skal falle bort uten oppsigelse ved endt utdanning, endt behandling, tilbud om annen passende bolig eller liknende omstendighet som skal være bestemt angitt i leieavtalen.

11.2 Departementets høringsutkast

Departementet foreslo en videreføring av spesialreguleringen i husleieloven §§ 11–1 og 11–2 med en del justeringer og slik at det ble én bestemmelse om utleie av boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet. Rettslig regulering av elev- og studentboliger ble foreslått videreført i en egen bestemmelse. I forhold til dagens lov ble det foreslått at bestemmelsen om utleie av boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet skulle omfatte boliger som ble leid ut til vanskeligstilte på boligmarkedet uten krav til tilpasning eller tilrettelegging av boligene. Boligens utforming kunne imidlertid være av betydning for anvendelsen av unntakene.

Når det gjaldt offentlig disponerte boliger fant ikke departementet grunn til å videreføre dagens krav til at et offentlig organ måtte klausulere boligen til et bestemt formål for at unntaksbestemmelsene ved utleie til vanskeligstilte skulle komme til anvendelse. For privat disponerte boliger, for eksempel boliger eid av et privat aksjeselskap eller en ideell organisasjon, foreslo departementet å videreføre kravet til at det forelå vedtak fra offentlig organ som forbeholdt boligen for den aktuelle målgruppen.

Departementet foreslo videre at dersom forhold knyttet til boligens utforming eller formål tilsa det, kunne det avtales begrensninger i adgangen til

opptak av husstandsmedlemmer, framleie av del av bolig og framleie ved midlertidig fravær. Det ble også foreslått at der boligens utforming eller formål tilsa det, kunne det avtales at opptak av husstandsmedlemmer som nevnt i § 7–1 første punktum kunne nektes. Ut fra samme begrunnelse ble det foreslått at det kunne avtales at leieren ikke skulle ha rett til å ta opp andre husstandsmedlemmer eller framleie en del av boligen dersom forhold ved boligens utforming eller formål tilsa det.

Departementet foreslo videre å videreføre dagens regel i §§ 11–1 og 11–2 slik at det kunne avtales at utleieren skulle ha anledning til å nekte framleie av boligen dersom utleieren tilbød seg å disponere boligen under leierens fravær, og leieren fikk rett til å ta boligen i bruk igjen etter fraværet.

Det ble foreslått at det kunne inngås én tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn tre år uten hinder av § 9–3 ved utleie til vanskeligstilte på boligmarkedet, men at dette bare kunne gjøres dersom det forelå en særlig begrunnelse for dette. Når det forelå tungtveiende grunner, kunne det likevel være mulig å inngå flere slike tidsbestemte leieavtaler. Departementet la da til grunn at dette skulle være en snever unntaksregel.

Departementet foreslo også at leieren før avtalen ble inngått måtte ha fått opplyst skriftlig at avtalen gjaldt en bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet. Departementet foreslo at utleieren også måtte presisere hvilke av bestemmelsene som innskrenket leierens rettigheter etter denne spesialbestemmelsen.

11.3 Høringsinstansenes syn

11.3.1 Om sammenslåingen

Oslo kommune, Porsgrunn kommune, Skien kommune, Stavanger kommune, Trondheim kommune, Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd, KS og Kirkens sosialtjeneste er enige i å slå sammen relevante bestemmelser til en ny felles bestemmelse til vanskeligstilte på boligmarkedet. *Husbanken* mener dette kan forenkle kommunenes administrasjon og forvaltning av boligene. *Kirkens Sosialtjeneste* viser til at dette bidrar til å oppheve et unaturlig skille mellom boligbehov av varig og midlertidig karakter, samtidig som det gis rom for å «prøve ut» et boligtilbud. *Kirkens Sosialtjeneste* mener det også vil være positivt dersom opphevelse av skillet fører til at det skapes en større fleksibilitet i kommunens boligmasse.

Leieboerforeningen ser opplagt behovet for å kunne tilby korttidskontrakter til personer med

åpenbare spesielle boligbehov, enten disse er av varig eller midlertidig karakter. *Leieboerforeningen* mener imidlertid at gruppen som omfattes av bestemmelsen er svært vid. Det er påfallende at ordlyden samsvarer med den gruppe leiere som etter Oslo kommunens retningslinjer kan tildeles kommunal bolig. *Leieboerforeningen* mener bestemmelsen bør begrenses til boliger som er tilrettelagt for personer med spesielle innretnings- eller oppfølgingsbehov.

Likestillings- og diskrimineringsombudet foreslår at departementet endrer «*Boliger til vanskeligstilte*» til «*Bolig for personer med spesielle behov*». Likestillings- og diskrimineringsombudet viser til at enkelte personer innenfor gruppen kan føle det stigmatiserende.

11.3.2 Om klausuleringen

Porsgrunn kommune, Skien kommune, Stavanger kommune, Trondheim kommune, Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd, KS og Husbanken støtter opphør av dagens klausuleringskrav.

Kirkens Bymisjon er skeptisk til at muligheten for klausulering knyttes til forhold ved enkeltpersoner. *Kirkens Bymisjon* er også sterk kritisk til forslaget om å gå bort fra dagens krav om at offentlig organ må klausulere boligen til et bestemt formål. De mener denne endringen kan føre til en slags automatisk klausulering for personer som bosettes i offentlig disponerte boliger. *Kirkens Bymisjon* er redd for misbruk av en slik personbegrunnet klausulering.

11.3.3 Om å opplyse om rettighetene

Forbrukerrådet og Trondheim kommune støtter forslaget om at det skriftlig skal opplyses om hvilke konkrete rettigheter som eventuelt fratras leieren. *Husleietvistutvalget* mener det bør tilføyes at bestemmelsen bare gjelder dersom leieren senest ved avtaleinngåelsen har fått slik skriftlig opplysning. *Kirkens Sosialtjeneste* er positiv til dette kravet og mener det vil kunne hindre misforståelser som igjen kan avverge utilsiktede problemer.

11.3.4 Om opptak i husstand, framleie m.m.

Forbrukerrådet er positiv til forslaget om at utleieren ikke skal kunne nekte leieren å ta opp nærstående i husstanden når dette er begrunnet i den nærståendes egne forhold. *Bergen kommune* og *Trondheim kommune* mener det ikke bør bli lettere med opptak av nærstående personer i husstanden. *Trondheim kommune* viser til at den nåværende

loven gir utleieren adgang til å nekte husstandsopptak også hvis det er forhold tilknyttet vedkommende person som tilsier det, for eksempel at en rusmisbruker flytter inn hos alderstrygdet bestemor hvis dette anses uforvarlig. Trondheim kommune ønsker derfor å kunne begrense opptak hvor det kan virke ødeleggende både for den opprinnelige beboer og bomiljøet generelt. *Bergen kommune* trekker fram liknende eksempler. Realiteten er ofte at det som framstår som opptak i husstanden, i realiteten er at framleier mer eller mindre overtar boligen.

Porsgrunn kommune, Skien kommune, Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd og *KS* ønsker også fortsatt en mulighet til å nekte opptak i husstanden dersom det er berettiget grunn til å tro at den nærstående vil påføre leieren selv og bomiljøet for øvrig betydelig sjenanse. *Porsgrunn kommune* og *Skien kommune* viser til for eksempel en mishandlet kone som blir tildelt kommunal bolig for å komme vekk fra ektefellen. *Husbanken* mener at selv om slikt opptak kan oppfattes som et betydelig inngrep i den enkelte leiers private sfære, har dette vært et nødvendig virkemiddel i en del tilfeller. *Husbanken* mener derfor at kommunene fortsatt bør ha mulighet til å nekte opptak i husstanden gitt at det skjer en grundig, saklig vurdering og at det bare nektes der en ut fra tidligere erfaring har grunn til å regne med at den aktuelle personen blir en belastning for bomiljø eller leieren selv. *Kristiansand kommune* spør hva slags krav som stilles til tilpasning for å kunne benytte unntaket om å begrense opptak/framleie. Dette er særlig en problemstilling for rusmiddelavhengige. *Kristiansand kommune* bruker ofte ambulante tjenester i slike tilfeller, nettopp for å unngå institusjonalisering og bidra til en normalisering av boforholdet. De mener det er viktig at denne måten å gi tjenester på ikke er til hinder for at man kan begrense leierens mulighet til opptak og framleie. *Kristiansand kommune* mener at når det gjelder muligheten for framleie og disposisjon, bør dette vurderes særskilt.

Trondheim kommune mener utleieren bør ha en absolutt rett til å nekte framleie når det gjelder utleieboliger beregnet på vanskeligstilte på boligmarkedet. Det bør ikke overlates til den enkelte leier å avgjøre hvem boligen skal leies ut til hvis den opprinnelig leieren ikke kan bo i boligen for en periode. Mulighetene som gis til utleieren for å nekte framleie er ikke tilstrekkelige for kommune. Kommunen mener også at den bør ha en ubegrenset rett til å nekte leieren å framleie deler av boligen.

Kirkens Sosialtjeneste er opptatt av at leierne skal ha sikret sine rettigheter, men at det samtidig er mulighet for unntaksbestemmelser knyttet til denne type bolig.

11.3.5 Om tre års fristen

Forbrukerrådet mener det er bekymringsfullt dersom det inngås mange leieavtaler av kortere varighet. *Forbrukerrådet* mener det bør grundig presiseres i lovens forarbeider hvordan bestemmelsen bør anvendes, men mener bestemmelsen totalt sett på en tilfredsstillende måte balanserer hensynet til leier og utleier.

Kirkens Bymisjon er sterk kritisk til at et boligtilbud kan «prøves ut» uten at dette er begrunnet i tjenestetilbudet eller at vedkommende skal inngå i eksempelvis et bofelleskap. *Kirkens Bymisjon* mener at behovet for å «prøve ut» i all hovedsak handler om utleierens og ikke leierens behov. En leier som ønsker å prøve ut et leieforhold kan si opp leieavtalen sin. En utleier må på sin side bruke de vanlige rettsregler. *Kirkens Bymisjon* mener at dersom leieren har behov for tjenester eller spesiell tilrettelegging en periode, må dette tilrettelegges på andre måter enn å redusere rettighetene etter husleieloven.

Leieboerforeningen mener adgangen til å inngå leiekontrakter av kortere varighet enn tre år er altfor vid. De viser til at det holder at leieren av en eller annen grunn er i en vanskelig situasjon. *Leieboerforeningen* ser ingen grunn til at en leier i en vanskelig økonomisk situasjon skal tilbys en leierett av midlertidig karakter. Foreningen støtter imidlertid at muligheten til å tilby kontrakter med begrensede rettigheter begrenses til tilfeller hvor man har et midlertidig eller varig tilretteleggingsbehov i tillegg til selve boligbehovet.

Kirkens Bymisjon er bekymret for fortsatt bruk av korttidskontrakter. *Kirkens Bymisjon* ber departementet vurdere å gå lengre i å sikre leierens rettigheter. *Kirkens Bymisjon* mener loven kan forstås slik at den legitimerer begrensede rettigheter for leierne fordi man ikke klarer å gi gode nok tilbud eller mangler tilstrekkelig boligmasse. *Leieboerforeningen Bergen* mener enhver tidsbegrensning på leietiden kan fjernes, at det innføres strengere husleieregulering og at leierne gis strengere oppsigelsesvern.

Trondheim kommune ser positivt på at lovteksten åpner for at utleieren i særlige tilfeller har rett 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. *Trondheim kommune* er enig i at det bare kan inn-

gåås én slik kontrakt med mindre det foreligger tungtveiende grunner. Samtidig er det viktig at det er mulig å utvide antallet «prøveperioder». *Kristiansand kommune* mener det er viktig å kunne «prøve ut» om boligen fungerer for den aktuelle personen. Innenfor målgruppen rusmiddelavhengige er kommunen i den situasjonen at kommunen har få muligheter til en grundig kartlegging forut for bosettingen. *Kristiansand kommune* viser til at det kan være behov for å tilrettelegge botilbudet på annen måte, tilby annen egnet bolig eller liknende. Det er vesentlig at husleieloven åpner for dette.

KS er skeptisk til at det kun kan inngås én leiekontrakt av kortere varighet enn tre år. *KS* viser til høringsuttalelsene som er avgitt av kommunene i denne saken og som beskriver hvilke utfordringer dette vil medføre for kommunene i det daglige arbeidet med å skaffe folk et sted å bo. *KS* fremhever at kommunene skiller seg fra andre utleiery, og at kommunene i stor grad leier ut til vanskeligstilte husstander. *KS* viser til at kommunenes behov i dag er mye større enn det kommunene selv klarer å tilfredsstille gjennom kommunale boliger. *KS* viser derfor til at det er vesentlig for kommunene å gi boligtilbud til dem som trenger det mest. *KS* vil derfor fremheve at kommunene har behov for andre virkemidler enn de private utleiery. Kommunene har behov for å kunne inngå mer kortsiktige avtaler for å kunne tilby rett bolig til rett person til rett tid. *KS* er opptatt av at kommunene etterlyser bedre virkemidler for å kunne håndtere problemstillinger som oppstår når man ønsker å gi alle innbyggere et forsvarlig botilbud. *KS* kan ikke se at endringene i § 11–1 vil gi kommunene bedre virkemidler for å skaffe et forsvarlig botilbud til alle. *KS* er derimot redd for at endringene i lovverket kan medføre at dette arbeidet blir vanskeligere for kommunene. *KS* mener kommunene trenger bedre juridiske virkemidler for å håndtere de mest problematiske leieforholdene og ber departementet se nærmere på det.

Oslo kommune mener at det som hovedregel bør være adgang til å inngå flere enn én kortidskontrakt. Dette begrunnes med at det ofte er behov for å gjøre flere evalueringer av om det boligtilbudet som den enkelte får er hensiktsmessig. Dette vil først og fremst gjelde personer som nylig er blitt utskrevet fra psykiatrisk institusjon eller liknende. *Oslo kommune* mener også at det er et behov for spesialreguleringer for noen leieforhold i særskilte boligtiltak for vanskeligstilte slik som for boliger med tilknyttede kartleggings- eller oppfølgingstjenester. *Oslo kommune* tror det blir vanskelig å praktisere lovforslaget. Etter å ha arbeidet i ti år med særskilt fokus på vanskelig-

stilte på boligmarkedet, opplever *Oslo kommune* at mange av de mest vanskeligstilte på boligmarkedet har store og sammensatte problemer. Mange er inn og ut av institusjoner i spesialisthelsetjenesten og kriminalomsorgen. Kommunen mener svært mange i brukergruppen har tungtveiende grunner til å få en ny sjanse til å etablere seg i en bolig, slik at unntaket i bestemmelsen for noen boligtiltak vil bli hovedregelen. Det tar ofte tid å utrede hva slags tilbud som kan være egnet for de mest vanskeligstilte av kommunens brukere. Det kan også være tidkrevende å finne egnede boligløsninger. *Oslo kommune* viser også til at flere av deres virksomheter har gitt tilbakemelding om at det kan være praktisk med en angivelse av korteste tillatte leietid for klausulerte boliger til vanskeligstilte.

Stavanger kommune mener at en hovedregel om at det kun kan inngås en leieavtale av kortere varighet enn tre år, kan føre til et problem i forhold til kommunens leieforhold. Dette gjelder spesielt for leieavtaler der leieren er under oppfølging. Kommunen har behov for å prøve ut hvorvidt leieren kan klare å bo i egen bolig, og det kan være nødvendig med flere «forsøk». Det må her sees hen til hvem som er kundegruppen i kommunen og hvordan deres behov best kan ivaretas. For å få best mulig utnyttelse og sikre at de som virkelig har behov for kommunal bolig faktisk bor der, har kommunen behov for å kunne inngå leiekontrakter av kortere varighet enn tre år, og denne muligheten bør ikke begrenses til én gang. Dette vil gjøre kommunens arbeid vanskeligere.

Kristiansand kommune er også kritisk til at man begrenser mulighetene til å inngå kortidskontrakt til bare å gjelde én gang for samme bolig og at unntakene fra denne regelen er knyttet til situasjoner hvor erstatningsbolig ikke ble ledig på antatt tidspunkt. *Kristiansand kommune* viser til at dette ikke gir rom for å utprøve nye/andre former for hjelpetiltak tilknyttet boforholdet. Det vil ofte være behov for å utprøve nye eller andre former for hjelpetiltak for den delen av målgruppen som har svært store hjelpebehov.

Stavanger kommune har også behov for å avslutte leieforhold i en del tilfeller uten forutgående rettslig behandling bl.a. ved endt oppfølging hvor boligen er gitt som ledd i ett behandlingsopplegg/oppfølgingsopplegg eller hvor leieren får tilbud om annen bolig.

Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd, Porsgrunn kommune og *Skien kommune* mener det er vesentlig at kommunen kan disponere sine boliger på en god måte og gi boligtilbud til dem som trenger det mest. *Kommunale Boligadministrasjo-*

ners Landsråd peker på at det er vesentlig for kommunene at rett husstand bebor rett bolig. *Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd, Porsgrunn kommune* og *Skien kommune* mener derfor kommunene har behov for å kunne inngå mer kortsiktige avtaler enn lovens hovedregel for en god utnyttelse av boligmassen.

Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd, Porsgrunn kommune og *Skien kommune* ber om at adgangen til å inngå kortere leieavtaler ikke formuleres for snevert. *Bergen kommune* mener også at det neppe vil føre til noe positivt å innskjerpe adgangen til å inngå leieavtaler av kortere varighet. Kommunen har vært nøktern i bruken av denne adgangen. *Bergen kommune* viser også til anbefalingene fra Kommunal- og regionaldepartementet i rundskriv H-8/02 «Om kommunale husleieforhold» når det gjelder bruk av kortsiktige tidsbestemte leieavtaler.

Drammen kommune mener korttidskontrakter er et virkemiddel ovenfor leiere som viser sviktende vilje til å følge regelverket, som ordensproblemer og leierestanser. *Drammen kommune* er enig i at korttidskontrakter skal være et unntak, men er betenkt over at adgangen blir for snever. Kommunen mener det bør være tillatt med gjentatte korttidskontrakter når dette er begrunnet i forhold som leieren selv kan påvirke positivt. Et eksempel er ved nedbetaling av husleierestanser hvor kommunen gir korte kontrakter i perioden restansene etter et tidligere leieforhold nedbetales. Etter at restansene er betalt, kan det gis en ordinær 3-årskontrakt. Kommunen gir også korttidskontrakter ved ordensforstyrrelser. Uten en slik adgang mener *Drammen kommune* det kan bli en unødvendig belastning i rettsapparatet for å få avsluttet vanskelige leieforhold.

Husbanken er enig i at det er uheldig å tilby leiekontrakter av kort varighet til personer som kan ha vanskeligheter med å ivareta sine interesser på boligmarkedet. *Husbanken* er imidlertid kjent med at en del kommuner mener det er behov for å kunne inngå flere kortvarige leieavtaler og at det fortsatt er behov for muligheten til å avtale at leieavtalen skal falle bort uten oppsigelse etter endt behandling, tilbud om annen passende bolig eller liknende. Dette er ment som «ris bak speilet» for å motivere beboerne til å fullføre behandlingen. *Husbanken* mener det derfor bør vurderes om kommunene og statlige etater som hovedregel skal kunne inngå inntil 3 korttidskontrakter forutsatt at det foreligger særskilte forhold.

Trondheim kommune peker på at det er spesielle utfordringer knyttet til en særlig gruppe vanskeligstilte med boligbehov. Det er mennesker

med problemer innen rus- og psykiatri. Denne gruppen har over en periode gradvis blitt overført fra blant annet institusjon til kombinerte bolig- og tjenestetilbud. Formålet med tilbudet er å gi et stabilt bolig- og tjenestetilbud. Det er behov for positive virkemidler og forbud/påbud/sanksjoner.

Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd mener det kan være behov for raskt opphør av leieavtaler i spesielle forhold, særlig i forhold til leiere med adferdsproblemer.

Bergen kommune mener forslaget ikke vil sikre at de boligpolitiske målsetningene ivaretas. Flere av endringene vil innebære at enkeltpersoner får noen flere rettigheter på bekostning av fellesskaps velferd. *Bergen kommune* mener det ikke er tilstrekkelig grunn til å avvike dagens regler.

KS mener at det bør være adgang til å vurdere oppsigelse av kommunal tildelt bolig når de forutsetninger som ligger til grunn for tildelingen åpenbart er bortfalt. Bakgrunnen for dette innspillet er at kommunene er opptatt av å sikre målrettet bruk av begrensede ressurser.

Tønsberg kommune synes sanksjonen ved å inngå en avtale i strid med bestemmelsen er lite tilpasset den praktiske virkeligheten. Dette er fordi bestemmelsen gir adgang til å inngå flere tidsbestemte leieavtaler når tungtveiende grunner taler for det. *Tønsberg kommune* viser til at bestemmelsen vil være vanskelig å håndheve og vil dermed ikke fungere som annet enn «ris bak speilet».

11.3.6 Behov for andre unntak fra de ordinære reglene

Bergen kommune og *Trondheim kommune* mener generelt at unntakene i husleieloven ikke er tilstrekkelige til at kommunene skal kunne ivareta sine boligsosiale oppgaver på en tilfredsstillende måte. Dagens lovverk går ikke langt nok i å sikre at kommunens boliger, som er knapphetsgoder, til enhver tid forbeholdes de aktuelle målgrupper. Særlig når det gjelder botilbud beregnet på mennesker med problemer innen rus- og psykiatri, vanskeliggjør lovverket muligheten for å opprettholde ro og orden. Dette skaper problemer for bomiljøet, og kan skape vanskelige forhold for både beboere og eventuelt ansatte ved boligtiltaket.

Trondheim kommune mener utleieren bør sikres en rett til å nekte framleie og opptak i husstanden og gis nye sanksjoner som forbud mot å nekte besøkende adgang, nekte overnattingsgjester, bortvise besøkende, nekte bruk av legale rusmidler, nekte besøk, rett til å foreta midlertidig bortvisning av beboer til annet botiltak, og rett for utleieren til å ta seg inn i boligen utover tilsynsretten.

Selv om husleieloven hjemler sanksjonsmidler som heving og oppsigelse, kan selve iverksettelsen være så tids- og ressurskrevende at de ikke vil fungere etter hensikten. Det er heller ikke bestandig ønskelig å ty til slike dramatiske virkemidler.

Trondheim kommune foreslår en ny bestemmelse i kapittel 11, eventuelt supplert med en justering av §§ 5–2 og 5–6. Husleieloven synes i dag bare å gi adgang for tilsyn av selve boligen, mens i slike kombinerte bolig- og tjenestetilbud er det behov for tilsyn av beboer selv. Det er best med frivillighet, men personalet må ha mulighet for å kunne låse seg inn i boligen. Trondheim kommune har forståelse for at enkelte av disse forslagene kan være i motstrid med husleielovens vern, og at det kan stilles spørsmål til om slike regler hører inn under loven. For en del av avtalene kan det også tenkes at andre deler av avtaleforholdet er så framtrædende at avtalene ikke hører inn under husleielovens virkeområde. Det er mulig at det i den forbindelse kan være ønskelig å justere husleieloven § 1–1 annet ledd annet punktum hvor det heter at loven ikke gjelder hvor annet enn bruksrett til husrom er det vesentligste i avtaleforholdet. Selv om hovedformålet er boligtilbudet, kan behandlingsaspektet likevel være så sentralt at det kan virke formålsstridig å la tilbudet falle inn under husleieloven. Dette vil føre til at det blir lettere å holde denne type boligtilbud utenfor husleieloven. En endring på dette området tilsier imidlertid at man utvikler andre relevante rettsregler på området, og også likestiller slike boligtilbud med ordinære utleieboliger for så vidt gjelder Husbankens bostøtte.

Kirkens Sosialtjeneste mener det er et stykke igjen til lovverket fullt ut sammenfaller med de politiske føringer om å hindre bostedsløshet. Lovens føringer og mulighet for utkastelse er sterkt fremtrædende, men forslaget har i all hovedsak blitt bedre enn eksisterende lovverk.

Kristiansand kommune mener det er et godt utgangspunkt at alle skal ha like rettigheter slik at dette kan føre til varige boforhold. Kristiansand kommune viser til at veien fram til dette ofte avhenger av funksjonelle bestemmelser.

Oslo kommune mener at forslaget til ny § 11–1 mangler en regel om adgang til å avtale en utvidet rett for utleieren til å drive tilsyn. Ved utleie til enkelte vanskeligstilte er det behov for et meget vidtrekkende tilsyn, for eksempel utleie av bolig til psykisk syke som nettopp har blitt utskrevet fra institusjon. Det kan også være behov for å avtale at utleieren skal kunne låse seg inn i boligen uten forvarsel. Husleieloven bør trekke opp grensene for en slik rett til å avtale utvidet tilsyn ved utleie til

vanskeligstilte. En slik avtaleklausul bør kunne trekkes tilbake av leieren på ethvert tidspunkt.

Porsgrunn kommune og Skien kommune viser til kommunenes behov for å kunne disponere den kommunale boligmassen best mulig.

11.3.7 Angående forhold til sosialtjenesteloven

Kristiansand kommune viser til at endringen bør vurderes opp mot sosialtjenesteloven § 4–5. Kristiansand kommune mener en fortolkning av sosialtjenesteloven har redusert kommunens adgang til å pålegge begrensninger ved utprøving av ulike boformer. Dette vil i praksis si at kommunen ikke kan stille vilkår til personer som er uten et boforhold.

Sarpsborg kommune mener bestemmelsen må sees i sammenheng med sosialtjenesteloven § 4–5 som forplikter kommunen til å finne midlertidig husvære for dem som ikke klarer det selv. De vanskeligstilte dette gjelder for kan ha et stort behov for midlertidig husvære, og disse vil det ofte være vanskelig å finne boliger til. Muligheten til kun å gi en kontrakt vil kunne føre til at de blir boende der i lengre tid. Sarpsborg kommune mener dermed dette kan binde opp kommunens midlertidig husvære slik at boligene ikke lengre fungerer som tiltenkte gjennomgangsboliger. De mener videre at dersom forslaget fastholdes, er det behov for en bestemmelse som forplikter leieren til å ta imot tilbud om annen varig egnet bolig dersom kommunen fremskaffer dette for vedkommende. Dersom dette ikke kommer inn i husleieloven, mener Sarpsborg kommune at de vanskeligstilte får det enda vanskeligere ved at de blir boende i boenheter av dårligere kvalitet enn ordinære boliger.

11.3.8 Angående lånerregelen

Forbrukerrådet mener adgangen til å avtale at leieren skal yte utleieren lån ikke bør videreføres. Forbrukerrådet viser til blant annet den potensielle konflikten mellom kommunens rolle som utleier på den ene siden, og kommunens rolle som omsorgs- og velferdsyter på den annen side samt at det er lite rimelig overfor leierne. Forbrukerrådet anbefaler derfor at bestemmelsen oppheves.

11.4 Departementets vurderinger

11.4.1 Behovet for å opprettholde en spesialregulering

For å kunne nå det overordnede boligpolitiske målet om at alle skal kunne bo godt og trygt, må

det tilrettelegges for at vanskeligstilte på boligmarkedet sikres en bolig de klarer å holde på. Med vanskeligstilte på boligmarkedet siktes det her til personer med dårlig økonomi, nedsatt funksjonsevne, helsemessige og sosiale problemer, dårlige kunnskaper om det norske boligmarkedet eller liknende utfordringer. Tiltak for å redusere antall vanskeligstilte på boligmarkedet bør både rette seg mot individenes muligheter til å skaffe seg en bolig og ivareta forpliktelsene knyttet til et boforhold, og mot egenskaper ved boligmarkedet og boligmassen som unødvendig hindrer folk i å delta på boligmarkedet. For mange vil økonomiske ordninger være tilstrekkelig. For andre vil ulike former for oppfølging i boligen eller en tilrettelagt bolig være avgjørende.

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 understreker at vanskeligstilte på boligmarkedet, uavhengig av årsak, som utgangspunkt bør sikres de samme rettigheter som andre leiere. Departementet ser samtidig at det i visse tilfeller kan foreligge spesielle utfordringer ved utleie av boliger til enkelte grupper. Enkelte vanskeligstilte på boligmarkedet har andre utfordringer i tillegg til et boligbehov. Slike utfordringer kan tilsi at disse leierne gis færre rettigheter enn leierne i leiemarkedet for øvrig.

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.

11.4.2 Sammenlåing av bestemmelsene om leie av bolig for personer med spesielle boligbehov av varig og midlertidig karakter

Det er i dag 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). Undersøkelsen

fra NOVA/Fafo, jf. omtalen ovenfor under kapittel 3, viser at det likevel er sammenfall mellom flere av målgruppene som i dag tilbys boliger klausulert med hjemmel i disse bestemmelsene. Evalueringen av Prosjekt Bostedsløse har også bekreftet det samme, jf. Evelyn Dyb Prosjekt Bostedsløse – Evaluering av et fireårig nasjonalt prosjekt, Byggforsk skriftserie 2005 side 63, jf. omtalen ovenfor under kapittel 3.

Det er grunn til å tro at flere av gruppene som er tilbudt boliger forbeholdt personer med spesielle boligbehov av midlertidig karakter etter § 11–2, egentlig har et boligbehov av varig karakter. En grunn til at disse likevel tilbys boliger etter § 11–2, er trolig at utleieren da kan inngå leieavtaler av kortere varighet enn tre år. Departementet er også kjent med at det inngås leieavtaler av kortere varighet for å «prøve ut» om botilbudet fungerer for den aktuelle personen. Departementet mener det er uheldig at det tilbys leiekontrakter av kort varighet til personer som kan ha vanskeligheter med å ivareta sine interesser på boligmarkedet, og som har et boligbehov av varig karakter. Blant annet for å unngå slike utslag foreslår departementet at skillet mellom personer som anses å ha spesielle boligbehov av varig og midlertidig karakter ikke videreføres. Høringsinstansene er hovedsakelig positive til sammenslåingen. *Kirkens sosialtjeneste* mener dette fører til opphevelse av et unaturlig skille. Departementet foreslår i stedet én bestemmelse om utleie av boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet. Rettslig regulering av elev- og studentboliger foreslås likevel videreført i en egen bestemmelse, jf. kapittel 12.

Departementet foreslår at den nye bestemmelsen skal gjelde utleie av bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet. Med vanskeligstilte på boligmarkedet siktes det som nevnt ovenfor til personer med dårlig økonomi, nedsatt funksjonsevne, helsemessige og sosiale problemer, mangelfull kunnskap om det norske boligmarkedet eller liknende utfordringer, jf. St.meld. nr. 23 (2003–2004) Om boligpolitikk punkt 5.1. Det kan således være mange ulike årsaker til at personer er vanskeligstilte på boligmarkedet. *Leieboerforeningen* mener gruppen som omfattes av bestemmelsen er svært vid. Departementet påpeker at selv om gruppen som i utgangspunktet kan omfattes av bestemmelsen er vid, stilles det bestemte krav for å anvende de ulike unntaksbestemmelsene. Departementet mener dette sikrer at bestemmelsen ikke anvendes i for vid utstrekning.

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 tilpassing eller tilrettelegging. Som eksempel kan nevnes at dersom det er knyttet tjenester til boligen, kan tjenesteytingen tilsi begrensninger i leierens rettigheter.

Likestillings- og diskrimineringsombudet foreslår at departementet endrer terminologien i bestemmelsen fra «Boliger til vanskeligstilte» til «Bolig for personer med spesielle boligbehov». Ombudet peker på at enkelte personer innenfor gruppen kan føle begrepsbruken stigmatiserende. Departementet ønsker ikke en stigmatisering. Poenget med valgte begrep er ikke å illustrere en generell tilstand, men en tilstand på boligmarkedet. Departementet foreslår en endring slik at dette framkommer klart av ordlyden. En slik endring vil bidra til at begrepet ikke virker stigmatiserende. Departementet kan også vise til at begrepet «vanskeligstilte på boligmarkedet» har vært brukt over en lang periode. Departementet viser videre til at det ikke er kommet innvendinger fra andre instanser i forhold til begrepsbruken.

11.4.3 Klausulering

Når det gjelder offentlig disponerte boliger, foreslår ikke departementet å 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. Departementet vil igjen peke på at de vanskeligstilte på boligmarkedet som utgangspunkt skal sikres de samme rettighetene som leierne i leiemarkedet forøvrig. Etter departementets vurdering er det ikke alltid hensiktsmessig å klausulere bestemte boliger. Det kan forekomme at individuelle forhold hos personen som tilbys boligen, tilsier bruk av unntaksreglene, og ikke boligen som sådan. *Kirkens Bymisjon* mener denne endringen kan føre til en slags automatisk klausulering for personer som bosettes i offentlig disponerte boliger. Departementet ønsker derimot at endringen skal bidra til at det ikke skal være en slags automatisk bruk av bestemmelsen ved utleie av bestemte boliger. Departementet vil også advare mot en automatisk bruk av bestemmelsen fordi dette vil kunne være i

strid med menneskerettighetene, jf. omtalen av dette i kapittel 4.

Staten vil dessuten gjennom rapporteringsordninger, som Kostra-rapporteringen, kunne føre en viss kontroll med kommunens bruk av bestemmelsen. Faren for misbruk anses derfor som begrenset. Selv om husleielovens krav om klausulering bortfaller for slike boliger, vil ikke dette ha betydning for klausuleringskrav etter annet regelverk eller for tilsvarende krav som bygger på avtale. Dette betyr blant annet at Husbankens krav om klausulering av omsorgsboliger, som er finansiert av banken, vil bestå i tråd med avtalen mellom utbygger og Husbanken.

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. Etter departementets vurdering er det også grunn til å tro at andre boliger brukes av en mer ensartet gruppe, enn det som er tilfellet for offentlig disponerte boliger. Det vil dermed trolig ikke være samme behov for å vurdere klausulering for hvert nytt leieforhold ved utleie fra for eksempel private institusjoner.

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

Departementet foreslo at dersom forhold knyttet til boligens utforming eller formål tilsa det, kunne det avtales begrensninger i adgangen til opptak av husstandsmedlemmer, framleie av del av bolig og framleie ved midlertidig fravær. Det er flere av høringsinstansene som mener det er uheldig at utleieren ikke skal kunne nekte leieren å ta opp nærstående i husstanden når dette er begrunnet i den nærståendes egne forhold. For eksempel mener *Trondheim kommune* at kommunen bør kunne nekte en rusmisbruker å flytte inn hos alderstrygdet bestemor dersom dette er uforsvarlig. Departementet har forståelse for at kommunen kan ønske å regulere hvem som flytter inn i boligen ut fra forhold ved vedkommendes person. En slik regulering kan imidlertid oppfattes som et betydelig inngrep i den enkeltes leiers privatsfære. Dette tilsier at bestemmelsen ikke rekkes videre enn nødvendig. Dersom opptak i husstanden kan virke forstyrrende for bomiljøet, vil dette kunne nektes. Departementet finner derfor ikke grunn til

ytterligere å begrense retten til opptak av nærstående. Departementet vil også påpeke at dersom den som flytter inn påfører omgivelsene betydelig sjenanse, må dette forfølges etter de ordinære reglene i lovverket. Det vises til Den Europeiske menneskerettskonvensjonen artikkel 8 om retten til respekt for eget privatliv og familieliv, jf. omtalen under kapittel 4. Det er usikkert hvor langt denne retten rekker.

Departementet foreslår at dersom det er nødvendig ut fra boligens utforming og formål, kan det avtales at opptak av husstandsmedlemmer som nevnt i § 7–1 første punktum kan nektes. De husstandsmedlemmene som her kan nektes vil være leierens nærmeste slektninger. Hvorvidt boligens formål og utforming tilsier begrensninger i leierens adgang til å ta opp nære slektninger i sin husstand, må vurderes konkret. Det er også i denne sammenheng nødvendig å ha for øye at dette er et inngrep i familielivet.

Med boligens utforming siktes det her til fysiske tilpasninger i boligen, og/eller at et tjenesteapparat er tilknyttet boligen. Utformingen kan gjelde spesiell innredning og spesielt utstyr. Utforming omfatter også bokollektiv eller annen type mindre bolig med noen fellesrom. Med boligens formål siktes det til målsetningen med boligtilbudet. Som eksempel kan nevnes at boligens formål kan tilsi at det nektes opptak av mange yngre husstandsmedlemmer i boliger tilrettelagt for eldre. Ved leie av en enebolig som er spesielt tilrettelagt for funksjonshemmede, vil det vanligvis være helt uproblematisk at leieren tar opp nærstående i sin husstand. I tette bofellesskap for eldre vil slikt opptak derimot kunne fortone seg annerledes, og vil kunne skape problemer for leieren selv, andre i bofellesskapet og eventuelle tjenesteytere. I slike situasjoner bør det derfor etter departementets vurdering fortsatt være anledning til å avtale at leieren ikke skal ha anledning til å ta opp nære slektninger i husstanden.

Departementet vil på tilsvarende vis, og med samme begrunnelse 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. Etter departementets vurdering er det ikke grunn til å gi vanskeligstilte på boligmarkedet større rettigheter enn andre leiere i disse tilfellene.

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. En slik mulighet vil sikre at leieren får tilbake boligen etter et midlertidig fravær, samtidig som utleieren kan sørge for at boligen kan framleies til en som trenger en slik bolig. Dersom utleieren ikke vil disponere boligen mens leieren midlertidig bor et annet sted, mener departementet at lovens ordinære regler bør gjelde i forhold til å kunne framleie. Noen høringsinstanser ønsker ikke at leieren skal ha rett til å framleie boligen og viser til at det er upraktisk at kommunen tilbyr seg å disponere boligen under leierens fravær. Etter departementets mening må disse hensyn imidlertid veies opp mot leierens interesser. Departementet finner på denne bakgrunn ikke grunn til å foreslå en annen regel enn i dag på dette punkt.

11.4.5 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 sist nevnte gjelder spesielt for boløsninger hvor personene bor i bofellesskap eller hvor det av andre grunner kan være behov for å se om boløsningen fungerer for gruppen som helhet. Dette vil også komme leieren til gode ved senere innflyttinger. 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 legger til grunn at bestemmelsen kan brukes hvor det foreligger forhold ved personen eller boforholdet som tilsier at det kan være behov for «å prøve ut» leieforholdet. Som eksempel kan det her nevnes en person som får tilbud om bolig etter et institusjonsopphold og hvor det knytter seg tvil til om vedkommende er i stand til å bo i denne boligen.

Det kan også være tvil knyttet til om boligen som tilbys er egnet ut fra leierens behov. I tilfeller hvor det avdekkes at boligen ikke er egnet for leieren, vil departementet understreke betydningen av

at kommunene i slike tilfeller parallelt bistår den enkelte med å finne et annet botilbud.

En annen grunn til å inngå en leieavtale av kortere varighet enn tre år, er tilfeller hvor en mer egnet bolig blir ledig ved utløpet av leieperioden. Dette kan være aktuelt i forhold til bosetting av flyktninger eller økonomisk svakstilte. I slike tilfeller bør man ha grunn til å tro at en mer egnet bolig vil bli ledig etter utløpet av perioden. Det kan være andre særlige grunner som tilsier at personer også får tilbud om en bolig for en kortere tidsperiode enn tre år.

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.

I høringsutkastet foreslo departementet at når det forelå tungtveiende grunner burde det likevel være mulig å inngå flere slike tidsbestemte leieavtaler. Dette skulle være en snever unntaksregel. *Husbanken* mener det bør være anledning til å inngå tre slike kortvarige avtaler. Forslaget setter i seg selv ikke begrensninger i forhold til antall ganger det kan foreligge tungtveiende grunner. Departementet ser heller ikke grunn til å angi et antall. Det ligger imidlertid i kravet om dette skal være en snever unntaksregel og at det skal foreligge tungtveiende grunner. Det vil være vanskelig å oppfylle disse kravene flere ganger. Flere av høringsinstansene mener imidlertid det bør være videre anledning til å inngå flere leiekontrakter av kortere varighet enn tre år. Enkelte instanser ønsker derimot en snevrere mulighet til at det kan inngås leiekontrakter av kortere varighet enn tre år. Gjennom eksemplet i høringsutkastet er det fremhevet at det gis en meget snever mulighet til å inngå flere leieavtaler av kortere varighet enn tre år. Departementet foreslår at det fremdeles bør være en snever mulighet til å inngå slike avtaler. Det må imidlertid foreligge tungtveiende grunner som tilsier en slik løsning. Departementet foreslår likevel å gjøre adgangen til å inngå flere slike avtaler av kortere varighet noe videre for ikke å hindre gode løsninger for leierne. Som eksempel kan nevnes at det kan inngås en ny avtale av kortere varighet enn tre år dersom kommunen har igangsatt konkrete oppfølgingstiltak for å tilrettelegge boligen for leieren. Et annet tilfelle er der hvor en person har fått tilbud om en leieavtale av kortere varighet enn tre år i påvente av at en bestemt bolig blir ledig, og boligen ikke kan tilbys fordi boligen ikke er blitt rettidig fraflyttet.

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, jf. omtalen i kapittel 4. Bruk av korttidskontrakter må derfor ikke bare begrunnes ut fra hensynet til kommunens økonomi eller for at kommunen skal unngå administrative byrder. Det må også påpekes at dersom det vurderes bruk av korttidskontrakter hvor dette berører barn, er det ikke tilstrekkelig at det er forsvarlig ut fra boligpolitiske vurderinger. Dette må vurderes opp mot barnekonvensjonens krav som er inkorporert i norsk lovgivning. Hensynet til barnets beste vil kunne være til hinder for bruk av korttidskontrakter. Dette må vurderes i det enkelte tilfellet, men likevel slik at også andre hensyn må vektlegges ved siden av hva som er best for barnet.

Oslo kommune viser til at det kan være praktisk med en angivelse av korteste tillatte leietid. Departementet mener det ikke er grunn til å angi en slik minstegrense. Leietiden må vurderes individuelt ut fra hvilke grunner som tilsier en leieavtale av kortere varighet.

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.

11.4.6 Adgang til å gi gjøre andre unntak fra de ordinære reglene i husleieloven

Departementet har vurdert om det skal være adgang til å gjøre andre unntak fra lovens alminnelige regler. Dette er etterlyst av flere høringsinstanser. *Trondheim kommune* ønsker for eksempel nye sanksjoner i forhold til å nekte besøkende adgang, nekte overnattingsgjester, kunne bortvise besøkende, nekte bruk av legale rusmidler, foreta midlertidig bortvisning av beboer til annet botiltak, og gi utleieren adgang til å ta seg inn i boligen utover tilsynsretten. Departementet vil generelt si at det bør utvises stor forsiktighet i forhold til å tillate begrensninger som ikke generelt kan avtales i husleieforhold. Det er adgang til å ha husordensregler, jf. husleieloven § 5–2. Etter denne bestemmelsen kan det gis vanlige ordensregler og rimelige påbud som utleieren fastsetter til sikring av god husorden. Dette er en skjønnsmessig bestemmelse som vil gi kommunen adgang til å gi påbud om ikke å nyte alkohol på fellesområdene for såkalte rusfrie boliger. Det vil imidlertid ikke være anledning til å fastsette slike påbud ved utleie av helt ordinære leieboliger. Når departementet ikke foreslår slike unntak utover lovens ordinære regler har dette sammenheng med at det ikke bør tillates bestem-

melser som gir boligen mer preg av å være en institusjon enn en ordinær bolig.

Dersom behandlingen er det vesentligste i avtaleforholdet, vil ikke forholdet reguleres av husleieloven. Husleieloven setter i slike tilfeller ikke grenser for hva partene kan avtale i forhold til bruk av rusmidler eller kontroll. Departementet mener det må bero på en konkret helhetsvurdering hva som er det vesentligste i avtaleforholdet. At det samtidig tilbys en bolig kan ikke være avgjørende dersom oppfølging eller tjenester tilknyttet boligen er det vesentligste. Departementet ser at det kan være tvil knyttet til slike vurderinger.

11.4.7 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. Departementet ser derimot ikke grunn til å stille krav om at informasjonen

også skal angi på hvilken måte unntaket begrenser leierens rettigheter i forhold til lovens ordinære regler. Et slikt krav gjelder ikke hvis lovens ordinære regler fravikes, og da bør det etter departementets vurdering heller ikke gjelde ved utleie til vanskeligstilte på boligmarkedet.

11.4.8 Angående forholdet til sosialtjenesteloven

Departementet viser til at husleieloven setter begrensninger i forhold til hva slags kortvarige leieavtaler kommunen kan inngå. *Sarpsborg kommune* mener dette kan binde opp kommunens tilbud av midlertidig husvære. Departementet viser til at dersom tilbudet reguleres av husleieloven, vil kommunen måtte vurdere om det er anledning til å tilby en leieavtale av kortere varighet enn tre år etter § 11–1.

11.4.9 Angående lånereglene

Forbrukerrådet foreslår å ikke videreføre bestemmelsen om at leieren i visse tilfeller kan yte utleieren et lån. Departementet er ikke kjent med at bestemmelsen har ført til konflikter eller misbruk. Departementet har derimot inntrykket av at bestemmelsen er brukt i svært begrenset utstrekning. Bestemmelsen kan være et nyttig boligpolitisk virkemiddel, og foreslås derfor videreført.

12 Klausulerte boliger til utleie for elever og studenter

12.1 Dagens regler

Det er i dag særregler blant annet for klausulerte boliger til utleie for elever og studenter i § 11–2. Dagens bestemmelse kan også anvendes ved utleie til andre personer med spesielle boligbehov av midlertidig karakter.

Bestemmelsene gir adgang til å inngå tidsbestemte leieavtaler for kortere tid enn tre år, samt at det ved utleie av elev- og studentboliger kan avtales at rentene av konto for depositum skal godskrives utleieren.

12.2 Departementets forslag

Departementet anså det som viktig å fortsatt legge til rette for å opprettholde og sikre god tilgang på elev- og studentboliger. Det ble derfor foreslått at § 11–2 ble videreført som spesialbestemmelse for utleie av elev- og studentboliger. De deler av bestemmelsen som ikke ble ansett å ha aktualitet ved utleie av elev- og studentboliger ble foreslått fjernet.

12.3 Høringsinstansenes syn

Forbrukerrådet, Bergen kommune, Stavanger kommune, KS, Samskipnadsrådet og Studentenes Landsforbund støtter forslaget om å videreføre spesialbestemmelsen. *Samskipnadsrådet* støtter også de foreslåtte presiseringene. *Studentenes Landsforbund* viser til at dette også er en forutsetning for å kunne følge opp Kunnskapsdepartementets krav om at det kun er studenter som skal ha anledning til å leie studentboliger. *Studentsamskipnaden i Trondheim* ønsker en endring i retten til å nekte framleie ved midlertidig fravær.

Forbrukerrådet foreslår å fjerne bestemmelsen som gir rett til å avtale at rentene av depositumskonto skal godskrives utleieren. Begrunnelsen er at det ikke lenger vil være spesielt kostnadskrevende å foreta en renteavregning fordi det opprettes en konto per leieforhold. I realiteten er også rentefordelen en del av vederlaget studenten betaler for boligen, og dermed blir dette en form for

skjult husleie. Å fjerne unntaket mener Forbrukerrådet dermed vil synliggjøre hva leiere av elev- og studentboliger reelt sett betaler i husleie. Forbrukerrådet mener også at studentsamskipnadene skal opplyse hvilke rettigheter leieren ikke får etter avtalen.

Leieboerforeningen Bergen går imot særregler ved utleie av elev- og studentboliger. Disse bør få en ubetinget rett til å leie studentbolig inntil studietiden er over og studenten avslutter studiene samt at studenten får en seks måneders frist til å flytte til en annen bolig.

12.4 Departementets vurderinger

Husleieloven gir i dag anledning til å klausulere elev- og studentboliger. I slike tilfeller kan partene inngå tidsbestemte leieavtaler for kortere tid enn tre år. Departementet er kjent med at dette er en mulighet som benyttes av studentsamskipnadene. Elev- og studieperioden kan ofte være av kortere varighet enn tre år. Det kan også være usikkerhet knyttet til varigheten av elev- og studieperioden som følge av endret studiested, avbrutte studier eller lignende.

Staten, gjennom Kunnskapsdepartementet, gir tilskudd til studentsamskipnadene. Det gis tilskudd til studentboligbygging for at studentene skal ha rimelig boligtilbud. I tillegg gis det også tilskudd generelt til velferdsarbeid. Det er viktig å sikre at disse midlene kommer elever og studenter tilgode.

Departementet ser heller ikke de samme betenkelighetene ved at det inngås flere kortvarige leieavtaler ved utleie til elever og studenter. 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.

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 gjør seg 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, jf. kapittel 6. 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 utenlands-

studenter med kort botid. Departementet foreslår derfor en slik endring.

Forbrukerrådet foreslår å fjerne bestemmelsen om at rentene kan godskrives utleieren. Departementet ser at det kan være et argument at dette ville synliggjøre de reelle leiekostnadene for slike boliger. Når departementet likevel ikke foreslår en slik endring, har det sammenheng med at dette er en vel etablert ordning for studentsamskipnader som kommer studentene til gode gjennom lavere husleie. Å sikre studentene lav leie er også i samsvar med statens målsetting om å tilby rimelig boligtilbud til studentene.

13 Rett til å kreve fornyet takstnemnd

13.1 Dagens regel

Fristen for å bringe en avgjørelse fra takstnemnda inn for domstolene er to måneder, jf. § 12–2. Fristen ble satt til to måneder for å harmonisere regelen med den daværende generelle ankefrist i tvistemålsloven. Det er i dag ikke adgang til å kreve fornyet behandling av en takstnemnd.

Fristen for å anke rettens avgjørelse av hvem som skal bære kostnadene med en takstnemnd er fjorten dager. Denne fristen ble satt for å harmonisere regelen med den daværende generelle kjæremålsfristen i tvistemålsloven.

13.2 Departementets høringsutkast

Departementet foreslo at fristen for å bringe en avgjørelse fra takstnemnda inn for domstolene ble redusert fra to til en måned og at kjæremålsfristen for å overprøve ansvaret for å bære kostnadene ble utvidet fra fjorten dager til én måned. Tilsvarende endringer er innført i forhold til Husleietvistutvalgets avgjørelser.

13.3 Høringsinstansenes syn

Forbrukerrådet, Stavanger kommune, KS, Huseiernes Landsforbund og NBBL støtter forslaget om at det kan kreves fornyet takstnemnd.

Huseiernes Landsforbund mener bestemmelsen bør forenkles slik at takstnemnden reduseres til en takstmann i tråd med forslaget i NOU 1993:4. Dette er fordi inntrykket til Huseiernes Landsforbund er at ordningen brukes lite og at den er dyr.

Huseiernes Landsforbund, NBBL og OBOS mener at det er lite rimelig at utleieren alltid skal bære kostnadene forbundet med takstnemnda dersom takstnemnda fastsetter et lavere beløp enn det utleieren har krevd i leie, for eksempel i tilfeller hvor nemnda bare i liten utstrekning har gjort endring i den krevde leien. Ifølge Huseiernes Landsforbund fører dette til at takstene så godt som uten unntak blir liggende i alle fall litt under utleierens krav fordi takstnemnda ikke ønsker å belaste leieren med kostnadene for behandling i takstnemnda.

Huseiernes Landsforbund foreslår at omkostningene til takstnemnda deles likt mellom partene. OBOS viser videre til de alminnelige reglene om saksomkostninger i den nye tvisteloven, og at disse reglene bør gi tilstrekkelig vern for leieren. OBOS foreslår derfor at omkostningsavgjørelser etter § 12–2 bør følge de ordinære reglene om saksomkostninger.

Justis- og politidepartementet påpeker at kjæremål ikke lenger eksisterer som et rettsmiddel for saker som skal behandles etter ny tvistelov. Det foreslås derfor en endring i siste setning i husleieloven § 12–2 fjerde og femte ledd. OBOS foreslår en tilsvarende forandring i begrepsbruken.

13.4 Departementets vurderinger

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. Dette gjelder også om 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 har vært uriktig. I slike tilfeller gir bestemmelsen i eierseksjonsloven § 16 adgang til å kreve fornyet takstnemnd. Departementet ser at de samme hensyn gjør seg gjeldende her. Høringsinstansene støtter også dette. 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.

Huseiernes Landsforbund mener bestemmelsen bør forenkles slik at det er tilstrekkelig at takstnemnda reduseres til én takstmann i tråd med forslaget i NOU 1993:4. Dette fordi inntrykket til Huseiernes Landsforbund er at ordningen brukes lite og at den er dyr. Departementet tar synspunktene til etterretning og vil vurdere praktiseringen av bestemmelsene ved en senere anledning.

Huseiernes Landsforbund, NBBL og OBOS mener at det er lite rimelig at utleieren alltid skal bære kostnadene ved takstnemnda dersom takstnemnda fastsetter et lavere beløp enn det utleieren har krevd i leie. Departementet mener det er viktig med enkle regler i forhold til hvem som skal bære kostnadene, og finner ikke grunn til å foreslå noen regelendringer.

14 Indeksregulering av leie

14.1 Dagens regel

Etter at det er inngått en leieavtale, kan partene de tre påfølgende årene kreve leiejustering i samsvar med endringene i konsumprisindeksen, jf. § 4–2. Det må gå minst ett år mellom hver indeksregulering, og den annen part skal ha skriftlig varsel minst én måned før endringen gjennomføres. Loven har ingen grense for hvor tidlig varsel om leieøkning kan framsettes.

14.2 Departementets høringsutkast

Departementet foreslo at varselet tidligst burde sendes tre måneder før iverksetting av indeksreguleringen. En endring av leien måtte i så fall bli varslet minst én måned før endringen kunne gjennomføres, men tidligst tre måneder før iverksetting.

14.3 Høringsinstansenes syn

Forbrukerrådet, Oslo kommune, Porsgrunn kommune, Skien kommune, Trondheim kommune, Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd, Jussformidlingen og Leieboerforeningen Bergen er enig i endringsforslaget.

Forbrukerrådet mener det marginale arbeid utleieren blir påført ved å måtte sende et skriftlig varsel om regulering, oppveies av de fordeler leieren oppnår. Utgifter til bolig utgjør normalt den største posten i et ordinært husholdningsbudsjett. Selv en mindre økning av denne store månedlige utgiften kan derfor fort bli merkbar, og jo lavere inntekt en person har, jo mer vil økningen merkes på økonomien. *Forbrukerrådet* mener endringen vil legge til rette for å bevisstgjøre leieren. Et varsel i kontrakten får de færreste leiere med seg. Det foreslås også en mindre endring i ordlyden.

Statsbygg tror at endringen vil kunne medføre at større utleieaktører vil få økte administrative kostnader ved oppfølging av hvert leieforhold med ulike reguleringstidspunkter. Dette kan i neste hånd medføre økt husleie.

Leieboerforeningen Bergen mener det i loven bør konkretiseres at endringen skal foretas etter

konsumprisindeksens hoveddel og ikke etter boligindeksen til Statistisk sentralbyrå, og at den parten som krever justering kun kan kreve dette for de 12 siste månedene.

Hof kommune ønsker at husleien reguleres i samsvar med endringene i byggekostnadsindeksen.

Stavanger kommune, Tønsberg kommune, Tromsø kommune, KS, Huseiernes Landsforbund, NBBL, Norges Eiendomsmeglerforbund og OBOS går i mot forslaget om at varsel om endring må sendes maksimalt tre måneder før iverksettelse. *Stavanger kommune, Tønsberg kommune, Tromsø kommune og Huseiernes Landsforbund* viser til at endringen synes å være unødvendig byråkratisk, og at det kun er tale om en mindre justering i takt med prisutviklingen.

NBBL og OBOS peker på at leierens vern er godt ivaretatt for så vidt gjelder leieøkningen, og at leieren er orientert i kontrakten eller senere om endringen. *NBBL og OBOS* mener det dermed ikke kan være behov for et nytt varsel. *OBOS* viser til at det vil kreve mer administrasjon og økte kostnader uten at dette gir noen tilsvarende gevinst for leieren. De viser også til at det kan være konfliktskapende. *Norges Eiendomsmeglerforbund* mener ordningen i dag, så langt de kjenner til, fungerer godt. *KS* mener at leierne kan ha nytte av en varsling, men mener dette kan ivaretas av dagens ordning.

Bergen kommune foretar en slik varsling allerede i dag.

Juss-Buss foreslår at husleien kun kan endres på tilsvarende dato som avtaleinngåelsen. De begrunner dette med at noen utleiere spekulerer i at leien er høyere på høsten enn resten av året.

14.4 Departementets vurderinger

Departementet vil likevel ikke foreslå noen regulering av hvor tidlig utleieren kan varsle leieren om kommende indeksregulering. Hensynet til at et varsel ikke skal komme som en overraskelse på leieren, tilsier at varselet ikke bør kunne gis for tidlig. Dette tilsier en frist for hvor tidlig slikt varsel kan gis. Departementet oppfatter imidlertid at en slik

endring vil medføre en del ekstra administrasjon for utleierne, som kan bidra til økt husleie. Det er også vanligvis tale om en mindre justering i husleien. Dette innebærer at varselet allerede kan inn-
tas i leiekontrakten. Departementet vil likevel anbefale utleiere å gjøre leiere oppmerksomme på en indeksregulering på et senere tidspunkt. Det må anses å være til gunst for begge parter.

Etter departementets vurdering er det ikke behov for å presisere at reguleringen skal skje etter konsumprisindeksens hoveddel. Dette følger av en naturlig fortolkning av begrepet konsumprisindeks. Departementet ser heller ikke grunn til å begrense reguleringen til de siste 12 måneders endringer i konsumprisindeksen dersom det har gått lenger tid fra forrige leieregulering.

15 Økonomiske og administrative vurderinger

15.1 Leietillegg for forbruk av vann og avløp

Det foreslås at utleieren vil kunne kreve tillegg utover leien for utleierens utgifter til vann og avløp når utgiftene beregnes, ut fra forbruk. Departementet mener det kan bidra til å ivareta miljøhensyn fordi leieren vil motiveres til å redusere eget forbruk.

15.2 Depositum

Departementet foreslår at leieren skal varsles før utleieren kan få utbetalt skyldig husleie. Leieren kan også stanse slik utbetaling ved å gå til søksmål. Forslaget vil kunne føre til at utleieren ikke får tilgang til skyldig leie før det har gått fem uker fra varsel er sendt såfremt partene ikke enes om utbetalingen. Dette kan påføre utleieren økte omkostninger i forhold til dagens regler. Utleieren vil imidlertid ha krav på forsinkelsesrenter som kan kreves av leieren. Forslaget vil også kunne bidra til at utleiere ikke urettmessig tilegner seg depositumet.

Det foreslås for øvrig forenklinger i bestemmelsen som igjen antas å forenkle finansinstitusjonenes arbeid med administrasjon av kontoene. Dette vil kunne bidra til lavere gebyrer for tjenesten.

15.3 Boligutleie til vanskeligstilte på boligmarkedet

Det foreslås å slå sammen bestemmelsene som gjelder vanskeligstilte på boligmarkedet. Sammenlåingen vil kunne forenkle bruken av bestemmelsen. I forhold til offentlig disponerte boliger er det heller ikke lengre krav om klausulering. Dette antas å gjøre bestemmelsen mindre byråkratisk, og sikre en god bruk av bestemmelsen.

Det foreslås også en snevrere adgang til bruk av tidsbestemte leieavtaler for kortere tid enn tre år sammenlignet med dagens bestemmelse. Dette vil kunne føre til at kommuner får økte utgifter i forbindelse med fravikelse. På den annen side kan kostnadene knyttet til å fornye leieavtaler reduseres. En slik bestemmelse sikrer også at regelen er i samsvar med gjeldende menneskerettslige forpliktelser. Selv om det er usikkerhet knyttet til virkningen av regelendringen, antas forslaget ikke å få så store økonomiske følger.

15.4 Øvrige forslag

De øvrige forslagene antas ellers ikke å ha økonomiske og administrative konsekvenser av betydning.

16 Merknader til de enkelte bestemmelsene

Til § 2–13 femte ledd bokstav a

En skrivefeil endres slik at «*fra*» er erstattet med «*på*».

Til § 3–1 første ledd nytt tredje punktum

Etter *første ledd nytt tredje punktum* kan det avtales at utleierens utgifter til vann og avløp skal betales i tillegg til leien når disse utgiftene betales etter målt forbruk. Det er bare dersom utgiftene til vann og avløp beregnes og betales etter forbruk, at det kan avtales at leieren skal betale for dette i tillegg til husleien. Slik avtale kan dermed ikke inngås for stipulerte utgifter til vann og avløp. Utgiftene til avløp beregnes som oftest ut fra vannforbruket. Er det behov for å leie måler for å beregne forbruket, kan partene avtale at leieren skal betale denne utgiften. Dersom dette ikke er avtalt, vil det bero på en konkret helhetsvurdering hvem som skal betale for leie av måler. Dersom utleieren tar initiativ til å installere vannmåler og til å fakturere for utgifter til vann og avløp særskilt, må utleieren som utgangspunkt selv dekke utgiftene ved leie av måler. Det samme gjelder dersom det er behov for å kjøpe måler. Departementet viser for øvrig til den generelle omtalen av leie, leietillegg og betaling for elektrisitet, brensel m.v. under kapittel 5.

Til § 3–3

Det foretas en opprydding i begrepsbruken. Begrepet «bank» erstattes av «finansinstitusjon» eller «finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge».

Til overskriften i § 3–4

Overskriften endres ettersom det saklige virkeområde for bestemmelsen utvides.

Til § 3–4 første ledd nytt annet punktum

Første ledd nytt annet punktum gjelder oppgjøret der det er avtalt at leieren skal betale særskilt for utleierens utgifter til forbruk av vann og avløp. Det slås fast at leieren kan kreve at utleieren hvert år

legger fram regnskap over forbruk av vann og avløp. Denne bestemmelsen tilsvarer det leieren kan kreve dersom det er avtalt at leieren skal betale særskilt for forbruk av elektrisitet eller brensel i eiendommen. Dersom utgiftene til forbruk av vann og avløp skal dekkes gjennom husleien, gjelder ikke bestemmelsen. Det framgår ikke av bestemmelsen hvordan utgiftene skal fordeles mellom eiendommens husrom. Som for elektrisitet og brensel, forutsettes dette å følge av avtale eller sedvane. Departementet viser for øvrig til den generelle omtalen av leie, leietillegg og betaling for elektrisitet, brensel m.v. under kapittel 5.

Til § 3–4 annet ledd annet og tredje punktum

Annet ledd annet punktum gir et flertall av leierne i eiendom med felles anlegg for levering av vann rett til å kreve installert apparat for måling av den enkeltes forbruk. Bestemmelsen er i samsvar med det som gjelder for eiendom med felles anlegg for levering av varme eller varmt vann. Formålet med et slikt apparat er at dette bidrar til at den enkeltes forbruk beregnes eksakt, og dermed vil den enkelte ikke betale mer enn for eget forbruk. Det er opp til et flertall av leierne å beslutte installasjon av slike målere. Siden kostnadene med installeringen av målere skal utliknes på samtlige leiere i eiendommen, må beslutningen treffes av et flertall på to tredjedeler av leierne. Det er bare leierne som har stemmerett i dette spørsmålet; bor utleieren selv i eiendommen, er han, på samme måte som i gjeldende lov, uten stemmerett.

Det framgår av *annet ledd tredje punktum* at utleieren, over et tidsrom på ett år, kan utlikne omkostningene som påløper ved installeringen på leierne. Departementet viser for øvrig til den generelle omtalen av leie, leietillegg og betaling for elektrisitet, brensel m.v. under kapittel 5.

Til § 3–5 annet til åttende ledd

I *annet ledd* blir det fastslått at det deponerte beløp skal settes på særskilt konto i leierens navn. Dette fører til at det må etableres en konto for hvert leieforhold.

Det er ikke foreslått endringer i tredje ledd.

Av *fjerde ledd* framgår det at finansinstitusjonen, med frigjørende virkning etter krav fra utleieren, skal utbetale fra kontoen dersom vilkårene for dette er oppfylt. I *bokstav a* videreføres dagens regel om at partene i så fall må ha avtalt skriftlig at leien skal godskrives annen konto i den samme finansinstitusjon. I *bokstav b* er det ikke tilsiktet en realitetsendring, men kun en presisering av dagens regel om at utleieren må dokumentere skyldig leie. Finansinstitusjonen må kunne anse dette dokumentert ved at finansinstitusjonen gjennomgår kontoen hvor husleien har blitt innbetalt, og sammenholder dette med hva som skulle ha vært innbetalt på kontoen i henhold til leieavtalen. Dette innebærer at finansinstitusjonen ikke trenger å ta stilling til påstander fra leieren for eksempel om at deler av husleien er betalt kontant, om at det er avtalt at leieren skal utføre arbeid istedenfor å betale leie eller liknende forhold. Etter ny *bokstav c* er det også en forutsetning for at finansinstitusjonen skal utbetale skyldig leie, at leieren ikke dokumenterer å ha reist søksmål innen fem uker etter at varsel er sendt. Det skal her legges til grunn samme krav til dokumentasjon som i dag kreves av utleieren, jf. *sjettede ledd*. Når leieren må reise søksmål for å forhindre utbetaling, foreslås det at fristen for å gjøre dette settes til fem uker fra varsel etter femte ledd er sendt.

Etter *femte ledd* skal finansinstitusjonen varsle leieren om utleierens krav på utbetaling av skyldig leie. Det skal i varselet opplyses om at beløpet vil bli utbetalt til utleieren dersom leieren ikke dokumenterer å ha reist søksmål. Finansinstitusjonen skal sende varselet til leierens oppgitte postadresse. Finansinstitusjonen skal da forholde seg til adressen som leieren har oppgitt i forbindelse med opprettelsen av kontoen dersom leieren ikke senere har orientert finansinstitusjonen om en ny adresse. Finansinstitusjonen skal også sende varsel til elektronisk postadresse dersom leieren har oppgitt en slik, enten ved kontoopprettelsen eller senere. Dersom finansinstitusjonen ikke har sendt varsel til den/de oppgitte adressen(e), kan finansinstitusjonen bli erstatningsansvarlig.

I *sjettede ledd* er ordet «banken» erstattet med «finansinstitusjonen». Dette er det samme begrep som anvendes ellers i loven. I *annet punktum* er utleierens søksmålsfrist endret til fem uker etter at varselet ble sendt.

I *syvende ledd første punktum* fastslås det at utleieren dekker kostnadene med å opprette en depositumskonto. Etter *annet punktum* kan utleieren an vise i hvilken finansinstitusjon depositumskontoen skal opprettes med mindre dette er til vesentlig ulempe for leieren. Det antas å være en

vesentlig ulempe dersom leieren fysisk må møte opp i en finansinstitusjon som befinner seg langt fra utleieobjektet, og leieren ellers ikke har tilknytning til dette stedet. Etter *tredje punktum* plikter ikke leieren å opprette depositumskonto i utlandet.

Departementet er i *åttende ledd* gitt en forskriftshjemmel til å gjøre unntak fra bestemmelsene i paragrafen og sette vilkår for eventuelle unntak. Det vil for eksempel kunne gjøres unntak fra at det må opprettes særskilt konto i leierens navn og fra kravet om at det er finansinstitusjon som skal utbetale skyldig leie.

Departementet viser for øvrig til den generelle omtalen av depositum under kapittel 6.

Til § 3–8 første ledd tredje og fjerde punktum

Etter *første ledd tredje punktum* plikter leieren å gi utleieren melding om begrunnelsen for deponeringen og gi utleieren fjorten dagers frist til å medvirke til deponeringen. Utleierens medvirkning til deponeringen innebærer ikke at utleieren har akseptert at leien er omtvistet. Utleierens medvirkning må sees i sammenheng med at dette er nødvendig for å oppfylle finansinstitusjonens krav for opprettelse av konto som skal kunne disponeres av leieren og utleieren i fellesskap.

Etter *første ledd fjerde punktum* framgår det at utleierens medvirkningsfrist regnes fra meldingen er sendt. Det er ikke knyttet rettsvirkninger til brudd på denne informasjonsplikten. Dersom utleieren imidlertid ikke er informert, kan leieren vanskelig hevde at utleierens manglende medvirkning er eneste grunn til at deponering etter annet ledd ikke kan skje, jf. § 3–8.

Departementet viser for øvrig til den generelle omtalen av deponering av omtvistet leie under kapittel 7.

Til § 3–8 nytt tredje ledd

Etter *tredje ledd første punktum* kan utleieren ikke si opp eller heve leieavtalen på grunn av manglende leiebetaling dersom leieren setter beløpet inn på egen konto adskilt fra leierens øvrige midler når utleierens manglende medvirkning er eneste grunn til at opprettelse av deponeringskonto etter annet ledd ikke kan skje. For å oppfylle kravet om at beløpet er plassert på egen konto, må leieren kunne dokumentere at kontoen er opprettet med det formål å sette inn omtvistet leie. Etter *tredje ledd annet punktum* plikter leieren innen rimelig tid å overføre beløpet til konto som nevnt i annet ledd dersom utleieren på et senere tidspunkt vil medvirke til opprettelse av slik deponeringskonto.

Departementet viser for øvrig til den generelle omtalen av deponering av omtvistet leie under kapittel 7.

Til § 4–5 første ledd første punktum

Bestemmelsen inneholder unntak fra bestemmelsene om indeksregulering og tilpassing til gjengs leie. *Første ledd første punktum* slår fast at bestemmelsen i § 4–2 ikke skal gjelde dersom leieren skal betale særskilt for en forholdsmessig andel av utleierens utgifter til forbruk av elektrisitet, brensel samt også vann og avløp i eiendommen. Det vises her til endringene i § 3–4 som åpner for å avtale at leieren skal betale en forholdsmessig andel av slike utgifter.

Departementet viser for øvrig til den generelle omtalen av leie, leietillegg og betaling for elektrisitet, brensel m.v. under kapittel 5.

Til § 5–3 annet ledd annet og tredje punktum

I *annet ledd annet punktum* presiseres det at leieren har ansvar for funksjonskontroll av røykvarslings- og brannslukkingsutstyret. Dette vil kunne omfatte bytte av batteri, kontroll av røykvarsleren samt en visuell undersøkelse av om brannslukkingsapparatet ser ut til å fungere. Når det gjelder anskaffelse av røykvarslings- og brannslukkingsutstyr, er det utleierens ansvar etter brann- og eksplosjonsvernloven med forskrifter.

Annet punktum er blitt nytt *tredje punktum*.

Departementet viser for øvrig til den generelle omtalen av vedlikeholdsansvar under kapittel 8.

Til § 7–1 tredje punktum

I *tredje punktum* presiseres at godkjenning bare kan nektes dersom vedkommende persons forhold gir saklig grunn til det, eller husrommet klart blir overbefolket. Det kan være tvil knyttet til når et husrom kan sies å være overbefolket. Dette beror på en konkret helhetsvurdering hvor det legges vekt på boligens størrelse, om det er barn eller voksne, helsemessige vurderinger med mer. Det må ikke legges til grunn en streng norm, og det må være klart at boligen er overbefolket.

Departementet viser for øvrig til den generelle omtalen av opptak i husstanden og framleie under kapittel 9.

Til § 7–3 annet punktum

I *annet punktum* er det tilsvarende presisering som i § 7–1 tredje punktum. Det vises til disse merkningene.

Til § 7–4 annet punktum

I *annet punktum* er det tilsvarende presisering som i § 7–1 tredje punktum. Det vises til disse merkningene.

Til § 7–5 annet punktum

I *annet punktum* er det tilsvarende presisering som i § 7–1 tredje punktum. Det vises til disse merkningene.

Til overskriften i § 7–7

Overskriften i § 7–7 er ikke dekkende for innholdet i bestemmelsen. Denne foreslås derfor endret i tråd med innholdet.

Til § 9–2 første ledd nytt annet punktum og annet ledd

I *første ledd annet punktum* må utleieren ved utleie av bolig opplyse at tidsbestemte leieavtaler ikke kan sies opp i leieperioden. En slik opplysning må foreligge senest ved avtaleinngåelsen. Opplysningsplikten kan oppfylles ved at det i avtalen blir presisert at leieavtalen ikke kan sies opp i den avtalte leietiden. Denne opplysningsplikten gjelder bare for boligleieforhold.

Etter en tilføyelse i *annet ledd* kan leieren ved leie av bolig likevel si opp leieavtalen dersom utleieren ikke opplyser at tidsbestemte leieavtaler ikke kan sies opp i leieperioden. En slik regel utelukker ikke at utleieren inngår en leieavtale som ikke kan sies opp i den avtalte tidsperioden, så lenge leieren får opplysninger om dette.

Departementet viser for øvrig til den generelle omtalen av oppsigelse av tidsbestemt leieavtale under kapittel 10.

Til § 11–1

Bestemmelsen gjelder utleie til vanskeligstilte på boligmarkedet. I *første punktum* slås det fast at bestemmelsen kan benyttes ved utleie av offentlig disponert bolig som skal brukes til vanskeligstilte på boligmarkedet. Bestemmelsen vil omfatte bolig eid av det offentlige, men også bolig som disponeres av det offentlige, typisk bolig som leies av det offentlige for videre framleie. Etter *annet punktum*

gjelder bestemmelsen også ved utleie av annen bolig hvis boligen er klausulert etter vedtak av organ for stat, fylkeskommune eller kommune. I *tredje punktum* defineres hvem som er vanskeligstilte på boligmarkedet. Med vanskeligstilte på boligmarkedet menes personer som trenger hjelp til å skaffe seg bolig på grunn av dårlig økonomi, nedsett funksjonsevne, helsemessige og sosiale problemer, dårlige kunnskaper om det norske boligmarkedet eller liknende forhold. Det stilles således krav til at personen har et bestemt problem, og at dette er årsaken til at personen trenger hjelp til å skaffe seg bolig. Vanskeligstilte på boligmarkedet vil i hovedsak svare til personer som kan tilbys leieavtaler etter dagens husleielov §§ 11–1 og 11–2.

Etter *annet ledd* gjelder bestemmelsen bare dersom leieren har fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder bolig som skal brukes av vanskeligstilte på boligmarkedet, og det må i så fall opplyses hvilke unntak som er avtalt for leieren etter § 11–1. Disse opplysningene må være særskilt angitt senest ved inngåelse av leieavtalen.

Tredje ledd innebærer hovedsakelig en videreføring av dagens unntaksbestemmelse i § 11–1, dog slik at det kun er forhold knyttet til boligens utforming og formål som kan gi grunnlag for å nekte opptak av husstandsmedlem som nevnt i § 7–1 første punktum. Med boligens utforming siktes det her til fysiske tilpasninger i boligen, og/eller at et tjenesteapparat er tilknyttet boligen. Fysiske tilpasninger kan gjelde spesiell innredning og/eller spesielt utstyr. Boligens utforming omfatter også bokollektiv eller annen type mindre bolig med noen fellesrom. Med boligens formål siktes det til målsetningen med boligtilbudet. Som eksempel kan nevnes at boligens formål kan tilsi at det nektes opptak av mange yngre husstandsmedlemmer i boliger tilrettelagt for eldre. Ved leie av en enebolig som er spesielt tilrettelagt for funksjonshemmede, vil det vanligvis være helt uproblematisk om leieren tar opp nærstående i sin husstand. I tette bofellesskap for eldre vil slikt opptak derimot kunne fortone seg annerledes, og vil kunne skape problemer for leieren selv, andre i bofellesskapet og eventuelle tjenesteytere. I slike situasjoner kan det fortsatt være anledning til å avtale at leieren ikke skal ha anledning til å ta opp nære slektninger i husstanden.

Fjerde ledd er hovedsakelig en videreføring av dagens unntaksbestemmelse i § 11–1, dog slik at det stilles krav til boligens formål og utforming. I forhold til hva som ligger i disse begrepene kan det vises til merknadene til tredje ledd. Som etter de ordinære reglene i husleieloven, kan det også nektes opptak av husstandsmedlemmer etter § 7–1

annet punktum dersom husrommet klart blir overbefolket, eller dersom det er nødvendig på grunn av forhold ved vedkommende person. Det vises til merknadene til § 7–1 tredje punktum.

Femte ledd er en videreføring av dagens regel, dog slik at partene må avtale at utleieren skal disponere boligen under leierens fravær.

I *sjette ledd første punktum* gis partene adgang til å inngå tidsbestemte leieavtaler for kortere tid enn tre år uten hinder av § 9–3, dersom det foreligger særlige grunner for dette. Dette kan være tilfelle hvor det foreligger forhold ved personen eller boforholdet som tilsier at det er behov for «å prøve ut» leieforholdet. Et eksempel på særlige grunner kan være en person som får tilbud om bolig etter et institusjonsopphold og hvor det knytter seg tvil til om vedkommende er i stand til å bo i denne boligen.

En annen særlig grunn til å inngå en leieavtale av kortere varighet enn tre år, kan være tilfeller hvor en mer egnet bolig blir ledig ved utløpet av leieperioden. Dette kan være aktuelt i forhold til bosetting av flyktninger eller økonomisk svakstilte. I slike tilfeller bør man ha grunn til å tro at en mer egnet bolig vil bli ledig etter utløpet av perioden. Det kan foreligge andre særlige grunner til at personer også tilbys bolig for en kortere tidsperiode enn tre år.

I *sjette ledd annet punktum* kan det som utgangspunkt ikke inngås flere leieavtaler av kortere varighet enn tre år for samme bolig mellom de samme partene.

I *sjette ledd tredje punktum* kan det likevel inngås flere tidsbestemte leieavtaler dersom det foreligger tungtveiende grunner. Bestemmelsen setter i seg selv ikke begrensninger i forhold til antall ganger det kan foreligge tungtveiende grunner. Det ligger imidlertid i kravet at dette skal være en snever unntaksregel og at det skal foreligge tungtveiende grunner. Det vil dermed være vanskelig å oppfylle disse kravene flere ganger. Som eksempel på tungtveiende grunner kan nevnes at kommunen har igangsatt konkrete oppfølgingstiltak for å tilrettelegge boligen for leieren. Et annet tilfelle er, der hvor en person har fått tilbud om en leieavtale av kortere varighet enn tre år i påvente av at en bestemt bolig blir ledig, og at den tiltenkte boligen ikke kan tilbys fordi boligen ikke er blitt rettidig fraflyttet. Det må imidlertid foreligge tungtveiende grunner som tilsier en slik løsning. Det kan også være begrensninger som følger av de menneskerettslige forpliktelsene.

Bruk av korttidskontrakter må derfor ikke bare begrunnes ut fra hensynet til kommunens økonomi eller for å unngå administrative byrder.

Det må også påpekes at dersom det vurderes bruk av korttidskontrakter hvor dette berører barn, er det ikke tilstrekkelig at det er forsvarlig ut fra boligpolitiske vurderinger. Dette må vurderes opp mot barnekonvensjonens krav som er inkorporert i norsk lovgivning. Hensynet til barnets beste kan være til hinder for bruk av korttidskontrakter. Hva som er barnets beste i den enkelte sak vil likevel ikke alltid være avgjørende. Også andre begrensninger kan følge av menneskerettighetene i forhold til bruk av korttidskontrakter, jf. omtalen i kapittel 4 og vedlagte betenkning. Det følger av *sjette ledd fjerde punktum* at avtaler inngått i strid med bestemmelsen her vil anses som tidsubstemte.

Sjuende ledd viderefører dagens bestemmelse om at det kan avtales at leieren av bolig som nevnt i første ledd skal yte lån til utleieren.

Departementet viser for øvrig til den generelle omtalen av boligutleie til vanskeligstilte på boligmarkedet under kapittel 11.

Til § 11–2

Bestemmelsen viderefører i hovedsak dagens § 11–2, men er begrenset til å gjelde elev- og studentboliger. I *første ledd* blir det fastslått at bestemmelsen gjelder for boliger klausulert av organ for stat, fylkeskommune eller kommune som skal brukes av elever og studenter. Som i dag må leieren ha fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder slik bolig, og at det gir leieren færre rettigheter enn ved leie av annen bolig.

Andre ledd innebærer hovedsakelig en videreføring av dagens unntaksbestemmelse i § 11–2, dog slik at det bare er forhold knyttet til boligens utforming og formål som kan gi grunnlag for å nekte opptak av husstandsmedlem som nevnt i § 7–1 første punktum. Bestemmelsen tilsvarende § 11–1 tredje ledd. Det vises derfor til merknadene til den bestemmelsen.

Tredje ledd er også hovedsakelig en videreføring av dagens unntaksbestemmelse, dog slik at det stilles krav til boligens formål og utforming. Bestemmelsen tilsvarende § 11–1 fjerde ledd. Det vises derfor til merknadene til den bestemmelsen.

Fjerde ledd er en videreføring av dagens bestemmelse.

Etter *femte ledd* kan det avtales at leieavtalen skal falle bort uten oppsigelse ved endt semester, endt studieår eller endt utdanning. Uten hinder av § 9–3 har partene adgang til å avtale leieavtale av kortere varighet enn tre år. Dette er en videreføring av dagens bestemmelse i forhold til elev- og studentboliger.

Sjette ledd viderefører dagens regel om at det kan avtales at renter på en depositumskonto skal tilfalle utleier av elev- eller studentboliger.

Etter *sjuende ledd* kan det avtales forskuddsbetaling for inntil tre måneders leie.

Departementet viser for øvrig til den generelle omtalen av elev- og studentboliger under kapittel 12.

Til § 12–2 annet til fjerde ledd

Endringen i *annet ledd tredje punktum* er skrevet etter mønster av tilsvarende bestemmelse i eierseksjonsloven § 16. Etter dette punktet kan det kreves fornyet takstnemnd. Hver av partene kan sette fram krav om ny takstnemnd. Et slikt krav må settes fram innen fjorten dager etter at takstnemndas skriftlige og begrunnede avgjørelse er mottatt. For at tingretten skal kunne ta kravet til følge, må avgjørelsen enten bygge på uforsvarlig saksbehandling eller uriktig oppfatning av faktiske omstendigheter, og dette må antas å ha påvirket verdsettelsen i vesentlig grad, eller verdsettelsen åpenbart er uriktig. Det er ikke adgang til å kreve fornyet takstnemnd i andre tilfeller.

Etter *tredje ledd annet punktum* er fristen for å bringe inn stevning for retten én måned etter at takstnemndas skriftlige og begrunnede avgjørelse er mottatt. Det er fristen som er endret, og dette er gjort for å harmonisere fristen med tvisteloven. I *tredje ledd fjerde punktum* er en henvisningsfeil rettet.

I *fjerde ledd sjette punktum* er ankefristen én måned. Også denne fristendringen er foretatt for å harmonisere fristen med tvisteloven.

Departementet viser for øvrig til den generelle omtalen av rett til å kreve fornyet takstnemnd under kapittel 13.

Til ikrafttredelse og overgangsreglene

I *punkt 1* bestemmes det at loven gjelder fra den tid Kongen bestemmer. Kongen kan bestemme at de enkelte bestemmelser settes i kraft til ulik tid.

I *punkt 2* er det fastslått at endringene i § 3–5 annet ledd til åttende ledd gjelder for depositumskontoer opprettet etter ikrafttredelse av disse endringene i bestemmelsen.

Punkt 3 fastslår at endringen i § 9–2 gjelder for avtaler inngått etter ikrafttredelse av denne endringen i bestemmelsen.

Punkt 4 fastslår at endringene i § 11–1 gjelder for avtaler som er inngått etter ikrafttredelse av bestemmelsen.

Etter *punkt 5* gjelder endringene i § 12–2 for avgjørelser som er truffet av takstnemnda etter ikrafttredelse av endringene i bestemmelsen.

Kommunal- og regionaldepartementet

t i l r å r :

At Deres Majestet godkjenner og skriver under et framlagt forslag til proposisjon til Stortinget om lov om endringer i husleieloven.

Vi **HARALD**, Norges Konge,

s t a d f e s t e r :

Stortinget blir bedt om å gjøre vedtak til lov om endringer i husleieloven i samsvar med et vedlagt forslag.

Forslag 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 m.v.

§ 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:

- a) partene skriftlig har avtalt at leien skal godskrives annen konto i den samme *finansinstitusjonen*,
b) utleieren har dokumentert *skyldig leie*, og
c) *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 finansinstitusjon 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 leiebetaling 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 røykvarslere 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 ledd 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 inngå 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 eienommen 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*.

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.
-

Vedlegg 1**Forslag til endringer i husleieloven § 11–1
– forholdet til menneskerettighetene**

Betenkning til Kommunal- og regionaldepartementet fra Advokatfirmaet Hjort DA, Oslo, 3. april 2008

1 Innledning

Departementet har ved avtale 26. april 2008 gitt Advokatfirmaet Hjort DA i oppdrag å vurdere forslaget til ny § 11–1 i husleieloven og forholdet til Norges forpliktelser etter internasjonale menneskerettskonvensjoner. I e-post 17. mars 2008 fra Harald Assev til advokat Frode Elgesem og etterfølgende korrespondanse, fremgår det at det skal vurderes om mer vidtgående innskrenkninger enn det som fremgår av høringsutkastet vil kunne være i strid med Norges menneskerettslige forpliktelser. Flere kommuner har i sine høringsuttalelser gitt uttrykk for misnøye med departementets høringsutkast, særlig når det gjelder forslaget om å innskrenke bruken av korttidskontrakter. Et viktig spørsmål er hvilket handlingsrom lovgiver har på dette punktet og hvilke skranke som vil gjelde for kommunenes anvendelse av adgangen til å inngå korttidskontrakter. På bakgrunn av dette vil foreliggende utredning i første rekke konsentrere seg om menneskerettslige skranke for adgangen til å bruke av korttidskontrakter, men også andre aktuelle rettighetsspørsmål vil bli tatt opp.

I tillegg til adgangen til å bruke korttidskontrakter, har vi særlig merket oss at forholdet til grunnleggende rettigheter kan oppstå når det gjelder:

1. rett til besøkskontroll,
2. forbud mot alkohol,
3. unntak fra retten til opptak i husstanden og unntak fra retten til fremleie.

Vurderingen er begrenset til de menneskerettskonvensjoner som er inkorporert ved menneskerettsloven § 2, d.v.s. Den europeiske menneskerettskonvensjon (EMK), FNs konvensjon om sosial og politiske rettigheter (SP), FNs konvensjon om økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter (ØSK) og barnekonvensjonen (BK). Disse konvensjonene gjelder som norsk lov og går ved motstrid foran annen norsk lovgivning, jf. menneskerettsloven § 3.

Vi har gjennomgått en stor mengde rettskilder knyttet til disse konvensjonene, herunder dommer og avvisningsavgjørelser fra EMK; avgjørelser, General Comments og kommentarer til landrapporter (fra de nordiske land) fra FNs menneskerettighetskomité og komiteen for økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter; og relevant litteratur.¹

De internasjonale menneskerettskonvensjonene beskytter borgerne mot inngrep i *retten til familieliv og hjem/bolig* og mot *diskriminering*, bl.a. når det gjelder retten bolig. De mest aktuelle bestemmelser i relasjon de vurderingene vi skal gjøre, er EMK artikkel 8 og SP artikkel 17 (rett til respekt for privatliv, familieliv og hjem), ØSK artikkel 11 (retten til tilfredsstillende bolig), barnekonvensjonen artikkel 16 (retten til beskyttelse mot vilkårlig innblanding i barnets privatliv og hjem), EMK artikkel 14 (forbud mot diskriminering når det gjelder konvensjonens rettigheter), ØSK artikkel 2 (forbud mot diskriminering når det gjelder konvensjonens rettigheter), SP artikkel 26 (det generelle forbudet mot diskriminering).

Arbeidet viser at EMK artikkel 8 og EMK artikkel 8, jf. artikkel 14, er de bestemmelsene som i praksis kan få størst betydning som skranke for kommunenes praktisering av husleieloven § 11–1. Disse bestemmelsene er derfor gitt størst plass i utredningen. For øvrig er det grunn til å understreke at det ikke er mulig å forutse alle situasjoner hvor menneskerettighetskonvensjonene kan komme inn. Vår utredning er derfor ikke nødvendigvis uttømmende når det gjelder problemområder. Vi har særlig konsentrert oss om de problemområder som dekkes av forslaget til ny § 11–1 i husleieloven og det som fremkommer i høringsuttalelsene. Også innefor denne rammen er det sikkert en rekke problemstillinger som vi ikke har klart å fange opp.

¹ Det brukes korte henvisninger i den løpende teksten. Disse henvisningene referer seg til lister over rettskilder som finnes bakerst i dokumentet.

Innledningsvis skal det også nevnes at det neppe er grunn til å tro at EMK art. 3 (forbud mot umenneskelig eller nedverdiggende behandling) eller EMKs første tilleggsprotokoll, artikkel 1 (vern om eiendomsretten) oppstiller avgjørende begrensinger med hensyn til handlingsrommet ved utarbeidelsen av ny husleielov § 11–1. Når det gjelder vernet om eiendomsretten, forutsetter vi at det ikke er tale om å gripe inn i *eksisterende* rettigheter.

2 Kortidskontrakter m.m. – høringsrunden

Dagens ordning er beskrevet slik i rundskriv H-08/02 om kommunale husleigeforhold, pkt. 6.8:

«Når partane inngår ein særleg husleigeavtale om ein gjennomgangsbustad, er det adgang til å avvike kravet om minstetid i husleigelova § 9–3 utan å gå vegen om unntaka i denne føresegna. I husleigelova § 11–2 tredje ledd tredje punktum heiter det at partane utan hinder av § 9–3 kan inngå ein tidsbestemt husleigeavtale for kortare tid enn tre år.

Ein slik avtale kan vere føremålstenleg å inngå for ein kommune som utleigar dersom ein er usikker om leigaren av ulike grunnar meistrar busituasjonen. Det vil vere mogeleg å inngå ein avtale for nokre månader, og dersom det går bra, inngå ein ny avtale på eitt år. Til slutt vil leigaren kunne meistre situasjonen betre, og i desse tilfella bør ein inngå ein vanleg leigeavtale i ein bustad som ikkje er øyremerk.

Ein slik avtale kan det også vere praktisk å gjere bruk av ved utleie til elev- eller studenter. Det vil vere mogeleg å inngå ein avtale som samsvarar med eit skuleår eller to semester på eit universitet eller høgskule. Eit liknande alternativ vil det vere mogeleg å få til ved bruk av ein vanleg avtale dersom partane avtaler at leigaren skal få rett til å seie opp den tidsbestemte husleigeavtalen med heimel i husleigelova § 9–4. Dersom studenten i eit slikt tilfelle lyt flytte, vil han ha høve til å seie opp og flytte ved utgangen av semesteret utan å vere bunden av den tidsbestemte avtalen på tre år.»

I høringsutkastet til endringer i husleieloven foreslås det å vidare føre ordningen med bl.a. adgang til korttidsleie til vanskeligstilte personer. På s. 12 – 13 heter det bl.a.:

«For å kunne nå det overordnede boligpolitiske målet om at alle skal kunne bo godt og trygt, må det tilrettelegges for at vanskeligstilte på boligmarkedet sikres en bolig de klarer å holde på. Med vanskeligstilte siktes det her til perso-

ner med dårlig økonomi, nedsatt funksjonsevne, helsemessige og sosiale problemer, dårlige kunnskaper om det norske boligmarkedet eller liknende forhold.

....
Kommunene 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 understreker at vanskeligstilte på boligmarkedet, uavhengig av årsak, som utgangspunkt bør sikres de samme rettigheter som andre leiere. Departementet ser samtidig at det i visse tilfeller kan foreligge spesielle utfordringer ved utleie av boliger til ulike grupper vanskeligstilte. Enkelte vanskeligstilte har i tillegg til et boligbehov andre utfordringer. Disse utfordringene kan tilsi at leierne gis færre rettigheter enn i leiemarkedet for øvrig. Som eksempel kan nevnes at boligens utforming eller formål i visse tilfeller kan tilsi et behov for å avgrense både adgangen til framleie, og opptak av husstandsmedlemmer.

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 et særskilt behov for en kommunal leiebolig.

Departementet foreslår derfor en videreføring av spesialreguleringen i husleielovens §§ 11–1 og 11–2, men vil likevel foreslå en del justeringer. Som utgangspunkt mener departementet at det er viktig at vanskeligstilte skal ha de samme rettigheter som andre leiere; unntak fra de vanlige reglene bør bare godtas der dette har en særskilt begrunnelse.»

Departementet foreslår å opprettholde adgang til å inngå tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn tre år uten hinder av § 9–3 ved utleie til vanskeligstilte, men at dette bare kan gjøres dersom det foreligger en særlig begrunnelse for dette. Departementet legger til grunn at bestemmelsen kan brukes hvor det foreligger forhold ved personen eller boforholdet som tilsier at det kan være behov for «å prøve ut» leieforholdet. En annen grunn til å inngå en leieavtale av kortere varighet enn tre år, er tilfeller hvor en *mer egnet* bolig blir ledig ved utløpet av leieperioden. Departementet legger i høringsforslaget til ny husleielov § 11–1 til grunn at bruken av gjentatte korttidskontrakter skal være en *snever unntaksregel*, jf. s. 16. Utleie til elev- og studentboliger reguleres særskilt.

Når det gjelder retten til fremleie og til opptak i husstanden, er høringsutkastets forslag, etter

det vi kan se, i det vesentlige en videreføring av nå gjeldende regelverk. På et punkt foreslås det imidlertid at vanskeligstilte leietakere skal få *sterkere* rettigheter: Utleier skal ikke lengre ut fra «vedkommendes person» kunne nekte godkjenning av opptak av nærstående i husstanden.

Kommunene har vist til ulike begrunnelser for hvorfor de ønsker å anvende korttidsleiekontrakter i større omfang enn det som foreslås av departementet. Noen kommuner begrunner dette ut fra hensynet til leietakeren selv, andre er opptatt av at loven må legge til rette for at kommunen skal kunne oppfylle sine plikter overfor vanskeligstilte personer, mens atter andre trekker frem hensynet til utleier (derunder kommunen som utleier) og naboene.

Det fremgår av uttalelsen til *Oslo kommune* at kommunen som hovedregel bruker ordinære tidsbestemte leiekontrakter, men at *leietakernes spesielle behov* kan tale for å fravike dette utgangspunktet (også mer enn en gang mellom de samme partene). *Skien kommune* trekker frem kommunens oppgave med å disponere boligmassen best mulig – bl.a. ved å finne behov som passer best for den enkelte – noe som antagelig samlet sett i stor grad vil være til fordel for leietakerne. Som eksempel nevner kommunen at leiekontrakten kan innskrenkes til å gjelde så lenge leietakeren har behov. Vi antar at boligens utforming eller formål kan tilsi at det er behov for å vurdere om vedkommende er i stand til å bo i boligen, altså at det ved boliger med kartleggings- eller oppfølgningstjenester kan være behov for å prøve ut boevnen. I *Leieboerforeningens* høringsuttalelse sondres det således mellom økonomiske- og sosiale vansker på den ene siden (ikke relevante behov) og på den annen side spesielle innretnings- eller oppfølgingsbehov (behov som kan tilsi korttidskontrakt).

Drammen kommune på sin side viser til «*leietakere som har sviktende vilje til å følge regelverket*», jf. s. 2:

«« Korttidskontrakter har vært et virkemiddel overfor leietakere som har sviktende vilje til å følge regelverket.

Vi ser det som et viktig prinsipp at man ikke skal kunne skaffe seg rettigheter ved negativ adferd... Tilsvarende gjelder ved ordensforstyrrelser. Hvis leietaker retter seg etter regelverket kan det gis 3-års kontrakt. Hvis ikke må det kunne gis gjentatte korttidskontrakter til leietaker igjen retter seg etter regelverket. Uten slik adgang kan det bli en unødvendig belastning i

rettsapparatet å få avsluttet vanskelige leieforhold. Betalingsproblemer berører sjelden naboene, men ved ordensforstyrrelser må hensynet til naboer også veie tungt.»

Dette viser at ofte – men ikke alltid – vil begrensningene i rettighetene være begrunnet ut fra av hensyn til den vanskeligstilte leietakeren selv. Det er imidlertid verdt å merke seg at både Kirkens bymisjon og Leieboerforeningen i sine høringsuttalelser påpeker at *praksis har vist* at korttidskontrakter også brukes der det *ikke* er behov som tilsier at slike kontrakter bør benyttes.

3 Rettslige vurderinger

3.1 Innledning

De rettslige vurderingene skjer på grunnlag av relevante bestemmelser i konvensjonene som er inkorporert i norsk rett ved menneskerettsloven § 2, jf. pkt. 1 ovenfor. I vurderingen her drøftes først de bestemmelsene som sikrer rett til bolig, og retten til respekten for hjem og for privatliv, se pkt. 3.2 nedenfor. Deretter drøftes bestemmelsene som verner mot diskriminering, herunder diskriminering når det gjelder beskyttelse av de rettighetene som er drøftet i pkt. 3.2, se pkt. 3.3 nedenfor.

Generelt må det understrekes at det foreligger lite rettspraksis hvor faktum er direkte sammenlignbart med de situasjonene som vi er bedt om å vurdere. Dette gjør at muligheten for å angi eksakte grenser for statens og kommunens handlingsrom i disse sakene, er begrenset. Dette kommer i tillegg til den usikkerhet som i alminnelighet gjelder ved anvendelse av de vage og standardpregede rettighetene som finnes i konvensjonene.

Videre er det viktig å understreke at de internasjonale kontrollorganene – og for så vidt også nasjonal domstoler – vurderer *konkrete saksforhold*. Det betyr at det blir lite meningsfylt å legge opp til at det kan gis en lovhjemmel som i seg selv sikrer mot krenkelser. Kommunenes *praktisering* av adgangen til bl.a. å inngå korttidskontrakter, herunder *begrunnelsen i det enkelte tilfellet*, vil ofte være avgjørende for om konvensjonene er trådt for nær eller ikke. Det vil neppe være mulig å formulere i en lovttekst med alle nødvendige vilkår for å unngå krenkelse. Det vil imidlertid bidra til å unngå krenkelser om kommunenes menneskerettslige forpliktelser blir forklart i forarbeider og rundskriv.

3.2 Regler som sikrer retten til bolig og retten til respekt for hjem og for privatliv

3.2.1 Oversikt

De sentrale bestemmelsene her er EMK artikkel 8, ØSK artikkel 11 og BK artikkel 16. Vi ser først på EMK artikkel 8. (Vi antar at SP artikkel 17 har tilsvarende innhold, og denne bestemmelsen drøftes derfor ikke særskilt.) ØSK artikkel 11 gir en noe annen type rettigheter, og behandles særskilt under pkt. 3.3 nedenfor. BK behandles under pkt. 3.4.

3.2.2 EMK artikkel 8

EMK artikkel 8 (Right to respect for private and family life) lyder:

1. Everyone has the right to respect for his private and family life, his home and his correspondence.
2. There shall be no interference by a public authority with the exercise of this right except such as is in accordance with the law and is necessary in a democratic society in the interests of national security, public safety or the economic well-being of the country, for the prevention of disorder or crime, for the protection of health or morals, or for the protection of the rights and freedoms of others.

På norsk:

1. Enhver har rett til respekt for sitt privatliv og familieliv, sitt hjem og sin korrespondanse.
2. Det skal ikke skje noe inngrep av offentlig myndighet i utøvelsen av denne rettighet unntatt når dette er i samsvar med loven og er nødvendig i et demokratisk samfunn av hensyn til den nasjonale sikkerhet, offentlige trygghet eller landets økonomiske velferd, for å forebygge uorden eller kriminalitet, for å beskytte helse eller moral, eller for å beskytte andres rettigheter og friheter.

Bestemmelsen legger opp til en toleddet vurdering: *Først* må det undersøkes om det foreligger et *inngrep* i rettigheten i første ledd. Det skal normalt ikke så mye til. *Deretter* må det spørres om dette inngrepet likevel er *berettiget* etter annet ledd. Her finnes det *tre kumulative vilkår*: Inngrepet må ha hjemmel i lov, det må forfølge ett av de formål som er listet opp i annet ledd og det må være nødvendig i et demokratisk samfunn – her er vurderingen av inngrepets *proporsjonalitet* ofte avgjørende. Bare dersom inngrepet ikke kan rettfærdiggjøres etter annet ledd foreligger det en *krenkelse*. I vurderin-

gen av om inngrepet er nødvendig i et demokratisk samfunn har statene en viss *skjønnsmargin*, som Den europeiske menneskerettsdomstol (EMD) ikke griper inn i.

Spørsmålet blir dermed først om begrensningen av rettigheter til vanskeligstilte personer når det gjelder utleie innebærer *inngrep* i rettighetene i første ledd. I *Goodwin* uttaler EMD følgende om den generelle betydningen av bestemmelsen;

«[T]he very essence of the Convention is respect for human dignity and human freedom. Under Article 8 of the Convention in particular, where the notion of personal autonomy is an important principle underlying the interpretation of its guarantees, protection is given to the personal sphere of each individual...»

Når det gjelder begrensninger i retten til å oppta familiemedlemmer i husstanden og huskontroller, er det utvilsomt at det gripes inn i rettighetene. Begrensning i retten til å nyte alkohol eller bruke rusmidler i boligen vil også fanges opp av den vide fortolkningen, ettersom forhold knyttet til livsstil vil falle inn under de fire begrepene som benyttes i EMK art 8 første ledd, jf *Høstmælingen* side 217. Innskrenkninger i retten til minimumstid for leiekontrakter (hjemmel for korttidsleie), kan også være omfattet i en del tilfeller. Dette gjelder særlig der flere korttidskontrakter etterfølger hverandre og/eller fornyelsen er knyttet opp til særlige vilkår som kommunen setter opp og vurderer, og som ikke gjelder i vanlige leieforhold. Likheter med bl.a. *Larkos-saken* (se spes. para 28) trekker i samme retning. På denne bakgrunn konkluderes det med at de aktuelle begrensningene i rettighetene i mange tilfeller vil falle inn under art. 8 sitt virkeområde og være inngrep i retten til respekt for familieliv og/eller respekt for ens hjem.

Dersom inngrepene skal kunne rettfærdiggjøres må de for det første ha *lovhjemmel*. Dette kravet forutsetter vi at er oppfylt.² Videre må inngrepet forfølge et av de *hensyn* som er listet opp i annet ledd. Ofte vil dette være uproblematisk, gjerne slik at tiltaket åpenbart er begrunnet i hensynet til vedkommendes helse, eller for å forebygge uorden og sikre andres rettigheter (f.eks. naboer). Et eksempel er *Martin-saken* hvor en leietaker bodde i kom-

² Konvensjonen er tolket slik at hjemmelskravet også innebærer at det settes visse kvalitetskrav til lovgivningen, særlig at den er tilstrekkelig presis til at vedkommende kan forutsi sin rettsstilling. Vi går ikke nærmere inn på dette nå, men understreker at vilkårene for å kunne innta de ulike begrensningene i leiekontraktene bør formuleres med så stor presisjon som praktisk mulig i lovtaksten – dog uten å gå ut over vanlig, norsk lovgivningsteknikk. EMD har f.eks. godtatt inngreps-hjemlene i barnevernsloven, selv om disse er vage.

munal leilighet og det var tatt inn betingelser i leiekontrakten om at hun ikke måtte plage, herunder ikke utøve vold mot, naboer eller andre i nærheten. Etter å ha mottatt klager, installerte kommunen et hemmelig overvåkningskamera med det siktemål å kunne dokumentere at vilkårene i leiekontrakten var brutt slik at hun kunne kastes ut. Her argumenterte staten med at tiltaket var ment å forebygge kriminalitet og uorden, og å beskytte naboenes rettigheter. Dette var antakeligvis isolert sett riktig, selv om staten neppe ville vunnet frem med at inngrepet var nødvendig i et demokratisk samfunn.³

Rene økonomiske hensyn vil neppe kunne begrunne inngrep i rettighetene. Hensynet til «landets økonomiske velferd» kan nok være relevant i noen saker, f.eks. der det er tale om et generelt vern om leietakers rettigheter, jf. bl.a. *Velosa Berreto-saken*. Hensynet til en hensiktsmessig disponering av kommunale boligressurser, særlig spesialtilpassede boliger, vil antakeligvis også kunne falle inn under dette unntaket, men vi kjenner ingen rettspraksis som viser dette. Snevre hensyn til kommunens aktuelle økonomiske situasjon er dog neppe relevant. Ønsket om å sikre enkel utkastelse ved betalingssvikt og å unngå rettslige prosesser i slike saker, er etter vår oppfatning *ikke* legitime hensyn. Inngrep begrunnet i slike hensyn kan således ikke rettferdiggjøres etter annet ledd i artikkel 8 og er derfor ulovlige.

Selv om inngrepene er hjemlet i lov og begrunnet i lovlige hensyn, må staten vise at de er *nødvendige i det demokratisk samfunn*, herunder at de ikke går lenger enn det som er nødvendig for å oppnå det lovlige formålet (proporsjonalitet). Dersom inngrepet er konkret begrunnet i hensynet til beboeren selv, f.eks. at boevne må «prøves ut», skal det etter vårt syn mye til for at inngrepet anses ulovlig. Dette gjelder særlig der det er tale om å prøve ut spesialtilpasset bolig eller boligopplegg, og kommunene finner et bedre tilpasset opplegg dersom det viser seg at opplegget ikke er vellykket. Her spiller det også inn at statene har en *vid skjønnsmargin* i slike saker og at Domstolen neppe vil gripe inn i beslutninger som baserer seg på konkrete vurderinger av enkeltpersoners behov, se *Adele Johansen-saken* pkt. 64. Domstolen anerkjenner at det er de lokale myndigheter og domstoler som har direkte kontakt med partene, og som er i best posisjon til å vurdere nødvendigheten av tiltakene.

En begrunnelse kun knyttet opp mot utleier/kommunens interesser vil etter vårt syn lettere være i strid med EMK, spesielt dersom endringene er foranlediget av et ønske om at utleiere lettere skal kunne «kvitte seg med» leietakere som av ulike grunner har «dårlig boevne». Dette gjelder særlig der begrunnelsen for å begrense leietakernes rettigheter tyder på at man heller burde ha anvendt de ordinære reglene om utleiers hevingsrett ved vesentlig mislighold, jf. husleieloven § 9–9. Spesielt høringsuttalelsene fra Drammen bærer preg av en slik tankegang, jf. ovenfor under pkt. 2.

Vi nevner dessuten at EMK artikkel 8 i visse tilfeller – og som et element i kravet til proporsjonalitet – kan inneholde krav om visse *prosesuelle rettigheter*. I lys av dette vil det være av betydning at kommunen involverer leietakeren i prosessen rundt fastlegging av vilkårene for hans eller hennes leieforhold. Ved mer alvorlige inngrep, vil det kunne bli stilt vilkår om at det foretas sakkyndig vurdering av behovet for å gripe inn.

Etter dette antar vi at bruk av *korttidskontrakter* – i den grad dette innebærer inngrep i rettigheten – ikke vil reise spørsmål i forhold til EMK artikkel 8 dersom de er konkret begrunnet i hensynet til beboeren selv og ikke anvendes i større grad enn det som er nødvendig for å oppnå formålet, nemlig å beskytte hans eller hennes helse i vid forstand. Vi antar også at hensynet til en hensiktsmessig disponering av boligressursene, særlig spesielt tilpassede boopplegg, vil kunne begrunne bruk av korttidskontrakter, i alle fall der kommunen har mer egnede tilbud tilgjengelig dersom opplegget ikke er vellykket. For øvrig viser vi til drøftelsen under pkt. 3.3.1.

Huskontroller vil griper inn i retten til respekt for privatliv og hjem, og vil etter forholdene kunne utgjøre ganske alvorlige inngrep i leietakerens rettigheter. Formålet med husundersøkelsene bør være knyttet til hvorvidt vedkommende person har boevne eller ikke, og om eventuelle andre saklige vilkår i forbindelse med vedtaket om tildeling av kommunal bolig (fortsatt) er tilstede. EMD har behandlet spørsmål om husundersøkelser i en rekke saker utenfor sosialsektoren, se f.eks. *Funke-saken* og *Niemietz-saken*. I begge disse avgjørelsene var det springende punkt om tiltaket var nødvendig i et demokratisk samfunn. Drøftelsene knyttet til hvorvidt det forelå proporsjonalitet mellom mål og middel, og statens skjønnsmarginen ble derfor det sentrale. Noe kort kan det sies at dersom formålet er legitimt, så må slike inngrep – dersom de skal kunne tillates – være klart avgrenset og gjennomføres/utformes slik at det gis tilstrekkelig trygghet for at misbruk forhindre

³ Saken ble fremmet til behandling i EMD fordi Domstolen mente den reiste alvorlige spørsmål under artikkel 8, men ble senere forlikt. Klagen ble avvist for så vidt gjelder spørsmålet om forskjellsbehandling. Det kommer vi tilbake til.

dres. *Martin-saken* viser at EMD vil se nøye på proporsjonaliteten av kontrolltiltak også når det gjelder leieforhold for personer med særlige problemer.

En *begrensning i retten til å oppta familiemedlemmer* vil også kunne være en ganske alvorlig begrensning i retten til familieliv etter EMK art 8. Dersom formålet er å gi beboeren er tilpasset botilbud som han eller hun etter en faglig vurdering trenger, og dette tiltaket klart ikke er egnet til opp- tak av familiemedlemmer, antar vi likevel at inngre- pet lar seg begrunne. Her må imidlertid beboeren involveres i prosessen og vedkommendes eget syn på mulighetene for å oppta familiemedlemmer bør veie tungt.

3.2.3 Retten til (tilfredsstillende) bolig etter ØSK art 11 ØSK art 11 nr 1 lyder;

«The States Parties to the present Covenant recognize the right of everyone to an adequate standard of living for himself and his family, including adequate food, clothing and housing, and to the continuous improvement of living conditions.»

På norsk:

«Konvensjonspartene anerkjenner retten for enhver til en tilfredsstillende levestandard for seg selv og sin familie, herunder tilfredsstillende mat, klær og bolig, samt til stadig bedring av sine leveforhold.»

Under punkt 9 i General Comment no. 4 trekker komiteen frem at «*the right not to be subjected to arbitrary or unlawful interference with ones privacy, family, home or correspondence constitutes a very important dimension in defining the right to adequate housing*». Slike vurderinger vil jo ligge tett opp til de som må gjøres under EMK artikkel 8 og SP artikkel 17, se pkt. 3.2 ovenfor.

ØSK artikkel 11 gir likevel i stor grad uttrykk for *målsettinger*, jf at det følger av artikkel 2 at staten har plikt til å treffe tiltak («*undertakes to take steps*») for å realisere retten til tilfredsstillende bolig («*the full realization of the rights*»). Kravene til gjennomføring er begrenset til en gradvis realisasjon av rettighetene basert på tilgjengelige ressurser («*to the maximum of its available resources, with a view to achieving progressively*»). Gjennom avsnitt 9 i General Comment no. 3 er det likevel forutsatt at gjennomføringen skal skje så snart som mulig. Det nevnes at uttalelser fra komiteen om gjennomføringen hovedsaklig finnes i General Comments

nos. 3 og 9, men i General Comment no. 4 i avsnitt 14 uttales også at;

«In essence, the obligation is to demonstrate that, in aggregate, the measures being taken are sufficient to realize the right for every individual in the shortest possible time in accordance with the maximum of available resources»

Kravene til gjennomføring av ØSK beror dermed på om Norge benytter alle mulige tilgjengelige midler for å nå målsettingen og minimumskravene. Det er opp til staten selv å velge hvilke virkemidler som skal benyttes for å oppnå pliktene etter konvensjonen (et sentralt poeng er imidlertid at det skal foreligge en nasjonal boligstrategi og situasjonen i boligmarkedet skal overvåkes). I General Comment no. 3 avsnitt 3 er det gitt noe veiledning vedrørende forholdt mellom ressurser og innstats;

«...any assessment as to whether a State has discharged its minimum core obligation must also take account of resource constraints applying within the country concerned. Article 2(1) obligates the State party to take necessary steps «to the maximum of its available resources». In order for a State party to be able to attribute its failure to meet at least its minimum core obligations to a lack of available resources it must demonstrate that every effort has been made to use all resources that are at its disposition in an effort to satisfy, as a matter of priority, those minimum obligations.»

Ut fra dette må ressurser brukes der de sikrer minimumsrettighetene først, før andre gruppers rettigheter forbedres ytterligere (plikt til først å hjelpe de som trenger det mest). Bostedsløses rett til tilfredsstillende bolig må derfor prioriteres. Det er likevel et faktum at kommunale boliger fortsatt er et knapphetsgode og at bostedsløse med rusrelaterte problemer ofte stiller bakerst i køen. Det antas at ØSK antagelig ikke oppstiller noen krav til selve fordelingen blant de vanskligsstilte – det sentrale er at ressursene og de politiske virkemidlene er av en slik substans at de søker å avbøte de mangler som foreligger før målsettingen om tilfredsstillende bolig til alle er oppnådd.

Norske domstoler vil sannsynligvis være svært tilbakeholdne med å overprøve den politiske prioriteringen av ressurser og innsats. (I forhold til minimumsrettigheter som også antas å ligge i f.eks. artikkel 11, vil det forholde seg annerledes. Vi går ikke nærmere inn på dette her.)

I den norske oversettelsen er «housing» oversatt til bolig. Det følger av General Comment no. 4 avsnitt 7 at;

«... the right to housing should not be interpreted in a narrow or restrictive sense which equates it with, for example, the shelter provided by merely having roof over one's head or views shelter exclusively as a commodity. rather it should be seen as the right to live somewhere in security, peace and dignity. (...)

Kravet til tilfredsstillende bolig er altså sammensatt, og hva som kreves oppfylt vil bero på ressursene til den enkelte stat – men som et grunnvilkår må det foreligge en rett til å bo trygt, i fred og verdig. Hovedspørsmålet under dette punktet er derfor om bruken av kortidskontrakter i noen grad må antas å bryte med målsettingene om å oppnå (de norske) kravene til tilfredsstillende.

En utstrakt bruk av kortidskontrakter overfor f.eks. personer med rusavhengighet og psykisk sykdom kan – dersom formålet ikke er tilstrekkelig legitimt – anses som en vilkårlig inngrep i denne gruppens rett til et hjem og til verdighet. For det første fordi den vanskeligstilte ved bruk av kortidskontrakter ikke gis mulighet til å etablere et «hjem» eller forhindret fra å skaffe seg varig husvære og derigjennom oppnå stabilitet og trygghet. Bruken av kortidskontrakter – f.eks. ut fra økonomiske hensyn – kan i stedet lede til at vanskeligstilte (som kanskje har et særlig behov for stabilitet og trygghet), stadig må forholde seg til nye lokaliteter og omgivelser. I et slikt tilfelle vil staten kunne få problemer med å dokumentere at den bruker alle tilgjengelige ressurser på å oppnå målsettingen om tilfredsstillende bovære for alle.

I betydelig utstrekning vil imidlertid dette først og fremst være retningslinjer med lovgiver som adressat. I hvilken grad ØSK artikkel 11 gir rettigheter som kan håndheves av domstoler, er som nevnt høyst usikkert. Det er vanskelig å se at denne bestemmelsen setter opp *rettslige* skranker som ikke allerede er dekket av EMK artikkel 8 og SP artikkel 17.

Vi finner imidlertid grunn til å nevne at i Norges fjerde rapport under ØSK (2004) er det henvist til at boligsituasjonen for de fleste er god (avsnitt 211), men at noen grupper har problemer med å skaffe tilfredsstillende bolig og det vises til at særlig innvandrere diskrimineres på boligmarkedet. Det vises til at kommunale myndigheter har ansvar for å hjelpe dem som ikke klarer å skaffe seg bovære på egen hånd. I sin evaluering etterspør komiteen informasjon knyttet til hvor mange personer som venter på bolig gjennom de kommunale støtteordningene og også informasjon knyttet til budsjettoverføringer til dette og andre konvensjonsrelaterte formål.⁴ Vi oppfatter det slik at komiteen stiller spørsmålsteget ved hvorvidt norske

myndigheter gjør tilstrekkelig for å sikre denne gruppens rett til tilfredsstillende bolig. Tiltak som potensielt kan svekke de vanskeligstiltes rett til tilfredsstillende bolig ytterligere kan dermed lett lede til kritikk.

Den sentrale forpliktelse etter ØSK er at de boligpolitiske vurderinger og de virkemidler myndighetene velger, virkelig fremmer og stadig forbedrer de vanskeligstiltes rettigheter, jf. ØSK artikkel 2. Ny lovgivning som svekker denne gruppens rettigheter vil bli oppfattet som et tilbakeskritt, og vil kunne bli oppfattet av komiteen som å gå på tvers av de forpliktelser som følger av ØSK. Myndighetene må kunne vise at man gjør sitt ytterste, og benytter alle tilgjengelige ressurser, for å oppnå målet om tilfredsstillende bolig for alle.

3.2.4 Barnekonvensjonen

Barnekonvensjonen er også inkorporert i norsk lovgivning gjennom menneskerettsloven og etter mrl § 3 skal også bestemmelsene i denne konvensjonen ved motstrid gå foran annen lovgivning.

Det er ikke individklagerrett etter barnekonvensjonen (BK), men FNs barnekomité, som er opprettet i medhold av BK art 43–45 behandler statsrapporter og kommer med anbefalinger og generelle kommentarer. Det må legges til grunn at generelle kommentarer har en viss rettslig vekt, mens anbefalinger i utgangspunktet bare vil være forpliktende for den enkelte stat.

Barnekonvensjonen art 16 lyder:

1. No child shall be subjected to arbitrary or unlawful interference with his or her privacy, family, home or correspondence, nor to unlawful attacks on his or her honour and reputation.
2. The child has the right to the protection of the law against such interference or attacks.»

På norsk:

1. Ingen barn skal utsettes for vilkårlig eller ulovlig innblanding i sitt privatliv, sin familie, sitt hjem eller sin korrespondanse, eller for ulovlige angrep mot sin ære eller sitt omdømme.
2. Barnet har rett til lovens beskyttelse mot slik innblanding eller slike angrep.»

Bestemmelsen svarer i stor grad til SP artikkel 17 og EMK artikkel 8. Det vises derfor til vurderin-

⁴ Også komiteens rapporter etter evalueringen av Finland, Sverige og Danmark viser at komiteen er opptatt av rettigheter til fattige og marginale grupperinger, også når det gjelder retten til bolig.

gene ovenfor under pkt. 3.2. Det samme gjelder i forhold til BK art 27 vedrørende retten til «adequate standard of living», som tilsvarer ØSK pkt. 11, jf. pkt. 3.3 ovenfor.

Imidlertid må retten til barns respekt for sitt privatliv ses i sammenheng med BK artikkel 3 som gir uttrykk for grunnprinsippet i konvensjonen, nemlig barnets beste. Det er statens ansvar å sørge for at hensynet til barnets beste blir ivaretatt ved alle avgjørelser som angår barnet. I Barnekomiteens General Comment no. 5 uttales det vedrørende artikkel 3 (1) at:

«This article refers to actions undertaken by «public or private social welfare institutions, courts of law, administrative authorities or legislative bodies». The principle requires active measures, throughout Government, parliament and the judiciary. Every legislative, administrative and judicial body or institution is required to apply the best interests principle by systematically considering how children's rights and interests are or will be affected by their decisions and actions – by, for example, a proposed or existing law or policy or administrative action or court decision, including those which are not directly concerned with children, but indirectly affect children.»

Konsekvenser av vedtak om bruk av korttidskontrakter i forhold til barnefamilier eller barn må derfor vurderes konkret. Det er ikke tilstrekkelig at boligpolitiske vurderinger generelt gjør det hensiktsmessig med bruk av korttidskontrakter, eller at dette er akseptabelt i forhold til de voksne.

Hensynet til stabilitet og det å utvikle tilhørighet til et bovære som kan kalles hjem, nærhet til skole m.v., må anses for å ha betraktelig tyngre vekt i relasjon til barn enn voksne. Barn kan vanskeligere tåle en slik usikker tilværelse som økt bruk av korttidskontrakter legger opp til. Vi mener derfor at hensynet til barnets beste vil være til hinder for bruk av korttidskontrakter i tilfeller der barn er i bildet, med mindre det gjennom barnefaglige utredninger kan etableres at korttidskontrakt i det konkrete tilfellet vil være til barnets beste.

3.3 Regler som forbyr diskriminering

3.3.1 EMK artikkel 14, jf. artikkel 8

EMK artikkel 14 inneholder et forbud mot diskriminering. Artikkel 14 lyder:

«The enjoyment of the rights and freedoms set forth in this Convention shall be secured without discrimination on any ground such as sex, race, colour, language, religion, political or other opinion, national or social origin, associa-

tion with a national minority, property, birth or other status.»

På norsk:

«Utøvelsen av de rettigheter og friheter som er fastlagt i denne konvensjon skal bli sikret uten diskriminering på noe grunnlag slik som kjønn, rase, farge, språk, religion, politisk eller annen oppfatning, nasjonal eller sosial opprinnelse, tilknytning til en nasjonal minoritet, eiendom, fødsel eller annen status.»

Det følger direkte av ordlyden at bestemmelsen ikke er uttømmende, jf. ordene «*other status*». Det første spørsmålet blir derfor om gruppen av *vanskeligstilte* omfattes av «*other status*», slik at bestemmelsen kommer anvendelse. EMD har lagt til grunn en vid forståelse av vernets omfang (bl.a. i saker om boligleie fra private sammenlignet med boligleie fra det offentlige, se *Larkos-saken*). Dette taler for at forskjellsbehandling av vanskeligstilte personer antagelig faller inn under art. 14. Dette underbygges av at van Dijk skriver at «*no distinctive feature or distinctive situation whatsoever may constitute ground for an unequal treatment*», med mindre forskjellsbehandlingen har en objektiv og rimelig forankring. I samme retning trekker det at EMD i *Gillow v. UK* drøftet artikkel 14 bl.a. ifm. påstått diskriminering på bekostning av ikke-velstående (men ikke nødvendigvis vanskeligstilte) personer. Etter dette legges det til grunn at gruppen av *vanskeligstilte* omfattes av «*other status*» i EMK art. 14.

Det forhold at det er tale om «*other status*» kan ha rettslige konsekvenser. I teorien er det antatt at det skal mer til for at EMK art. 14 er krenket når det gjelder forskjellsbehandling på grunn av «*other status*» enn på grunn av de oppramsede kategoriene, jf. J&W s. 413 og 426.⁵ Siden EMDs vurderinger er temmelig konkrete, bør man imidlertid ikke legge for mye vekt på dette.

Konvensjonens system er slik at EMK art. 14 alltid må vurderes i sammenheng med en annen konvensjonsbeskyttet rettighet eller frihet, i vårt tilfelle artikkel 8.⁶ Det er imidlertid ikke et vilkår for å konstatere krenkelse av diskrimineringsforbudet at den artikkelen man vurderer i sammenheng med, er krenket; det kreves bare at forholdet faller innenfor artikkelens virkeområde. Kjølbro

⁵ I samme retning Aall 2. utg. s. 62–64.

⁶ Merk at i denne sammenheng anses dog ikke tilleggsprotokoll 12 – en generell bestemmelse om forbud mot diskriminering – som en del av konvensjonen. Tilleggsprotokoll 12 har – i motsetning til TP1 art. 1 – heller ikke forrang for norske lover, jf. menneskerettsloven § 2.

fremholder at denne begrensningen ikke må overdrives, ettersom Domstolen ofte vil strekke seg lang i retning av å anse diskriminering for å gjelde en konvensjonsbeskyttet rettighet (eller frihet), s. 614.

Om forholdet mellom artikkel 14 og andre konvensjonsbeskyttede rettigheter eller friheter heter det i *Willis-saken*, para 29:

«The Court notes that, according to its established case-law, Article 14 of the Convention complements the other substantive provisions of the Convention and the Protocols. It has no independent existence since it has effect solely in relation to «the enjoyment of the rights and freedoms» safeguarded by those provisions. Although the application of Article 14 does not presuppose a breach of those provisions – and to this extent it is autonomous – there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of them...»

Etter vårt syn er det lite tvilsomt at både bruk av korttidskontrakter og de andre, mulige begrensningene i vanskeligstiltes rettigheter som er nevnt under pkt. 1 ovenfor, faller innenfor artikkel 8s virkeområde, og dermed kan bringe artikkel 14 til anvendelse.

I den konkrete vurderingen av om artikkel 14 er krenket, vurderer EMD en rekke momenter. Om hva som skal til for at en forskjellsbehandling innebærer konvensjonsstridig diskriminering, har EMD uttalt, bl.a. i *Larkos-saken*, para 2:

«According to the Court's case-law, a difference in treatment is discriminatory for the purposes of Article 14 if it «has no objective and reasonable justification», that is if it does not pursue a «legitimate aim» or if there is not a «reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised» (uthevet her)

Man kan dermed si at art. 14 forbyr forskjellsbehandling av personer i sammenlignbare situasjoner hvis den aktuelle reguleringen ikke har en objektiv og rimelig begrunnelse, nemlig slik at forskjellsbehandlingen må forfølge et legitimt formål og det må være en rimelig grad av proporsjonalitet mellom virkemidlene (d.v.s. den konkrete forskjellsbehandlingen) og de formål man søker å realisere. Vi skal i det følgende redegjøre noe nærmere for disse momentene, som kan oppsummeres slik:

1. Foreligger det forskjellsbehandling?
2. Er det sammenlignbare situasjoner?
3. Har den aktuelle reguleringen et legitimt formål/begrunnelse?

4. Er den aktuelle reguleringen proporsjonal?
5. Statens skjønnsmargin (ikke et selvstendig moment)

Høringsforslaget innebærer at vanskeligstilte personer skal gis færre rettigheter en «vanlige» leietakere. Dette innebærer at de vanskeligstilte *forskjellsbehandles*. Hvorvidt vanskeligstilte personer og andre leietakere er i *sammenlignbare situasjoner* krever en litt mer inngående vurdering. Det er klageren som har bevisbyrden for at det foreligger en sammenlignbar situasjon.⁷ Dersom det er en sammenlignbar situasjon, er det staten som har bevisbyrden for at reguleringen har en objektiv og rimelig begrunnelse.⁸ Kjølbros trekker frem at myndighetene har en viss skjønnsmargin også i vurderingen av om det er sammenlignbare situasjoner, se s. 614

I noen saker uttaler EMD at personer som leier offentlige boliger og personer som leier private boliger *ikke* er i sammenlignbare situasjoner, se f.eks. *Martin-saken*. Regelen i husleieloven § 11–1 forskjellsbehandler imidlertid vanskeligstilte *også* i forhold til andre leietakere i offentlige boliger. På visse vilkår gjelder den også for utleie fra private. Dette taler for at det (ofte) foreligger sammenlignbare situasjoner ved anvendelse av husleieloven § 11–1.

Flere steder i den menneskerettslige litteraturen er det fremholdt at spørsmålet om sammenlignbare situasjoner må ses i sammenheng med spørsmålet om den aktuelle reguleringen har en objektiv og rimelig begrunnelse, se f.eks. J&W s. 425–426 og van Dijk s. 1036. Vi har ikke funnet rettspraksis eller teori om EMK art. 14 som er direkte sammenlignbar med foreliggende sak om bolig for personer med spesielle behov. Spørsmålet må derfor løses etter en *konkret vurdering* av hvorvidt situasjonen for vanskeligstilte personer er sammenlignbar med situasjonen for «vanlige» leietakere.

I en del tilfeller vil situasjonene klart nok *ikke* være sammenlignbare. Der hvor det foreligger et klart behandlingsbehov og boligen er spesialtilpasset dette, vil man neppe kunne si at leietakeren står i samme situasjon som andre leietakere. Her vil det være vesentlig andre behov som skal ivaretas og kommunen opptrer ikke først og fremst som kommersielle utleier, men som tjenesteyter. I andre tilfeller er det imidlertid lite annet som skiller «vanlige» leietagere fra de vanskeligstilte, enn måten

⁷ Fredin-saken, para 61 og Elsholz-saken, para 60-61, jf. også Kjølbros s. 616.

⁸ Larkos-saken, para 31

husleieretten etableres på. Når egnet husvære er funnet, er i all hovedsak de praktiske forhold knyttet til leieretten de samme for begge gruppene (de får vanligvis en eksklusiv leierett til et husvære, det betales leie, og hovedformålet er å ha et hjem). Særlig klart blir dette der reglene i husleieloven § 11–1 – f.eks. muligheten for korttidsleie – *ikke* brukes for å imøtekomme særlige behov hos beboeren, men heller for å sanksjonere regelbrudd eller gjøre utkastelsesprosessen lettere. Da vil det neppe være holdbart å bestride at leietakeren er i en sammenlignbar situasjon med andre leietakere. Også ellers vil behandlingsbehovet ofte være i bakgrunnen og hovedformålet også i forhold til de vanskeligstilte vil være å finne og etablere et hjem. Situasjonen knyttet til selve leieforholdet vil derfor i mange tilfeller kunne være temmelig lik og derfor sammenlignbar.

Dersom det foreligger sammenlignbare situasjoner må man gå videre og vurdere om forskjellsbehandlingen forfølger et *legitimt formål*. Tendensen i praksis ser ut til å være at statene ofte lett vil kunne vise til et legitimt formål som begrunner forskjellsbehandlingen.⁹ Da blir det i så fall *proporsjonalitetsvurderingen* og utstrekningen av *statens skjønnsmargin* som blir avgjørende for om en regulering er i strid med vernet mot diskriminering. Heller ikke her finnes det rettspraksis som gjelder tilfeller hvor de faktiske forholdene er sammenlignbare. Våre vurderinger må derfor basere seg på generelle trekk i EMDs praksis.

De legislative hensynene bak loven danner et utgangspunkt for hvilke hensyn som skal vurderes i forbindelse med proporsjonalitetsvurderingen. Etter å ha identifisert de mer generelle legislative hensynene bak lovendringen, må man trekke inn hensynene bak det enkelte inngrepet.

Formål med husleieloven § 11–1 samsvarer med det overordnede boligpolitiske målet om at alle skal kunne bo godt og trygt, og at dette også skal oppfylles for de vanskeligstilte. Det må da tilrettelegges for at vanskeligstilte på boligmarkedet sikres en bolig de klarer å holde på. Det fremgår at de foreslåtte endringene søker å tilpasse leiereguleringen slik at utleievirksomheten overfor vanskeligstilte – med de utfordringer dette innebærer – blir enklere å få til i praksis. Man kan derfor si at innskrenkningene i leieboervernet i realiteten har som formål å sikre boligpolitiske hensyn og legge forholdene til rette for at kommunen skal kunne oppfylle sine plikter i henhold til sosialtjenesteloven. Dette får betydning i proporsjonalitetsvurderingen.

Det fremgår dessuten av høringsutkastet at departementet er opptatt av at vanskeligstilte skal ha et godt vern, noe som har kommet til uttrykk i endringsforslagene, se høringsutkastet s. 13:

«Departementet understreker at vanskeligstilte på boligmarkedet, uavhengig av årsak, som utgangspunkt bør sikres de samme rettigheter som andre leiere. Departementet ser samtidig at det i visse tilfeller kan foreligge spesielle utfordringer ved utleie av boliger til ulike grupper vanskeligstilte. Enkelte vanskeligstilte har i tillegg til et boligbehov andre utfordringer. Disse utfordringene kan tilsi at leierne gis færre rettigheter enn i leiemarkedet for øvrig ... Som utgangspunkt mener departementet at det er viktig at vanskeligstilte skal ha de samme rettigheter som andre leiere; unntak fra de vanlige reglene bør bare godtas der dette har en særskilt begrunnelse».

Når det gjelder begrunnelsen for reguleringsene i den enkelte leiekontrakt, finnes det nok variasjoner. Generelt antar vi at tiltak som støtter opp om – og viderefører – de generelle hensyn som er nevnt ovenfor, vil stå sterkt selv om leietakers rettigheter reduseres i forhold til «vanlige» leietakere. Her må det også trekkes inn at statene har en vid skjønnsmargin i saker om boligpolitikk, se bl.a. J&W s. 429: «*in matters of... housing policy designed to ensure an adequate supply of housing for the poorer section of the community, there will be a wide margin of appreciation*». Det vises også til *Connors-saken*, para 82:

«On the other hand, in spheres involving the application of social or economic policies, there is authority that the margin of appreciation is wide..»

Vi antar at spørsmålet om krenkelse av diskrimineringsforbudet først og fremst vil oppstå *enten* der den anførte begrunnelsen i det konkrete tilfellet åpenbart ikke er holdbar eller tilstrekkelig, *eller* der f.eks. bruk av korttidskontrakter *bare er begrunnet ut fra hensynet til utleier/kommunens økonomi eller for å unngå administrative byrder*. Dersom hensynet bak den konkrete avtalen om korttidsleie er hensynet til at kommunen ikke skal tape inntekter på leiligheten eller å lette administrasjonen av kommunens boliger, vil vi anta at forskjellsbehandlingen ofte ikke vil oppfylle proporsjonalitetskravet. I tillegg vil det generelt ha betydning om kommunen tilbyr alternativ bolig, eller om den vanskeligstilte blir stående uten bolig når kontrakten løper ut og ikke fornyes.

Når det konkret gjelder anførselen om at bruk av korttidskontrakter kan være nødvendig for å

⁹ Jf. J&W s 427 flg.

prøve ut en persons «boevne», viser vi til at begrepet «boevne» henspeler på om en person er i stand til å bo i et husvære. Hva som ligger i dette er høyst uklart. I realiteten vil det være et spørsmål om vedkommende har behov for hjelp, og Svendsen i *Retten til midlertidig boevne* s. 29, med videre henvisning til Ulfrstad 1999 s. 39 og 95–96, Dyb 2002b s. 30 og Hermannsdottir 2002 s. 74–77, synes å mene at bruken av begrepene boevne/manglende boevne tildekker det offentliges ansvar for bistand. Her kan det altså være behov for å utrede begrepet og anvendelsesområdet for denne begrunnelsen noe nærmere. Det er viktig at kommunene ikke går lenger enn nødvendig i å innskrenke leietakers rettigheter med en slik begrunnelse. Vi antar f.eks. at «manglende boevne» klart foreligger i tilfeller hvor boværet utsettes for omfattende hærverk. I slike tilfeller vil imidlertid ordinær *oppsigelse*, snarere enn bruken av kortidskontrakt, være et tilstrekkelig virkemiddel.

3.3.2 SP artikkel 26

SP artikkel 26 lyder:

«All persons are equal before the law and are entitled without any discrimination to the equal protection of the law. In this respect, the law shall prohibit any discrimination and guarantee to all persons equal and effective protection against discrimination on any ground such as race, colour, sex, language, religion, political or other opinion, national or social origin, property, birth or other status.»

På norsk:

«Alle er like for loven og har uten noen form for forskjellsbehandling rett til lik beskyttelse av loven. I dette øyemed skal lovgivningen forby enhver form for forskjellsbehandling og sikre alle likeverdig og effektiv beskyttelse mot forskjellsbehandling på noe slikt grunnlag som rase, hudfarge, kjønn, språk, religion, politisk eller annen oppfatning, nasjonal eller sosial opprinnelse, eiendom, fødsel eller stilling forøvrig.»

SP artikkel 26 gir uttrykk for et generelt diskrimineringsforbud. Bestemmelsen i SP art 26 har således et videre virkeområde enn EMK art 14 og SP artikkel 2 nr 1 ettersom den ikke er begrenset til konvensjonsrettighetenes virksomhetsområde, men også gir uttrykk for en individuell rettighet.

Artikkel 26 oppstiller et likhetskrav som for det første omfatter likhet for loven¹⁰, for den andre en lik beskyttelse av loven¹¹, og for det tredje et forbud mot diskriminering¹². Diskriminering forelig-

ger bare ved *usaklig* forskjellsbehandling, jf uttalelsen i *Broeks and Zwaan-de Vries-saken*;

«A differentiation based on resonable and objective criteria does not amount to prohibited discrimination within the meaning of Art. 26.»

Forskjellsbehandling er altså ikke forbudt, det er den bare dersom lovgivningen ikke er basert på rimelige og objektive kriterier. Vurderingen samsvarer i stor grad med den som skal skje etter EMK art 14 (formål og forholdsmessighet), jf Nowak på side 473–474 som uttaler at;

«The decisive question ... is whether a specific distinction between various persons or groups of persons is to be considered discriminatory. This is the case only when the parties concerned find themselves in comparable situations and when the distinction is based on unreasonable and subjective criteria.»

Etttersom vi befinner oss innenfor virkeområdet til konvensjonsbaserte rettigheter, vil ikke vurderingen etter SP på dette punkt tilføre noe nytt eller skille seg fra betraktningene etter EMK. Det er således ikke grunn til å gå inn i disse vurderingene igjen. Vi nevner likevel at menneskerettskomiteen i sin evaluering av den siste norske rapporten viser til at norsk lovgivning på flere punkter ikke i tilstrekkelig grad beskytter enkelte grupper mot diskriminering (dette gjelder særlig innsatte og personer med utenlandsk opprinnelse¹³). Diskriminering i relasjon til bostedsløse eller vanskeligstilte på boligmarkedet er imidlertid ikke tema. I sin rapport¹⁴ har Norge når det gjelder diskriminering valgt å fokusere på utlendinger og personer med nedsatt funksjonsevne. Basert på bekymringene fra komiteen antar vi at diskriminering overfor personer med utenlandsk opprinnelse – og da særlig flyktninger – vil kunne bli et problematisk område. I relasjon til Finland fremhever Menneskerettighetskomiteen at særlig roma-befolkningens rettigheter må forbedres ettersom denne gruppen blir

¹⁰ Nowak viser til at dette "essentially means that judges and administrative officials must not be arbitrarily in enforcing laws" (side 466)

¹¹ Nowak (side 468) viser til at den sentrale forpliktelsen her ligger i statens positive og negative plikter

¹² Denne forpliktelsen er en utbygging av de negative pliktene; diskriminering i lovgivningen er ikke tillatt uansett område. Det er en rekke avgjørelser fra menneskerettskomiteen hvor en krenkelse av art 26 er fastslått, mange avgjørelser går på kjønnsdiskriminering.

¹³ Bekymringen komiteen gir uttrykk for knytter seg til politiets tilfeldige kontroller av personer med utenlandsk opprinnelse, og dermed ikke egentlig relevant i den boligpolitiske vurderingen

¹⁴ Fith periodic report 18 november 2004

diskriminert på flere områder, herunder også når det gjelder bolig.

4 Oppsummering – konklusjoner og anbefalinger

Utredningen viser at departementets forslag til ny § 11–1 antakeligvis er holdt innenfor rammer som er akseptable begrensinger på leietakers rettigheter i menneskerettskonvensjonene, jf. de presiseringer som finnes i høringsbrevet om at vanskeligstilte som utgangspunkt skal ha samme rettigheter som andre, og intensjonen om at unntak fra de alminnelige reglene således krever en *særskilt begrunnelse* og at bruk av gjentatte korttidskontrakter skal være en *snever unntaksregel*. I høringsrunden er det imidlertid påpekt at korttidskontrakter i praksis benyttes også der det ikke er et konkret behov for å innskrenke rettighetene til leietakeren. Dette viser at det uansett hvorledes loven formuleres er behov for å informere kommunene om de krav som bl.a. menneskerettskonvensjonene setter opp.

Dersom man går lenger i å gjøre unntak fra de alminnelige reglene for utleie, kan forholdet til menneskerettskonvensjonene bli mer problematisk. Særlig utvidelser av adgangen til å begrense rettighetene til vanskeligstilte alene ut fra hensynet til utleiers/kommunens økonomi, eller for å lette administrative byrder, vil kunne støte an mot konvensjonenes krav til lovlig formål og proporsjonalitet. Også i andre tilfeller vil et inngrep i rettighetene være konvensjonsstridig dersom det åpenbart savner en tilstrekkelig legitim begrunnelse i det konkrete tilfellet. Dette vil etter vårt syn være tilfellet dersom innskrenkninger i rettighetene brukes av kommunen for å sanksjonere uønsket adferd.

Dersom adgangen til å bruke *korttidskontrakter* utvides, bør lovteksten i en viss grad reflektere konvensjonenes krav. Dette lar seg imidlertid neppe gjøre fullt ut, og det vil være av betydning at man forklarer de menneskerettslige krav nærmere i forarbeidene og eventuelt i rundskriv. I tillegg til de rene rettslige vurderingene, er det viktig å understreke nødvendigheten av konkrete vurderinger av behovet for å gjøre innskrenkninger i rettighetene i den enkelte sak, herunder at det kan være behov for sakkyndige vurderinger ved mer alvorlige inngrep. I saker hvor barn berøres må hensynet til barnets beste vurderes og vektlegges særskilt. Vi foreslår også at begrepet «boevne» forklares og presiseres i forarbeidene eller rundskriv.

En hjemmel for *husundersøkelser* reiser noen særlige problemstillinger som er nevnt under pkt. 3.2.2 ovenfor. Her vil konvensjonens krav være klarere og slike undersøkelser må skje med lovhjemmel som sikrer både prosessuelle rettigheter og at tiltaket er klart avgrenset, slik at misbruk forhindres. Hjemmelen for å *nekte opptak av husstandsmedlem* bør etter vårt skjønn *ikke* utvides i forhold til forslaget. I lys av at dette kan være et alvorlig inngrep i familielivet, kan allerede den foreslåtte teksten gi en for vid adgang til slik nektelse. Lovteksten bør reflektere kravet til legitimt formål, nødvendighet og proporsjonalitet.

Litteraturliste

- Eide: Asbjørn Eide, *The right to Adequate Standard of living Including the right to Food* in Eide m.fl. *Economic, Socila and Cultural Rights – A Textbook*
- Van Dijk: Pieter van Dijk m.fl, *Theory and Practice of the European Convention on Human Rights*. 4. utg. Antwerpen/Oxford 2006.
- Høstmælingen: Njål Høstmælingen, *Internasjonale menneskerettigheter*. Oslo 2003.
- J&W: Clare Ovey & Robin C.A. White, Jacobs & White: *The European Convention on Human Rights*. 4. utg. Oxford 2006
- Kjølbros: Jon Fridrik Kjølbro, *Den Europæiske menneskerettighedskonvention – for praktikere*. København 2005.
- Møse: Erik Møse, *Menneskerettigheter*. Oslo 2002.
- Nowak: Manfred Nowak, U.n. *Covenant on Civil and Political Rights CCPR Commentary*, 1993.
- Svendsen: Thomas Braut Svendsen, *Bostedsløse rett til midlertidig husvære*. Studentavhandling, Universitetet i Oslo 2003.
- Aall: Jørgen Aall, *Rettsstat og menneskerettigheter*. 2. utg. Bergen 2007.

Dommer fra EMD

- Belgian linguistic v Belgium*, dom (plenum) 27/10/1975 (Application no. 4464/70)
- Connors v. UK*, dom 27/05/2004 (Application no. 66746/0)
- Elsholz v. Germany*, dom (storkammer) 13/07/2000 (Application no. 25735/94)
- Fredin v. Sweden*, dom 18/02/1991 (Application no. 12033/86)
- Gillow v. UK*, dom 24/11/1986 (Application no. 9063/80)
- Inze v. Austria*, dom 28/10/1987 (Application no. 8695/79)

Larkos v. Cyprus, dom (storkammer) 18/02/1999
(Application no. 29515/95)
Luczak v. Poland, dom 27/11/2007 (Application
no. 77782/01)
Marckx v. Belgium, dom (plenum) 13/06/1979
(Application no. 6833/74)
Pretty v. UK, dom 29/04/2002 (Application no.
2346/02)
Stubbings and others v. UK, dom 22/10/1996
(Application no.36–37/1995/542–543/628–
629)
Sunday Times v. UK, dom (plenum) 26/04/1979
(Application no. 6538/74)
Velosa Barreto v. Portugal, dom 26/20/1995 (Appli-
cation no. 18072/91)
Willis v. UK, dom 11/06/2002 (Application no.
36042/97)
Wittek v. Germany, dom 12/12/2002 (Application
no. 37290/97)

Avvisningsavgjørelser fra EMD¹⁵

Buhagiar v. Malta, avgjørelse 20/01/2000 (appli-
cation no. 48509/99)
Durini v. Italy, avgjørelse 12/01/1994 (Application
no. 19217/91)
Dzaharageti v. Russia, avgjørelse 9/11/2006
(Application no. 8459/03)
Gerasimova v. Russia, avgjørelse 25/03/2004
(Application no. 24077/02)
Horvathova v. Slovakia, avgjørelse (Application no.
74456/01)
Kissova v. Slovakia, avgjørelse 14/06/2001 (Appli-
cation no. 57232/00)
Martin v. UK, avgjørelse 27/03/2003 (Application
no. 63608/00)
Mussele v. Belgium, avgjørelse 23/11/1983 (Appli-
cation no. 8919/80)
Mrkic v. Croatia, avgjørelse 08/06/2006 (Applika-
tion no. 7118/03)
Soric v. Croatia, avgjørelse 16/03/2000 (Applika-
tion no. 43447/98)
Strunjak and Others v. Croatia, avgjørelse 05/10/
2000 (Application no. 46934/99)

FNs komiteer mv.

CESCRs general comment 3, 1990
CESCRs general comment 4, 1991
CESCRs general comment 7, 1997

Norges 4. periodeiske rapport til CESCR, 2004 (E/
C.12/4/Add.14)
CESCRs Concluding observations/comments,
2005 (E/C.12/1/Add.109)

Sveriges 5. periodeiske rapport til CESCR, 2006
(E/C.12/SWE/5)
CESCRs Concluding observations/comments,
2005 (E/C.12/1/Add.70)

Finlands 5. periodeiske rapport til CESCR, 2006
(E/C.12/FIN/5)
CESCRs Concluding observations/comments,
2005 (E/C.12/FIN/CO/5)
CESCRs Concluding observations/comments,
2000 (E/C.1/Add.52)

Danmarks 4. periodeiske rapport til CESCR, 2004
(E/C.12/4/Add.12)
CESCRs Concluding observations/comments,
2005 (E/C.12/1/Add.102)
CCPRs general comment 3, 1981
CCPRs general comment 16, 1988
CCPRs general comment 18, 1989

CCPRs consideration reports:
CCPD/C/NOR/CO/5 25. april 2006 (Norge)
CCPD/C/NOR/2004/5 3. desember 2004
(Norge)
CCPD/CO/82/FIN 2. desember 2004 (Fin-
land)
CCPD/C/FIN/2003/5 24. juli 2003 (Finland)

Avgjørelser fra FNs menneskerettskomité
Broeks-saken (Case No. 172/1984, Views adopted
on 9 April 1987)
Zwaan-de Vries-saken (Case No. 182/1984,
Views adopted on 9 April 1987)

Annet

NOU 2005:8 Likeverd og tilgjengelighet

¹⁵ Herunder også den tidligere Menneskerettskomisjonen.