

## **Innspill til husleielovutvalget**

### **1. Innledning**

Jussformidlingen er et rettshjelptiltak drevet av viderekomne jusstudenter ved Universitetet i Bergen. Vi tilbyr gratis rettshjelp og juridisk bistand til privatpersoner. Vi arbeider med rettsområder av særlig velferdsmessig betydning, og husleierett er et av våre kjerneområder. Vi tilbyr bistand ved direkte partsrepresentasjon i husleiesaker, og bistår blant annet klientene våre i Husleietvistutvalget (HTU). Jussformidlingen er derfor kjent med en del problemstillinger som oppstår i leieforhold, særlig i forbindelse med manglende vern av leietakers rettigheter. Vi vil derfor komme med noen bemerkninger.

### **2. Forslag om legaldefinisjoner**

Et konkret grep i målet om en mer tilgjengelig husleielov, kan være å innta legaldefinisjoner for begreper som går igjen i loven. Eksempelvis kan dette gjelde «utleier», «leier», «bolig», «lokale» og «melding».

### **3. Bruken av rettslige standarder**

Videre ser vi at husleieloven operer med en rekke rettslige standarder. I utgangspunktet åpner rettslige standarder for et nødvendig skjønnsrom som tar høyde for retts- og samfunnsutvikling, men gruppen leietakere har gjerne ikke de verktøyene som trengs for å forstå innholdet i disse. Jussformidlingen forslår å innta konkrete minstestandarder.

Et eksempel er husleieloven § 5-6, om at utleier må sende «melding» til leietaker «i rimelig tid før» det utføres tilsyn eller vedlikeholdsarbeid på leieobjektet. Det er presisert i forarbeidene at varsel må sendes minst en uke i forveien. I realiteten opplever Jussformidlingen at slike meldinger sendes med mye kortere tidsrom enn en uke, uten at leietakere forstår at de kan motsette seg dette.

### **4. Misligholdsbeføyelser**

Det bør foretas en gjennomgang av lovens struktur, særlig i sontringen mellom hva som ligger i en «mangel» og «forsinkelse» etter husleielovens forstand og misligholdsbeføyelsene man kan påberope seg ved kontraktsbrudd. Det bør etter Jussformidlingens oppfatning være

egne misligholdsbeføyelser for mangler og forsinkelse. Det bør gjelde kortere oppsigelsesfrist ved mangler i husrommet.

### **5. *Vedrørende «som den er»-forbehold***

Jussformidlingen mener at «som den er»-forbeholdet i husleieloven må fjernes, særlig i lys av at det samme forbeholdet i avhendingsloven avhl. § 3-9 annet ledd er tatt bort. Leietakere har i likhet med boligkjøpere behov for vern mot utleiere som fraskriver seg ansvar for feil og mangler ved husrommet. Utleiere vil med dette tvinges til å forsikre seg om at husrommet er beboelig. Det vil igjen kunne medføre færre konflikter, og dermed ha en preventiv og prosessøkonomisk effekt.

### **6. *Strengere regulering av tidsbestemte leiekontrakter***

For å sikre langsiktige boforhold og styrke oppsigelsesvernet, må husleieloven kapittel 9 revideres. Kapitlet regulerer forskjellen mellom tidsbestemte og tidsubestemte husleieavtaler, samt rettsvirkningen av dem. Begrunnelsen for fravikelse av husleielovens hovedregel om tidsbestemte leiekontrakter på tre år etter husleieloven bør § 9-3 skjerpes.

### **7. *Vedrørende framleie***

Jussformidlingen er av den oppfatning at det bør inntas en bestemmelse i lovens kapittel 7 som tydeliggjør forholdet mellom framleier, hovedleier og utleier, og hvilke rettigheter og plikter disse har ovenfor hverandre. Fremleietilfeller som fører til at det er bare en leietaker som står ansvarlig for et større leieobjekt med flere beboere, bør forbys.

### **8. *Utleiers plikt til å undersøke husrommet før ny innflytelse***

Jussformidlingen er av den oppfatning at det bør fastsettes en undersøkelsesplikt for utleier før ny innflytelse eller leie, for å gjenspeile forundersøkelseskravet til leietakere fastsatt i husleieloven § 2-6. Det bør også vurderes en plikt til å dokumentere husrommets tilstand ved innflytting. Dette kan forenkle mange av de bevismessige utfordringene tilknyttet mangelskrav i husleieforhold, og redusere antall saker som blir klaget inn for husleietvistutvalget. Manglende dokumentasjon på husrommets tilstand før ny innflytelse bør tale mot utleier ved en eventuell senere tvist om krav som følge av mangler eller skade voldt av leietaker(e).

### **9. *Regulering av bokollektiv***

Jussformidlingen oppfordrer utvalget til å nærmere fastlegge lovregulering av bokollektiv. Det vil her være særlig relevant å vurdere hvilke rettigheter og plikter leietakere har ovenfor hverandre i et bokollektiv, og ovenfor utleier ved utbytting av leietakere.

## ***10. Lovfesting av utleiers tapsbegrensningsplikt***

Mange leietakere er utsatt for useriøse utleiere, og dersom leietaker bestemmer seg for å flytte ut av leieobjektet før oppsigelsestiden er løpt ut, har utleier krav på betaling. Jussformidlingen foreslår en lovfestet plikt til for utleier til å begrense tapet sitt ved å forsøke å leie ut objektet på nytt.

Lojalitetsplikten i kontraktsforhold danner grunnlaget for tapsbegrensningsplikten. HTU i sin praksis har imidlertid fremholdt at denne tapsbegrensningsplikten er «forbeholdt erstatningsretten», jf. HTU-2021-2466. I lys av det forbrukervernet norsk rett oppstiller i andre kontraktsforhold hvor styrkeforholdet er ujevnt, mener vi at utleiers tapsbegrensningsplikt bør lovfestes i husleieloven.

Årsaken til dette er at i de større byene er etterspørselen på utleiemarkedet så stor at det vil være uten betydelig ulempe å leie ut objektet på nytt. En plikt for utleier å forsøke dette før han eller hun retter krav mot leietaker vil bidra til å utjevne styrkeforholdet og gi loven et mer forbrukerrettet preg. En slik lovfesting kan gjøres etter mønster fra den alminnelige kontraktsretten.

Se til illustrasjon LB-2020-91903 (leie av et restaurantlokale). Særlig på i store byer regner domstolene med at det går kort tid fra leieobjekter kan disponeres av utleier til de ventes å være utleid på nytt. Eksempelvis for studenter i de store studiebyene, hvor hybler er mangelvare, kan dette ha mye å si.

### *For Jussformidlingen*

Ida Victoria Rullestad Odland

*Daglig leder*

Emilie Tangerud

*Saksbehandler*

Augusta Moen Opsahl

*Saksbehandler*

Erna Sofie Jøsendal

*Leder Rettspolitisk Utvalg*

Marie Larsgård

*Saksbehandler*

Stine Sofie Frøya Farstad

*Saksbehandler*