

Oslo, 11. oktober 2017

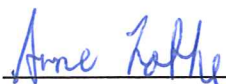
Skriftlig innlegg til arbeid med ny Stortingsmelding

Viser til rundebordskonferanse om regjeringens stortingsmelding om forbrukerpolitikk i regi av Barne- og Likestillingsdepartementet 30. august 2017. Vedlagt følger skriftlig uttalelse fra Jussbuss om utfordringer på husleiemarkedet.

Dersom dere har spørsmål kan dere ta kontakt på e-post, hog@jussbuss.no, eller på telefon 22 84 29 16. Vi er tilgjengelige alle hverdager mellom kl. 10.00 og 15.00.

Med vennlig hilsen,
for Jussbuss,

Husleie- og gjeldsgruppa



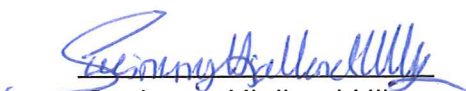
Arne Lothe



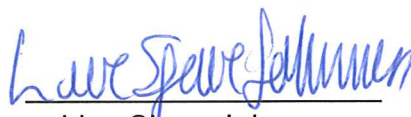
Astrid Brenne Brunæs



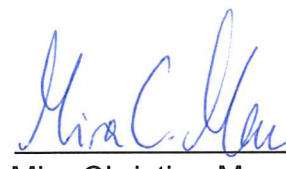
Vebjørn Wold



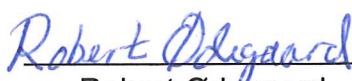
Sveinung Hjalland Ulla



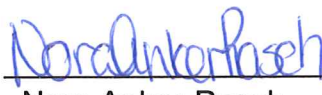
Live Sjuve Johansen



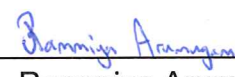
Mira Christine Marcussen



Robert Ødegaard



Nora Anker-Rasch



Rammiya Arumugam

1. Om Jussbuss

Jussbuss er et rettshjelptiltak drevet av jusstudenter ved Universitetet i Oslo. Vi gir gratis juridisk bistand i enkeltsaker som faller utenfor den offentlige rettshjelpsordningen. Et overordnet mål for oss er å øke den materielle og prosessuelle rettssikkerheten for våre klientgrupper.

Jussbuss behandlet totalt 6042 henvendelser i 2016, hvorav 712 ble kategorisert som husleiesaker. Følgelig har Jussbuss bred erfaring med leietakeres utfordringer og deres behov.

2. Innledende kommentarer

Jussbuss er svært positive til at Barne- og Likestillingsdepartementet skal kartlegge dagens utfordringer for forbrukere. Vi ønsker i denne sammenheng å understreke behovet for styrket forbrukervern også innenfor husleieretten. Gjennom vår saksbehandling har vi opparbeidet oss kunnskap om de utfordringene disse forbrukerne opplever i møte med profesjonelle utleiere.

Jussbuss mener at utfordringer innenfor husleieretten har en naturlig plass i et kartleggingsarbeid over dagens forbrukerutfordringer. Det er få avtaler som er så viktige for norske forbrukere som den avtalen som regulerer deres bosituasjon. Derfor er det svært viktig å avhjelpe dagens skjeve maktforhold mellom profesjonelle utleiere og forbrukere.

3. Forslag

Jussbuss har fire problemstillinger og forslag vi vil at Barne- og Likestillingsdepartementet skal vurdere i sitt arbeid.

3.1. Garantiordning

3.1.1. Dagens ordning

Det følger av § 3-6 i Lov om husleieavtaler av 26. mars 1999 nr. 17 at det kan avtales at leietaker skal få en annen til å garantere for krav som ellers skal sikres ved depositum. Garantisummen kan tilsvare opptil seks månedsløyer. En slik avtale kan inngås enten istedenfor eller i tillegg til vanlig avtale om depositum jf. § 3-5.

Det er flere profesjonelle aktører som selger garantier til leietakere. Det man da betaler for, er at selskapet stiller garanti overfor utleier i tilfelle man ikke kan betale for eventuelle skader, manglende husleie eller andre rettmessige krav utleier måtte få i løpet av leieforholdet. Hvis selskapet må utbetale garantibeløpet til utleier, vil selskapet kreve dette tilbakebetalt fra leietaker etterpå.

Engangssummen leietaker betaler for å få selskapet til å stille garanti, får leietaker aldri tilbake. Dette er altså en tilleggsutgift for leietaker.



3.1.2. utfordringer

For flere av våre klienter kan det være vanskelig å skaffe nødvendige midler for å dekke et depositum. For disse er garantiordningen et viktig alternativ, da dette forenkler deres tilgang til leiemarkedet. Disse forbrukerne tilhører imidlertid ofte en sårbar gruppe, på grunn av sin sosiale og økonomiske stilling. De har derfor behov for et særlig forbrukervern.

Jussbuss erfarer at markedsføringen fra garantiselskapene ofte kan få garantien til å høres ut som en forsikring for leietaker, hvilket det ikke er. Forbrukerne tror derfor ofte at de har betalt for en annen tjeneste enn den man faktisk får. Dette er i seg selv problematisk.

Videre ser vi at garantiselskapene kommer med til dels tvilsomme uttalelser og påstander i sin markedsføring. Vi har sett eksempler på at selskapene fronter garantiordningen som en lønnsom spareløsning for sine kunder. De hevder at man kan spare penger ved å betale et lavere garantibeløp til dem og så sette resten av det aktuelle depositumsbeløpet inn på en høyrentekonto i banken, fremfor å sette dem inn på en regulær depositumskonto med vanlige renter. Jussbuss er av den oppfatning at dersom man har økonomi til å legge ut for et depositum, er dette den klart beste løsningen for leietakeren. Dette mener vi fordi husleieloven gir et godt vern på dette området. Vi mener derfor at å råde forbrukere til å bruke andre løsninger enn regulært depositum er direkte villedende.

Videre får våre klienter ofte problemer dersom utleier fremmer krav overfor garantiselskapet. I dag råder det tilnærmet full avtalefrihet på området og garantiselskapene har gjerne utarbeidet innfløkte kontrakter som våre klienter har problemer med å forstå innholdet og rekkevidden av. Dessuten er gjerne oppgjørsfristene korte, slik at klientene våre får kort tid til å områ seg.

I utgangspunktet er inngåelse av garantiavtale frivillig. Jussbuss har imidlertid blitt kontaktet av klienter som har fått anbefalinger og/eller påbud fra utleier om å inngå slike avtaler, og følt seg presset til dette. I frykt for å gå glipp av leilighetstilbudet, inngår de dermed garantiavtaler som de ikke forstår innholdet av.

3.1.3. Forslag

Garantiordningen er i realiteten en forsikring for utleier, betalt av leietaker, som kun garanterer dekning av utleiers krav. Jussbuss mener at dagens ordning i for liten grad verner de mest sårbare forbrukerne på leiemarkedet. Vi mener at profesjonelle garantiavtaler i mye større grad må reguleres og at avtalefriheten må begrenses, slik at også leietakerens interesser ivaretas. Krav til klarspråk er det også behov for.

Videre mener Jussbuss at det må stilles strengere krav til markedsføringen av disse avtalene. Det må bli påbudt å informere leietaker om at garantiordningen ikke er en forsikring, og at man kan bli økonomisk ansvarlig overfor selskapet dersom man misligholder sin avtale med utleier.

3.2. Utleiers informasjonsplikt

3.2.1. Dagens ordning

I dag er det til dels stor avtalefrihet i medhold av husleieloven. Dette gjelder blant annet utleiers og leietakers vedlikeholdsplikt, varigheten av leieavtaler og oppsigelsesfrist.

3.2.2. utfordringer

I vår saksbehandling opplever vi at leietakere har problemer med å forstå innholdet av leiekontraktene de inngår. Avtaleinngåelsen går gjerne raskt, da det er stor rift om boligene som er ute på markedet, og ofte opplever leietaker at de ikke får nok tid til å sette seg inn i avtalens innhold. Deres rettsoppfatning tilsier imidlertid at de er vernet av husleieloven, og at utleier er bundet av lovens ordning. Mange er derfor ikke klar over at utleier kan legge frem en leiekontrakt som er til dels mye mer gunstig for utleier enn lovens løsning. De forstår derfor heller ikke viktigheten av å sette seg inn i leiekontraktens detaljer.

3.2.3. Forslag

Jussbuss mener at utleier i forbrukersaker må pålegges en plikt til å informere leietaker om punkter i leieavtalen som skiller seg fra lovens løsning. Leietakeren må også få informasjon om hva dette avviket innebærer.

3.3. Behandling i Husleietvistutvalget

3.3.1. Dagens ordning

I husleiesaker er det vanligst at tvistesaker bringes inn for forliksrådet i den kommunen hvor leieboligen er. I fylkene Oslo, Akershus, Hordaland, Nord- og Sør-Trøndelag behandles husleietvister hos Husleietvistutvalget (HTU).

Fra 1. juli 2016 ble klageretten utvidet, slik at retten til behandling hos HTU nå gjelder forbrukerleieforhold i hele Norge. Dersom leietaker er en privatperson og utleier er profesjonell, har man altså mulighet til å ta saken inn for HTU, uansett hvor i landet leieboligen befinner seg.

3.3.2. utfordringer

Jussbuss opplever at leietakere med profesjonell utleier i liten grad er klar over denne valgmuligheten.

HTU er et ekspertorgan, der alle meklerne og dommerne er jurister med god kjennskap til husleierett. Meklerne og dommerne i forliksrådet på sin side, er lekmenn. På grunn av manglende juridisk kompetanse hos forliksrådet blir ofte utfallet vilkårlig og uforutsigbart. Vi anser det derfor slik at rettsikkerheten ivaretas bedre hos HTU enn hos forliksrådet. Hadde

leietaker vært klar over sin valgmulighet, kunne altså leietakers juridiske rettigheter blitt bedre ivaretatt.

Vi ser dessuten svakheter i et system der man kan velge mellom en ren juridisk behandling hos HTU og en mer skjønnsmessig vurdering hos forliksrådet. En profesjonell og opplyst utleier kan tenkes å foretrekke den mer skjønnsmessige vurderingen og utnytte leietakers uvitenhet. Eller, for å være sikker på at saken havner hos forliksrådet, kan utleier tenkes å gjøre rettslige fremstøt for å komme leietaker i forkjøpet. Slik situasjonen er i dag, åpnes det for et «kappløp» mellom utleier og leietaker om å reise sak, slik at man selv får bestemme hvor saken skal avgjøres. Forbrukerens valgmulighet blir på denne måten helt illusorisk.

Resultatet av dagens ordning blir at leietakere i Norge får svært ulik rettsbehandling avhengig av hvor de bor, hva slags informasjon de har fått i forkant og hvor raskt ute de er med å klage inn saken sin.

3.3.3. Forslag

Jussbuss mener at det må bli obligatorisk behandling i HTU ved rettstvist i husleiesaker når leietaker er forbruker og utleier er profesjonell. Behandling i forliksrådet må dermed utelukkes for denne gruppen leietakere.

Dersom dagens ordning med valgfrihet skal beholdes, mener vi at leietaker må få velge om saken skal gå for HTU eller forliksrådet. Useriøse utleiere bør ikke kunne spekulere i å ta tvilsomme og juridisk kompliserte leiekontraktssaker til forliksrådet fordi de anser det mindre sannsynlig at juridiske feil og mangler blir avdekket der. Dette bidrar til et useriøst leiemarked, da utleier løper liten risiko for å bli tatt for juridiske feil.

For at denne valgfriheten skal være reell, må det dessuten påligge utleier en informasjonsplikt overfor leietaker. Jussbuss mener at det må opplyses i leiekontrakten at leietaker har mulighet til å velge mellom behandling hos forliksrådet eller HTU i tilfelle tvist.

3.4. Husleiekontrakter for kommunal bolig

3.4.1. Dagens ordning

Per dags dato er det 109 000 kommunale boliger i Norge. Selv om disse boligene blir tildelt av det offentlige, er beboerne helt klart forbrukere. Leieforholdene reguleres av privatrettslige husleiekontrakter i medhold av husleieloven, og utleier er profesjonell. Ofte er det private selskaper som opererer som utleier i disse leieforholdene.

I dag er det til dels stor avtalefrihet for avtaler inngått i medhold av husleieloven. Utleier kan derfor avvike lovens løsning på flere punkter og pålegge leietaker en større byrde enn hva loven i utgangspunktet legger opp til.

3.4.2. utfordringer

For å få kommunal bolig i dag må man få et vedtak fra det offentlige om at man trenger hjelp til å skaffe et sted å bo. Det offentlige har altså vurdert at disse ikke har mulighet til å klare dette på egenhånd. Her er terskelen høy, og det er kun de aller mest hjelpetrengende som får bolig. I tillegg er det lange køer for å få bolig. Vår erfaring er at disse forbrukerne derfor tar den første ledige boligen de blir tilbudt.

Likevel opplever vi at disse klientene har noen av de minst gunstige leiekontraktene på markedet. Ofte pålegges de en vedlikeholdsplikt som det er helt urealistisk at de vil klare å oppfylle, da ressurser og økonomi ikke strekker til. Jussbuss mener at dette er å utnytte noen av de mest vanskeligstilte i vårt samfunn. Vi mener dessuten at det skaper unødige konflikter, hvilket både er krevende for begge parter og prosessøkonomisk betenkelig.

Beboere i kommunale boliger har fått vedtak på at de ikke klarer å skaffe bolig på egenhånd. Likevel forventes det at de skal ha ressurser til å fremforhandle gunstige leieavtaler i møte med profesjonell utleier.

3.4.3. Forslag

Leietakere i kommunale boliger er de mest utsatte og sårbare forbrukerne. Derfor mener Jussbuss at deres utfordringer fortjener særlig fokus i Barne- og Likestillingsdepartementets utredning.

For å bedre deres stilling bør det utarbeides nasjonale retningslinjer for hva en leiekontrakt for kommunale boliger kan inneholde. Alternativt bør disse forbrukerne få et mer omfattende lovfestet vern i husleieloven enn det de har i dag.