

Kommunal- og regionaldepartementet
Bolig- og bygningsavdelingen
Postboks 8112 Dep.
0032 Oslo

E-post: postmottak@krd.dep.no

Bergen, 7. november 2007

Att:

Vår ref.: **EL/rbl**

Deres ref.: **07/994-17 MRB**

HØRINGSUTTAELSE TIL FORSLAG OM ENDRINGER AV HUSLEIELOVEN.

Vi har 50 års erfaring med utleievirksomhet gjennom utleie av 350 leiligheter samt flere lokaler i Bergen sentrum. Vi forvalter også over 700 borettslags- og selveierleiligheter i Bergen.

Vi er ikke på høringslisten, men har lest høringsutkastet på www.regjeringen.no. Vi er gjennomgående positive til endringsforslagene, men tillater oss å komme med følgende bemerkninger:

Pkt. 4.5 – Deponering av omtvistet leie.

Vi ønsker at leier må ha større plikt enn i dag til å dokumentere overfor utleier at deponering faktisk gjennomføres etter lovens forutsetninger.

At utleiers medvirkning er antatt nødvendig for opprettelse av konto, mener vi ikke er tilstrekkelig. Vi har erfaring med at slik konto har blitt opprettet uten vår medvirkning.

Det vil også være vanskelig for utleier å få dokumentert at omtvistet beløp faktisk settes inn på konto dersom leier ikke medvirker til dette.

I et faktisk tilfelle hvor deponeringskonto ble opprettet, mottok vi ingen informasjon om innbetalinger eller kontoutskrifter, verken fra bank eller leier. Vi hadde med andre ord ingen oversikt over hvorvidt deponeringen faktisk ble overholdt. Det bør ikke være slik at utleier må begjære tvangsfravikelse med de kostnadene dette medfører for å fremtvinge dokumentasjon om at deponering gjennomføres.

Bestemmelsen bør derfor etter vår mening endres slik at det blir lovfestet at

- leier er forpliktet til å sende utleier dokumentasjon (kvitteringer) på at omtvistet beløp innen forfallsdato er betalt inn til sperret konto slik forutsetningen er, og at
- unnlattelse av å sende slik dokumentasjon fører til at beløpet er å anse som ikke betalt, og kan dermed danne grunnlag for tvangsfravikelse.

Forøvrig bør det være slik at kontoutskrifter og overføringsbilag automatisk sendes utleier så vel som leier (som er den som oppretter kontoen). Dette kan dog ikke reguleres av Husleieloven.

I samme tilfelle som nevnt ovenfor, gikk flere leiere sammen og opprettet én felles deponeringskonto i én av leiernes navn. Da tvisten var avgjort og beløpet ble friggitt utleier, var det vanskelig å avgjøre hvor mye som var innbetalt av hver enkelt leier. Dersom noe manglet, ville vi hatt store vanskeligheter med å finne ut hvem som hadde misligholdt betalingsplikten. Selv om overføringsbilag og kontoutskrifter er tilgjengelig, er det ikke alltid denne dokumentasjonen viser *navnet* på betaler (f.eks. ved kontantinnskudd i bank eller fast overføring fra nettbank).

Terskelen for å deponere til en felleskonto blir trolig også lavere. Det vil være lettere for en leier å "få med seg" flere leiere i å deponere leie når de kan gjøre dette til en allerede eksisterende konto, f.eks. i en tvist om husleieøkning.

Bestemmelsen bør derfor etter vår mening endres slik at det blir lovfestet at hver leier må opprette egen deponeringskonto (ved fremvisning av leiekontrakt), selv om flere leiere kan ha samme interesse i å deponere leie.

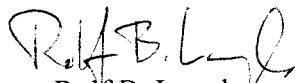
Pkt. 4.6 – Fremleie.

At adgangen til å fremleie etter § 7-4 ikke skal gjelde for flere toårsperioder fremgår av forarbeidene og Kobbes kommentar til Husleieloven. Utleier har med andre ord mulighet til å nekte ytterligere fremleie om han skulle ønske det.

Vi foreslår at dette nedfelles i bestemmelsen slik at man klargjør at utleier kan nekte fremleie utover én toårsperiode, og samtidig fjerner mulighet for feiltolkninger.

Med vennlig hilsen

A/S EIENDOMSFORVALTNING


Rolf B. Langlo