

## Husleielovutvalget

Dere ref:	Vår ref:	Saksbehandler: GSH	Oslo 31. okt. 2023
-----------	----------	--------------------	--------------------

### **Innspill til husleielovutvalget fra Kontoret for fri rettshjelp.**

Vi viser til husleielovutvalgets invitasjon til å gi skriftlige innspill innen utløpet av oktober. Vi takker for anledningen til å komme med innspill.

Kontoret for fri rettshjelp er det eneste offentlig organiserte rettshjelpskontoret i Norge. Kontoret ble opprettet i 1893 og har siden 1923 vært administrativt underlagt Oslo kommune. Vi mottar årlig mellom 3. og 4.000 saker. Kontoret er ikke bundet av rettshjelploven og alle som henvender seg får snakke med advokat. All vår bistand er gratis. Vi er det eneste rettshjelptiltaket i Norge hvor rettshjelpen baseres på fast ansatte advokater.

Rundt 10 % av sakene om bolig. De aller fleste av de som henvender seg med boligsaker, er leietakere. Vi finner det derfor naturlig å komme med visse innspill til utvalget basert på problemstillinger vi ser gjennom å håndtere et stort antall saker på området.

Under følger konkrete innspill knyttet til problemstillinger vi ofte treffer på i vårt arbeid, men redegjørelsen under er på ingen måte ment å være en uttømmende redegjørelse for alt vi mener om husleieloven.

Vi ser at mange som bor i bofellesskap, ofte organisert av utleier, holdes solidarisk ansvarlige for hverandres leie. Dette skaper store problemer for mange og fremstår urimelig. Kontrakter med solidaransvar burde det ikke være anledning til å inngå. Vi opplever at mange av de som har signert slike kontrakter ikke er klar over hva dette innebærer og at det er utleier som har presset på for å få solidaransvaret inn i kontrakten.

Den samme problemstillingen rammer også en del ganger (unge) par som leier sammen, og som begge står på kontrakten og er ansvarlige for den andres leie ved samlivsbrudd. Vi er derfor positive til lovregulering av bofellesskap både for de som bor i kollektiv og par som leier sammen.

Videre er det en forskjell mellom store, profesjonelle utleiere og privatpersoner som leier ut en enkelt bolig, og det kan nok være riktig å stille strengere krav til profesjonelle enn private, men da uten at dette går på bekostning av leietakers vern hos private. Følgelig må løsningen her bli at kravene blir strengere for profesjonelle utleiere sammenliknet med i dag.

Bindingstid er også et problem for mange, dette da at mange kontrakter ikke kan sies opp før det har gått en minstetid på et år. Løsningen her må være å lovfeste leietakers rett til å si opp med alminnelig oppsigelsestid uavhengig av minstetid. Så er vi for at utleier fortsatt er bundet av minstetid. I utgangspunktet har vel poenget med loven vært at man skal verne leietaker, slik at de

ikke stadig må flytte. Det er ingenting i veien for at utleier er bundet av minstetid mens leietaker har ensidig oppsigelsesadgang også innenfor minstetiden.

Vi får også mange saker hvor det ved utflytting synes som om utleier ønsker å bruke depositumet til oppussing og modernisering fremfor erstatning for faktisk skade påført av utleier. Det er ofte vanskelig å bevise når eventuelle skader har oppstått, et problem som i mange saker kunne vært avhjulpet med overtakelsesprotokoll. Vi er derfor for en lovfestet plikt til overtakelsesprotokoll. Dette ville føre til at utleiere ikke kan stille urimelige krav om depositum for å dekke oppussing ved utflytting, og det må være utleiers ansvar at slik protokoll føres, signeres av begge parter og protokollen også sendes leietaker. Med tanke på at en del leietakere kan ha begrensede kunnskaper i norsk og til husleierett generelt, er det nok viktig at protokollen også suppleres med bilder av boligen. I motsatt fall risikerer man at mange signerer uten å ha forstått eller reflektert over hva de har signert på. Konsekvensen av manglende protokoll må da bli at utleier ikke kan kreve dekket skader som ville vært dokumentert ved føring av protokoll.

Ellers er vi positive til tiltak som fremmer langsiktighet slik at folk som leier bolig ikke til stadighet blir nødt til å flytte, og vi vil bemerke at i den sammenheng er også tre år, som er den vanlige minstetiden for leieforhold i dag, kort tid.

Vi er også positive til en klar lovhjemmel som sikrer at irregulært depositum ikke foreldes.

Skulle utvalget ha ytterligere spørsmål eller ønske om et møte, stiller vi oss gjerne til disposisjon.

Med vennlig hilsen  
Kontoret for Fri rettshjelp

Georg Schjerven Hansen  
Seksjonsleder og advokat