

SPØR JURISTENE

Spør noen av landets toppjurister innen forretningsjuss. Advokatene til **FØYEN Advokatfirma DA** svarer. Send spørsmål om næringsliv til: juss@ukeavisen.no.

Av advokatfullmektig Synne Offenbergh Bye i FØYEN Advokatfirma DA.
E-post: synne.offenbergh.bye@foyen.no



Synne Offenbergh Bye

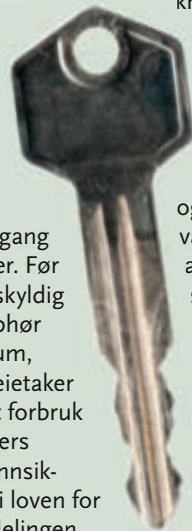
OM FORRETNINGSJUSS

Endringer i husleieloven

Leietakers posisjon i boligleieforhold er styrket ved siste revisjon av husleieloven, i kraft fra 1.9.2009. Her besvares spørsmål knyttet til de viktigste endringene i husleieloven.

Spørsmål: Hva er de viktigste endringene i husleieloven?

Svar: Leietakers og utleiers rettigheter og plikter er generelt tydeliggjort i loven, særlig gjelder dette spørsmål der det frem til nå har vært uklarheter. Det er innført en generell oppsigelsesadgang for tidsbestemte kontrakter. Før utleier kan kreve utbetalt skyldig leie ved leieforholdets opphør fra det innbetalte depositum, skal leietakeren varsles. Leietaker kan kreve å betale for eget forbruk av vann. I tillegg er leietakers plikt til å vedlikeholde brannsikkerhetsutstyr tydeliggjort i loven for å bevisstgjøre ansvarsfordelingen mellom utleier og leietaker.



Spørsmål: Gjelder endringene i husleieloven alle typer leiekontrakter?

Svar: Nei. Endringene gjelder ikke leiekontrakter knyttet til næringslokaler – kun utleie av bolig.

Spørsmål: Gjelder endringene også eldre leiekontrakter?

Svar: Endringene gjelder leiekontrakter inngått etter 1.9.2009.

Spørsmål: Også tidligere kunne det avtales at en tidsbestemt leiekontrakt kunne sies opp før leietiden var utløpt. Hva er nytt?

Svar: Tidligere hadde en leietaker ikke rett til å si opp en tidsbestemt leiekontrakt før leietiden var ute, med mindre leiekontrakten hadde en oppsigelsesklausul. Nå er utgangspunktet det motsatte. Tidsbestemte leiekontrakter som inngås etter 1.9.2009 kan sies opp før leietiden utløper, dersom annet ikke er avtalt. En utleier som ønsker at leieforholdet skal løpe ut leietiden må altså sørge for å ta inn en bestemmelse i leiekontrakten om at leiekontrakten ikke kan sies opp.

Spørsmål: Kan utleiere opprette en felles depositumskonto for flere utleieforhold, eller må det opprettes én depositumskonto for hvert leieforhold?

Svar: Frem til nå har det vært tvilsomt om utleiere som leier ut flere boliger kan etablere en felles depositumskonto for samtlige eller flere leietakere, eller om det må opprettes en egen konto for hver enkelt leietaker. Husleieloven presiserer nå at det må opprettes en egen depositumskonto for hvert enkelt

leieforhold. Kontoen skal opprettes i leietakers navn. Det er utleier som skal betale utgiftene ved å opprette kontoen og kan velge hvor kontoen skal opprettes – så sant det ikke er til vesentlig ulempe for leietakeren.

Spørsmål: Hvilke utgifter kan utleier kreve at leietaker dekker i tillegg til den ordinære husleien?

Svar: Tidligere kunne utleier bare kreve utgifter til forbruk av strøm og brensel fordelt og dekket utenom leiesummen. Nå kan det også tas betalt for utgifter til forbruk av vann i tillegg til leiesummen forutsatt at utgiftene er målbare og forbruksbasert. Utleier slipper dermed å innkalkulere disse utgiftene i leiesummen, og leietakeren kan holde sine utgifter nede ved å redusere forbruket. Alle andre utgifter skal være inkludert i husleien. Endringen gjelder kun for leiekontrakter inngått etter 1.9.2009. For eldre leiekontrakter vil avtalt leie + tillegg gjelde som før, med mindre utleier og leietaker blir enige om å justere dette.

Spørsmål: Er leietakers vedlikeholdsplikt endret?

Svar: Nei, men på grunn av manglende samsvar mellom brann- og eksplosjonsvernloven og husleieloven, er leietakers vedlikeholdsplikt tydeliggjort i husleieloven. Husleieloven presiserer nå at leietaker er ansvarlig for å foreta funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing o.l. av røykvarsler og brannslukningsutstyr. Ansvar for å anskaffe røykvarslings- og brannslukningsutstyr påligger fremdeles utleier. Leietaker har generelt en begrenset plikt til å vedlikeholde boligen etter husleieloven. Vedlikeholdet omfatter ellers dørlåser, kranner, vannklosetter, elektriske kontakter, brytere, varmtvannsbeholdere, hvitevarer, samt inventar og utstyr.

Spørsmål: Kan utleier fortsatt kreve å få utbetalt skyldig husleie fra leietakers depositum ved leieforholdets slutt?

Svar: Ja, men for depositumskontoer opprettet etter 1.9.2009 må leietaker på forhånd varsles om at utleier krever skyldig leie utbetalt fra depositumet. Det er finansinstitusjonen, der depositumet er innbetalt, som skal varsle leietakeren om kravet og opplyse om at beløpet vil bli utbetalt til utleieren hvis leietakeren ikke innen fem uker etter at varselet er sendt dokumenterer å ha reist søksmål. Dersom leietaker ikke tar ut søksmål innen fem uker, blir beløpet utbetalt utleier. Loven presiserer nå at utleier må dokumentere skyldig leie. Det er antatt at finansinstitusjonen kan forholde seg til innbetalt husleie på konto og ikke behøver å ta stilling til eventuelle påstander fra leietaker om at husleie er innbetalt kontant.

NYTTIG NYTT FRA EU

Tre EU-eksperter i NHO forklarer og kommenterer aktuelle saker som får betydning for samfunn og næringsliv i Norge.

Henrik Munthe, advokat; **Trine Radmann**, direktør for NHOs Brussel-kontor og **Espen Søylen**, direktør for avdeling for internasjonalisering og samfunnsøkonomi.



Denne uken: Espen Søylen
E-post: espen.soylen@nho.no

Et nytt EU?

Hvordan blir det nye EU? Vil ny Kommissjon og nye frontfigurer styrke fellesskapet på bekostning av nasjonale parlament?

Etter at de konservative vant valget til nytt Europaparlament skal det oppnevnes en ny Europakommisjon. Det er alt klart at José Manuel Barroso vil bli Kommissjonens nye president, i de kommende ukene vil de foreslåtte kommissærene etter tur stå skolerett for Europaparlamentet. Fra alle kanter strømmer det inn forslag til spørsmål parlamentarikerne kan stille for å avsløre kandidatens politiske holdninger. Mens det for en tid tilbake kunne se ut som om bare noen få av kommissærene stilte til gjenoppnevning, viser det seg nå at mange er interessert i å fortsette allikevel. Det kan se ut til at det blir få kvinner denne gangen. Mens det i den siste Kommissjonen var 8 kvinnelige kommissærer, ser det nå ut til at det bare blir tre eller fire i den nye. Her, som andre steder, skaper det uro.

Like spennende er spørsmålet om hvem som skal bekle de to nye toppstillingene i EU. Når Lisboastraktaten trer i kraft 1. desember i år, skal Det Europeiske Råd ledes av en ny president. Et av de heteste navnene er den nederlandske statsministeren Jan Peter Balkenende. Hvilken makt og innflytelse han vil få er ennå uklart. For Norge og de andre EFTA-landene er det mer dramatisk med EUs nye «external action service», ledet av det som blir EUs utenriksminister. EFTA har hittil kunne forholde seg til alle deler av Kommissjonen, men mye taler for at vi heretter må forholde oss til EUs nye «utenriksminister». Dermed kan veien for EFTA-landene til de aktuelle fagområdene i Kommissjonen bli om mulig enda lenger enn i dag.

Barroso har store visjoner for fremtidens Europa. Da han adresserte Europaparlamentet for å fremme sitt kandidatur trakk han opp en visjon om en innovativ og vekstkraftig sosial markedsøkonomi han kalte EU 2020. Blant utfordringene er å sikre sosiale rettigheter, håndtere klima- og energitutfordringene og ikke minst løfte Europa ut av den økonomiske krisen vi er inne i. Barroso, som selv vokste opp i et diktatur, er også opptatt av EUs rolle for solidaritet i Europa. For å styrke arbeidet med å gjøre Europa vekstkraftig mener enkelte at Barroso vil omorganisere Kommissjonen. Det er ikke enkelt å holde orden på 27 kommissærer. Hvis Barroso får det som han vil, kan derfor Kommissjonen komme til å bli delt inn etter hovedområdene i visjonen EU 2020, med egne visepresidenter for hvert område. To nye kommissærer skal styrke arbeidet på prioriterte områder; én for Indre Marked og én for klima og energi.

Et sentralt spørsmål som lenge har vært diskutert i Europa er hvordan EU skal utvikle seg fremover. Lisboastraktaten ble av mange sett på som et skritt



Den nye Kommissjonen vil på nyåret legge frem sin visjon om EU 2020. Det vil utløse en ny runde med debatt om Europas fremtid.

i retning av «Europas forente stater»; mer effektive beslutningsprosesser og mer makt samlet i Brussel. Barroso selv har ikke svart klart på hvor han mener grensen mellom nasjonalstatene og det europeiske fellesskapet skal gå. Men sett fra Kommissjons side er nok behovet for mer overnasjonalitet åpenbart. Somling med å gjennomføre nødvendige reformer har vært et hovedproblem i arbeidet med å øke den økonomiske veksten i den såkalte «Lisboastrategien». Det mangler ikke på enighet om nødvendigheten av et mer fleksibelt arbeidsmarked, økte investeringer til FoU og utdanning, og effektivisering av offentlig sektor, men viljen og evnen til å gjennomføre tiltak varierer sterkt fra land til land.

Men Lisboastraktaten styrker også de nasjonale parlamentenes stilling. Disse gis nå myndighet til å stanse forslag fra Kommissjonen. For å stanse et forslag må de koordinere seg. Dette har de en åtte dagers frist til å gjøre etter at forslaget er fremlagt. Hvordan denne utfordringen håndteres blir spennende. Kanskje får vi en ny organisasjon i Brussel; et koordinerende organ for de nasjonale parlamentene?

Uansett vil det nok være lenge til vi ser omfattende reforminitiativ i EU. Prosessen med Lisboastraktaten har vært utmattende, og frister trolig ikke til gjentakelse. Men det er også lagt formelle hindringer i veien for en ytterligere fordykning av integrasjonen i Europa. Den tyske forfatningsdomstolen slo fast at Tyskland ikke kan gå lenger i retning av overnasjonal myndighet. I andre land har nasjonale parlamenter vedtatt lover som hindrer deres regjeringer i å gi fra seg mer myndighet til fellesskapet.

Den nye Kommissjonen vil på nyåret legge frem sin visjon om EU 2020. Det vil utløse en ny runde med debatt om Europas fremtid. Svært få, om noen, vil være opptatt av Norge. På samme måte som svært få i Norge vil interessere seg for debatten i Europa. Da EØS-avtalen ble inngått i 1992, var det en forutsetning at vi skulle ha et minimum av deltakelse i utviklingen av vår felles fremtid i Europa. Interessen for dette har ikke vært stor, og nå ser det i tillegg ut til at mulighetene forsvinner. Det merkes nok ikke i EU.