



Ot. prp. nr. 38

(2006–2007)

Om lov om endring i lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven)

*Tilråding fra Kommunal- og regionaldepartementet av 30. mars 2007,
godkjent i statsråd samme dag.
(Regjeringen Stoltenberg II)*

1 Innhold i proposisjonen

Det foreslås innføring av en ny bestemmelse i husleieloven som gir utleier rett til å varsle sosialtjenesten i kommunen om leiers mislighold. Slik varsling forutsetter at leiers mislighold kan gi grunnlag for begjæring om utkastelse og det er grunn til å varsle sosialtjenesten. Det foreslås videre at leier kan reservere seg mot at utleier varsler sosialtjenesten om leiers mislighold.

2 Bakgrunn for lovforslaget

2.1 Bakgrunn

Ved brev av 29. august 2006 sendte Kommunal- og regionaldepartementet på høring forslag om endring av husleieloven. Etter forslaget oppfordres utleier dersom det er grunn til det å varsle kommunens sosialtjeneste om leiers mislighold.

Formålet med lovforslaget er å bidra til Regjeringens sentrale målsetting om å bekjempe bostedsløshet og fattigdom. Ved å innføre en varslingsregel til sosialtjenesten ved mislighold av leiekontrakter, kan sosialtjenesten gis mulighet til å ta tak i de underliggende forholdene som har ført til misligholdet på et tidlig tidspunkt. Forsøk har vist at tidlig oppfølging fra sosialtjenesten øker sjansene for å finne gode løsninger og forebygge utkastelser. Slik oppfølging vil særlig være aktuell i for-

hold til personer som har behov for bistand fra sosialtjenesten.

Forslaget til ny varslingsregel i husleieloven er et element i en oppfølging av Soria Moria-erklæringen, hvor det blant annet står at regjeringen vil «gjennomgå husleieloven[e] for å sikre at de boligpolitiske målsettingene ivaretas», og videre at:

«Rutiner og kostnader rundt husleiebetaling, utkastelse og tvangssalg skal gjennomgås for å redusere antallet som mottar begjæring eller kastes ut».

Forslaget følger også opp Stortingets tilslutning til en strategi for å forebygge og bekjempe bostedsløshet i forbindelse med behandlingen av St. meld. nr. 23 (2003–2004) Om boligpolitikken. Strategien, som har fått navnet «På vei til egen bolig», inneholder konkrete målsettinger som skal bidra til å forebygge og bekjempe bostedsløshet. Målsettingen er å redusere antallet begjæringer om utkastelser med 50 prosent, og antallet utkastelser med 30 prosent innen utgangen av 2007.

Arbeidet med strategien «På vei til egen bolig» har allerede gitt positive resultater. Tabell 2.1 viser en oversikt over omfanget av begjæringer om utkastelser og gjennomførte utkastelser i 2004, 2005 og 2006.

Omfanget av begjæringer om utkastelse og gjennomførte utkastelser varierer stort mellom kommunene. 289 kommuner har færre enn fem

Tabell 2.1 Omfanget av begjæringer om utkastelser og gjennomførte utkastelser i Norge i 2004, 2005 og 2006

	2004	2005	2006
Begjæringer om utkastelser	14809	11800	10763
Utkastelser	3 326	2712	2346

Kilde: Husbankens statusrapport 1/2007. Det er tatt høyde for endringer som følge av ny borettslagslov. Hoveddelen av borettslagsloven trådte i kraft 15. august 2005. Begjæring på grunn av mislighold av felleskostnader/husordensregler i borettslag sendes etter ikraftsettingen til tingretten i stedet for til namsmannen.

begjæringer i året, mens de seks største bykommunene har ca. 60 prosent av alle begjæringer.

Både private og kommunale utleieryere er saksøkere. Det eksisterer ikke noen landsoversikt over fordelingen mellom disse aktørene.

Oslo har ca. 40 prosent av alle begjæringer i Norge. Det kan leses av statistikk fra namsfogden for Oslo at 96 prosent av begjæringene skyldes manglende husleiebetaling.

Per i dag har namsmyndigheten mulighet til å varsle sosialtjenesten når begjæring om utkastelse er oversendt namsmyndigheten. Misligholdet er på dette tidspunktet ofte så stort at saken vanskelig kan løses med enkle virkemidler. Når det gjelder varsel til sosialtjenesten fra utleier, kan utleier som hovedregel ikke informere sosialtjenesten om leiers mislighold uten samtykke fra leier. Ved å innføre en ny bestemmelse i husleieloven som tillater utleier å informere sosialtjenesten, vil hjelpeapparatet kunne kobles inn tidligere. Dette kan bidra til at kostnadene for den enkelte leier, kommunen og utleier holdes på et så lavt nivå som mulig.

2.2 Høring

Forslag om lovendring av husleieloven ble sendt på høring 29. august 2006 til følgende instanser:

Alle departementene
Den norske stats husbank (Husbanken)
Forbrukerrådet
Husleietvistutvalget i Oslo og Akershus
Konkurransetilsynet
Kredittilsynet
Senter mot etnisk diskriminering
Universitetet i Bergen
Universitetet i Oslo
Universitetet i Tromsø
Kommunenes Sentralforbund
Alle kommuner

Eiendomsmeglerforetakenes forening
Finansnæringens hovedorganisasjon
Frelsesarmeen
Funksjonshemmedes fellesorganisasjon
Huseiernes Landsforbund
Institutt for samfunnsforskning
Juristformidlingen i Bergen
Juss-Buss
Kirkens bymisjon
Kirkens sosialtjeneste
Kommunale boligadministrasjoners landsråd
Landsforeningen for hjerte- og lungesyke
Landsorganisasjonen i Norge (LO)
Leieboerforeningen i Oslo
Norges byggforskningsinstitutt
Norges handikapforbund
Norges Huseierforbund
Norges Leieboerforbund
Norges Røde Kors
Norsk forbund for psykisk utviklingshemmede
Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR)
Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring (NOVA)
Norsk pensjonistforbund
Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL)
Næringslivets Hovedorganisasjon (NHO)
Oslo Bolig og Sparelag (OBOS)
Rådet for funksjonshemmede
Selvaaggruppen AS
Servicesentralen, Grønlands Torg
Statsbygg
Trondheim og Omegn Boligbyggelag (TOB)

Høringsutkastet ble ettersendt til Datatilsynet og Leieboerforeningen Bergen.

Høringsfristen ble satt til 1. desember 2006. Det har kommet uttalelser fra følgende instanser:
Arbeids- og inkluderingsdepartementet
Barne- og likestillingsdepartementet
Fornyings- og administrasjonsdepartementet
Forsvarsdepartementet
Helse- og omsorgsdepartementet
Justisdepartementet
Kultur- og kirkedepartementet
Kunnskapsdepartementet
Landbruks- og matdepartementet
Nærings- og handelsdepartementet
Utenriksdepartementet
Datatilsynet
Den norske stats husbank (Husbanken)
Forbrukerrådet
Kommunenes Sentralforbund
Bergen kommune
Bømlo kommune
Gjerdrum kommune

Hattfjelldal kommune
 Lier kommune
 Lindesnes kommune
 Masfjorden kommune
 Namsos kommune
 Nittedal kommune
 Oslo kommune
 Porsanger kommune
 Sarpsborg kommune
 Ski kommune
 Stavanger kommune
 Steinkjer kommune
 Trondheim kommune
 Ullensaker kommune
 Bergen og Omegn Boligbyggelag
 Finansnæringens Hovedorganisasjon
 Huseiernes Landsforbund
 Juss-Buss
 Landsorganisasjonen i Norge
 Leieboerforeningen Bergen
 Leieboerforeningen i Oslo
 Norske Boligbyggelags Landsforbund
 Næringslivets hovedorganisasjon
 Oslo Bolig og Sparelag (OBOS)
 Stiftelsen Kirkens bymisjon Oslo
 Vikna kommunale Boligutleie KF

Følgende instanser uttalte at de ikke hadde merknader, eller at de ikke ville avgi uttalelse om saken:

Barne- og likestillingsdepartementet
 Fornøyings- og administrasjonsdepartementet
 Justisdepartementet
 Kultur- og kirkedepartementet
 Kunnskapsdepartementet
 Landbruks- og matdepartementet
 Nærings- og handelsdepartementet
 Utenriksdepartementet
 Masfjorden kommune
 Porsanger kommune
 Finansnæringens Hovedorganisasjon

3 Ny varslingsregel

3.1 Gjeldende rett

Det er ikke noen varslingsregel i husleieloven i dag som gir utleier anledning til å varsle sosialtjenesten i kommunen om leiers mislighold. Slik behandling av personopplysninger må derfor ha et behandlingsgrunnlag i personopplysningsloven § 8.

Etter personopplysningsloven § 8 første ledd kan utleier formidle slik informasjon til kommunen etter samtykke fra leier. Erfaringer fra kommuner viser at en del leiere som begjæres utkastet ikke

åpner post. Innhenting av leiers samtykke vil dermed, om mulig, kreve en ikke ubetydelig innsats fra utleiers side. Slik innsats vil være både tids- og kostnadskrevende. Utleiere vil trolig etter personopplysningsloven ha adgang til å innhente et forhåndssamtykke fra leiere hvor leier aksepterer at utleier gir slik informasjon til sosialtjenesten. Dette forutsetter at leier vil gi slikt forhåndssamtykke til utleier.

Etter personopplysningsloven § 8 annet ledd bokstav f kan utleier varsle kommunen om leiers mislighold dersom:

«den behandlingsansvarlige eller tredjepersoner som opplysningene utleveres til kan vareta en berettiget interesse, og hensynet til den registrertes personvern ikke overstiger denne interessen».

Enkelte utleiere kan på dette grunnlag varsle kommunen om leiers mislighold. Boligbygg Oslo KF ba Datatilsynet vurdere om Boligbygg Oslo KF hadde rett til å utlevere opplysninger på dette grunnlaget. Datatilsynet kom etter en konkret vurdering til at utlevering av opplysninger fra Boligbygg Oslo KF kan finne sted forutsatt at leier får informasjon om den mulige utleveringen, leier får anledning til å reservere seg, og det inngås en avtale med det enkelte sosialkontor om at opplysningene skal følges opp i samarbeid med Boligbygg Oslo KF. Datatilsynet la i sin vurdering vekt på at en rekke av leierne til Boligbygg Oslo KF har et saksforhold til sosialkontoret.

Namsmyndigheten er gitt en rett til å varsle sosialkontoret etter tvangsfullbyrdelsesloven §§ 11–8 tredje ledd, 12–5 første ledd og 13–6 tredje ledd. Tvangsfullbyrdelsesloven § 11–8 tredje ledd gir adgang til å varsle sosialkontoret etter at en begjæring om tvangssalg av fast eiendom er motatt. Det vil være tale om en bolig som skyldneren selv eier. En tvangssalgsprosess kan i enkelte situasjoner lede til en begjæring om utkastelse, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11–14. Varselet etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11–8 tredje ledd kan være til hjelp for saksøkte, for eksempel ved at det kan lede til at sosialkontoret betaler et mindre krav for å forhindre tvangssalget. Tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 12 kommer til anvendelse blant annet ved tvangssalg av aksjeleiligheter. Det er bestemmelsen i § 13–2 tredje ledd bokstav a som har særlig aktualitet i saker om utkastelse av fast eiendom. Det vil i praksis si utkastelse på grunn av misligholdt betaling av husleien. Tvangsfullbyrdelsesloven § 13–6 tredje ledd lyder som følger:

«Ved begjæring om fravikelse av fast eiendom bør namsmyndigheten varsle sosialkontoret når det er grunn til det.»

Denne bestemmelsen forutsetter at saken er oversendt til namsmyndigheten. På dette tidspunktet vil utkastelsesprosessen vanligvis ha kommet langt, og misligholdet vil allerede ha vedvart i en periode. Kostnadene ved å dekke husleierestanser, gebyrer og andre eventuelle utgifter kan derfor være høye for kommunen, leier og utleier.

Sosialtjenesteloven fastsetter hvilke sosiale tjenester en kommune skal ha, og når en person har krav på slike tjenester. Økonomisk stønad etter sosialtjenesteloven skal sikre at alle har tilstrekkelige midler til livsopphold. Økonomisk stønad skal være en subsidiær ytelse, jf. sosialtjenesteloven § 5–1 første ledd. Dette innebærer at den enkelte først skal utnytte alle muligheter til å forsørge seg selv, ved arbeid, trygderettigheter osv. Økonomisk stønad tar sikte på å gjøre den enkelte selvhjulp.

Økonomiske vanskeligheter er ofte bare en del av et større problemkompleks. Det kan derfor være aktuelt å sette inn andre hjelpetiltak enn økonomisk støtte for å nå sosialtjenestelovens formål i den enkelte sak. Sosialtjenesten har plikt til å gi opplysninger, råd og veiledning som kan bidra til å løse eller forebygge sosiale problemer, eller sørge for kontakt med andre som kan gi råd i den aktuelle saken, jf. sosialtjenesteloven § 4–1. Rådgivning i økonomi vil ofte være av stor betydning der søkeren tross rimelige inntekter har alvorlige økonomiske problemer.

Kjerneområdet som sosialtjenesteloven § 5–1 omfatter er de helt grunnleggende behov, som mat, klær, bolig og oppvarming, og tar også hensyn til andre sider av dagliglivet, som fritid og sosiale behov. Boutgifter er den største enkeltutgiften for mange husholdninger. Løpende utgifter til bolig, så som husleie, felleskostnader i borettslag eller eierseksjonssameie og lignende er en del av livsoppholdet.

Sosialtjenesten kan i særlige tilfeller, selv om vilkårene i § 5–1 ikke er til stede, yte økonomisk hjelp til personer som trenger det for å kunne overvinne eller tilpasse seg en vanskelig livssituasjon, jf. sosialtjenesteloven § 5–2.

Sosialtjenesteloven pålegger også kommunen, ved sosialtjenesten, å finne midlertidig husvære for dem som ikke klarer det selv, jf. sosialtjenesteloven § 4–5. Det kan siteres følgende fra rundskriv U-5/2003:

«Midlertidig husvære skal bare benyttes i akutte situasjoner, for eksempel ved brann, utkastelse, familiebrudd. Opphold i et midlerti-

dig husvære skal derfor ikke strekke seg over lang tid. Det er viktig at det så vidt mulig umiddelbart iverksettes tiltak for å sikre et permanent botilbud når midlertidig husvære må benyttes. ...

Det vises for øvrig til kommunens plikt etter sosialtjenesteloven § 3–4 til å medvirke til å skaffe mer permanente boliger til vanskeligstilte og til rundskriv U-10/2002 om boligsosialt arbeid. Rundskrivet viser til virkemidler og tiltak som kan bidra til at den enkelte mestrer sin bosituasjon bedre. Målet er at antall utkastelser går ned. Kommunenes arbeid med å forebygge bostedsløshet vil redusere behovet for midlertidig husvære, og bedre bosituasjonen for de som har det vanskeligst.»

Sosialtjenesten er avhengig av informasjon for blant annet å kunne gi råd og veiledning til de som trenger det.

3.2 Departementets høringsutkast

Departementet foreslo en ny bestemmelse i husleieloven som oppfordret utleier til å varsle kommunens sosialtjeneste om leiers mislighold slik at sosialtjenesten kunne komme inn i saken på et tidligere tidspunkt enn i dag. Etter forslaget ville utleier få en rett, men ingen plikt til å varsle sosialtjenesten om en leiers mislighold når det var grunn til det. Det var en forutsetning for varslingsretten at misligholdet kunne gi grunnlag for en begjæring om utkastelse. Formålet med bestemmelsen var å forebygge begjæringer om, og gjennomførte utkastelser. Forslaget til bestemmelse i husleieloven bygde på tilsvarende bestemmelser i tvangsfullbyrdsloven §§ 11–8 tredje ledd, 12–5 første ledd og 13–6 tredje ledd.

3.3 Høringsinstansenes syn

Forsvarsdepartementet, Helse- og omsorgsdepartementet, Den norske stats husbank, Forbrukerrådet, Kommunenes Sentralforbund, Bergen kommune, Bømlo kommune, Hattfjelldal kommune, Lier kommune, Lindesnes kommune, Namsos kommune, Nitedal kommune, Oslo kommune, Sarpsborg kommune, Ski kommune, Stavanger kommune, Steinkjer kommune, Trondheim kommune, Ullensaker kommune, Juss-Buss, Landsorganisasjonen i Norge, Leieboerforeningen Bergen, Leieboerforeningen i Oslo, Norske Boligbyggelags Landsforbund, Næringslivets hovedorganisasjon, OBOS, Stiftelsen kirkens bymisjon Oslo og Vikna kommunale Boligutleie KF støtter innføring av varslingsregelen i husleieloven

ven. Flere av nevnte høringsinstanser har likevel forbehold knyttet til sin støtte.

Forsvarsdepartementet foreslår at det vurderes inntatt en bestemmelse som også sikrer en viss minstetid fra varsel er sendt til sosialtjenesten og før utleier faktisk kan sende fravikelsesbegjæringen. Dette er for å unngå at varselet kun blir en formalitet kort tid før eventuell begjæring sendes, samt å sikre den ønskede effekt av en varsling. *Bergen og Omegn Boligbyggelag* viser til at det ikke er angitt noen slik minimumstid.

Norske Boligbyggelags Landsforbund understreker at varslingsregelen er en bør-regel og at leier i en etterfølgende rettssak ikke kan bli hørt med at det ikke er sendt varsel. *Norske Boligbyggelags Landsforbund* og *OBOS* anbefaler at det innføres en bør-regel i stedet for en skal-regel når det gjelder å gi informasjon til leier om at varsel er sendt sosialtjenesten. *OBOS* mener dette kan lede til et anstrengt forhold mellom utleier og leier og at utleier av den grunn vil kunne kvie seg for å varsle sosialtjenesten. Underrettingsplikten foreslås gjort til en bør-regel. Underrettelsesplikten antas å være en ren ordensregel slik at unnlatt underrettelse ikke vil være grunnlag for sosialtjenesten til å avvise et varsel, og kan heller ikke på annen måte brukes mot utleier i forbindelse med en oppsigelse eller fravikelsesprosess.

Ski kommune mener sosialkontoret normalt ikke bør gripe inn før leier selv ber om hjelp. Bestemmelsen kan skape forventning hos utleier om at sosialkontoret vil sette i gang tiltak. *Ski kommune* mener bestemmelsen kan stigmatisere leier som dårlig betaler. Kommunen bemerker videre at det ikke finnes tilsvarende bestemmelser ved mislighold av boliglån.

Lindesnes kommune mener forslaget kan føre til fare for misforståelser i form av sammenblanding mellom utleier og leiers interesser.

Trondheim kommune mener at det er viktig at varslingsplikten kan skje på en hensiktsmessig måte. Lovteksten synes uklar på dette punkt, men synes å forutsette at dette skjer samtidig med at sosialtjenesten varsles. Det er ønskelig at leier kan varsles i forkant. I de største kommunene kan antallet som står i fare for å bli begjært utkastet være flere hundre hver måned. Lovbestemmelsen kan forstås slik at det er først når lovens vilkår for å sende begjæring om utkastelse at sosialtjenesten kan varsles.

OBOS og *Trondheim kommune* mener varslingsregelen også må gjelde andre typer mislighold enn betalingsmislighold. *Trondheim kommune* mener bestemmelsen også bør gjelde ved utløp av tidsbestemt kontrakt. Kommunen anser

det for å være et stort behov for å kunne varsle sosialtjenesten med hjemmel i husleieloven. Et betydelig antall av leiekontraktene er på tre år. Ofte må kontraktene forlenges. Det skjer forholdsvis ofte at leier lar være å ta initiativ til å forlenge kontrakten. Det er ønskelig at sosialtjenesten selv kan ta initiativ overfor leier. Det bør vurderes å utvide varslingsregelen til å gjelde samtlige tvangsgrunnlag i tvangsfullbyrdelsesloven § 13–2 tredje ledd.

Forbrukerrådet, Bergen og Omegn Boligbyggelag og *Juss-Buss* oppfatter formuleringen «dersom det er grunn til det» som uklar. *Gjerdrum kommune* reiser tvil om hvilke forutsetninger en privat utleier kan ha for å vurdere om en person kan eller vil ordne opp selv, og hvorvidt sosialtjenesten vil ønske å bistå vedkommende. *Bergen og Omegn Boligbyggelag* mener at man ikke kan forvente at utleier tar konkrete skritt for å innhente opplysninger for å vurdere om det er grunn til å varsle sosialtjenesten i det enkelte tilfelle.

Huseiernes Landsforbund ønsker en regel som åpner for at utleier kan varsle kommunen velkommen. Det vil da komme klarere frem at dette er en frivillig regel for utleier. En bør-regel kan også få utilsiktede konsekvenser. Dette gjelder ved heving etter husleieloven § 9–9 bokstav a og ved praktiseringen av tvangsfullbyrdelsesloven § 13–2 tredje ledd bokstav d. En slik regel kan også få betydning for hvilke vilkår kommunen stiller før utbetaling i samsvar med gitte garantier. *Husbanken* og *Bergen og Omegn Boligbyggelag* mener også regelen kan få utilsiktede konsekvenser.

Stiftelsen kirkens bymisjon Oslo stiller spørsmål om det bør være en varslingsplikt for kommunale utleiere til sosialtjenesten. Stiftelsen stiller også spørsmål om det bør være nedfelt en aktivitetsplikt for sosialtjenesten når den blir varslet.

Datatilsynet og *Personvernombudet i Gjerdrum kommune* er av den oppfatning at leier bør ha mulighet til å reservere seg mot at opplysninger utleveres til sosialtjenesten. Det vil være vanskelig å oppfylle formålet med bestemmelsen hvis leier ikke ønsker å inngå en avtale med sosialtjenesten. *Datatilsynet* stiller spørsmål om man har dårlig erfaring med reservasjonsadgangen slik den praktiseres i dag. For at det skal være mulig å reservere seg må informasjonen gis på et tidlig tidspunkt. *Gjeldsrådgiver i Gjerdrum kommune* mener at det er ingen vesentlige forskjeller i forhold til leiers personvern når utleier gis anledning til å varsle om mislighold, enn når namsmannen etter tvangsfullbyrdelsesloven kan dette. Den eneste forskjell er at dette kan skje vesentlig tidligere og til mindre kostnader for leier. *Trondheim kommune* mener det er viktig å unngå vilkår knyttet til varslingsadgangen

fordi prosessen blir unødvendig komplisert og ressurskrevende slik at det ikke gis reservasjonsrett for leier.

Juss-Buss mener at det å gi sosialtjenesten personlig informasjon om mislighold, er en inngripende handling som normalt vil kreve samtykke fra den person det gjelder. *Juss-Buss* mener derfor at det må innarbeides et slikt samtykkekrav. Der som regelen inneholder et samtykkekrav, bør regelen utformes som en pliktregel hvor det foreligger et slikt samtykke.

Leieboerforeningen i Oslo og Landsorganisasjonen i Norge mener det kan være leiere som ikke ønsker bistand og at det kan være problematisk med slikt varsel hvis misligholdet ikke er reelt. *Leierboerforeningen i Oslo* mener dette i så fall kan brukes som pressmiddel. En varslingsregel vil også kunne fungere som en sovepute for utleiere ved at det går automatisk i å sende varsel til sosialkontoret fremfor en mer aktiv holdning for å finne frem til løsninger, for eksempel ulike nedbetalingsordninger. Sosialkontorene i en del pressområder har neppe kapasitet til å behandle varsler om husleierestanser. Dersom det kan gis et forhåndssamtykke må dette gjøres på et eget formular slik at leier er klar over dette. Dersom varslingsregelen gjennomføres må det komme tydelig frem hva slags konsekvenser det vil få for utleier hvis denne burde sendt et varsel, men ikke har gjort dette. For eksempel bør gebyrer til namsmannen/byfogden som utleier normalt tilkjennes ikke pålegges leier om begjæring unødvendig sendes namsmannen som følge av at varslingsretten ikke benyttes. *LO* mener også konsekvensene av manglende varsling bør komme tydelig frem. Som alternativt forslag foreslår *LO* at utleier gis rett til å varsle sosialtjenesten i de tilfellene utleier har konkrete opplysninger om at leier allerede har kontakt med sosialtjenesten, for eksempel hvor sosialtjenesten står som garantist i leiekontrakten. I andre tilfeller kan det være en løsning å få et særskilt forhåndssamtykke fra leier samtidig med skriving av leiekontrakten.

Arbeids- og inkluderingsdepartementet mener at det bør foreligge en individuell vurdering og ikke en rutinemessig varsling. Departementet mener også at når det gjelder nyankomne innvandrere vil enheten i kommunen som har ansvaret for introduksjonsprogrammet ofte spille en viktig rolle i forhold til innvandreres etablering på boligmarkedet. Det kan variere fra kommune til kommune hvordan dette er organisert. Det bør vurderes å utforme varslingsreglene slik at de som jobber med nyankomne innvandrere får beskjed på et tid-

lig tidspunkt om programdeltakernes problemer på boligmarkedet.

Husbanken mener det er bra at det spesifiseres at sosialtjenesten er mottaker av varselet. På den annen side kan det være flere instanser som burde varsles, for eksempel kriminalomsorgen i frihet, flyktningkontor og barnevern der det er aktuelt. En varsling gir kommunen mulighet til å agere. Likevel er det slik at sosialtjenesten tolker sin rett/plikt etter sosialtjenesteloven slik at det er brukeren som må be om hjelp. Sosialtjenesten bør pålegges en oppfølgingsplikt. Varslingsretten bør synliggjøres for leier i leiekontrakten. *Husbanken* påpeker videre at en varslingsregel kan bli brukt sjikanøst.

Leieboerforeningen Bergen mener varslingen må bli taushetsbelagt for sosialtjenesten og utleier. Foreningen mener også at dersom varslingen ikke blir benyttet bør muligheten for tvangsfravikelse falle bort.

3.4 Departementets vurderinger

3.4.1 Behov for en ny lovbestemmelse

Departementet foreslår en ny bestemmelse i husleieloven som gir utleier rett til å varsle sosialtjenesten i kommunen om leiers mislighold på et tidligere tidspunkt enn i dag. Formålet med bestemmelsen er å forebygge begjæringer om, og gjennomførte utkastelser. Erfaringer fra strategien «På vei til egen bolig» viser at mulighetene for å redusere omfanget av både begjæringer om utkastelser og gjennomførte utkastelser er størst når sosialtjenesten kobles inn tidlig etter at mislighold er konstatert. Det er imidlertid en forutsetning for at kommunens sosialtjeneste kan gripe inn, at den gjøres kjent med misligholdet.

I dag får sosialtjenesten ofte ikke kjennskap til mislighold ved leie av bolig før namsmyndigheten oversender varsel om mottagelse av begjæring om utkastelse. På dette tidspunktet vil utkastelsesprosessen ha kommet langt, og kostnadene ved å foreta seg noe vil ofte være høye både for kommunen, leier og utleier fordi misligholdet allerede vil ha vedvart i en periode. Periodens lengde vil avhenge av utleiers rutiner ved mislighold av husleie. Utleier kan ha sendt en eller flere purringer til leier. Tvangsfullbyrdelsesloven stiller også enkelte minstekrav til tidsfrister før utleier kan begjære utkastelse.

Etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4–18 må utleier sende et varsel til leier før en begjæring om utkastelse kan sendes til namsmyndigheten. I et slikt varsel skal leier gjøres oppmerksom på at leier

kan begjæres utkastet når to uker er gått etter at utleier har sendt dette varslet. Utleier skal også gjøre leier oppmerksom på at utkastelse vil bli begjært dersom kravet ikke blir oppfylt. Ved mislighold av leien vil kravet være at utestående leie ikke blir betalt innen 2 uker. Det er utleierye som i dag sender varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4–18 istedenfor en purring.

Dersom det foreligger et mislighold som kan gi grunnlag for utkastelse, kan det derfor etter departementets vurdering være grunn til at kommunens sosialtjeneste i en del tilfeller varsles før det sendes et varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4–18, og i alle fall i god tid før begjæring om utkastelse oversendes til namsmyndigheten. Dette vil kunne bidra til at sosialtjenesten kobles inn på et tidligere tidspunkt enn i dag, og at sosialtjenesten gis mulighet til å yte bistand før det sendes en begjæring om utkastelse. For utleier som ønsker å koble inn kommunens sosialtjeneste, er det heller ikke en ønsket rettstilstand at utleier må begjære utkastelse for å få varslet sosialtjenesten. Departementet legger imidlertid til grunn at leier må ha opptrådt på en måte som gir utleier grunnlag til å begjære utkastelse av husrommet før utleier kan sende slikt varsel til kommunen. Det er imidlertid ikke et krav at vilkårene for å kunne sende en begjæring om utkastelse er oppfylt. Formålet med bestemmelsen er at sosialtjenesten kan kobles inn på et tidlig tidspunkt etter at misligholdet er konstatert.

3.4.2 *Plikt eller mulighet?*

Departementet har vurdert om det skal være et lovkrav å sende varsel til kommunens sosialtjeneste før en utleier kan begjære utkastelse. Departementet har kommet til at det ikke vil være hensiktsmessig.

De aller fleste leiere ordner opp på egen hånd uten hjelp fra det offentlige. På denne måten unngår de begjæring om utkastelse. En eventuell varslingsplikt ville dermed føre til mange unødvendige varslinger sett fra alle parters ståsted. En varslingsplikt ville også føre til at sosialtjenesten ville motta et betydelig antall unødvendige varsler, og således påføres en unødvendig stor arbeidsbyrde. Det er også mulig at de varsler som sosialtjenesten burde behandle ville forsvinne i mengden. En slik varslingsplikt ville også påføre utleierne kostnader både ved utsendelse av unødvendige varsler og eventuelt som følge av forsinkede utkastelser. En varslingsplikt ville også kunne føre til en unødvendig utlevering av opplysninger sett fra leiers ståsted. En varslingsplikt ville videre kunne ført til en forventning om at kommunen ordner opp, både

hos utleier og leier, og slik sett sette kommunen under større press.

3.4.3 *Kan- eller bør-regel?*

I høringsutkastet ble bestemmelsen utformet som en bør-regel for med dette å oppfordre utleierye til å varsle sosialtjenesten dersom det er grunn til det. Det var ikke hensikten at en bør-regel skulle ha andre konsekvenser for utleierye.

I høringsrunden er det påpekt at et slikt påtrykk kan få andre utilsiktede konsekvenser. Det nevnes for eksempel at manglende varsling kan få betydning i vurderingen av om det foreligger vesentlig mislighold dersom loven inneholder en aktiv oppfordring til utleier om å varsle sosialtjenesten. Det er ikke hensikten at en slik varslingsregel skal få konsekvenser i forhold til for eksempel adgangen til heving. Departementet ser at det kan knyttes tvil om en slik regelutforming kan få konsekvenser for blant annet adgangen til heving. En slik usikkerhet kan få prosessøkonomisk betydning. Dette kan også føre til at flere utleierye ønsker å sende varsler til sosialtjenesten for ikke å bli møtt med at slikt varsel skulle vært sendt. Dette vil bidra til at sosialtjenesten mottar unødvendige varslinger. Dette kan også bidra til skepsis i forhold til utleie til vanskeligstilte. Departementet er på bakgrunn av dette kommet til at bestemmelsen utformes som en kan-regel, altså som en mulighet for utleier til å varsle sosialtjenesten.

Stiftelsen Kirkens bymisjon Oslo stiller spørsmål om det bør være en varslingsplikt for kommunale utleierye. Departementet anser det ikke hensiktsmessig å ha forskjellige regler for kommunal og privat utleie. Selv om de fleste kommunale boliger leies ut til ulike grupper vanskeligstilte, kan kommunen også ha tjenesteboliger. Etter departementets vurdering vil det ikke være større grunn til at kommunen, ved eksempelvis utleie av tjenesteboliger, plikter å varsle sosialtjenesten i større grad enn andre utleierye. Det kan også være usikkerhet knyttet til hvilke kommunale utleierye som skulle ha en slik varslingsplikt, som for eksempel stiftelser opprettet av kommunen. Hensynet til det kommunale selvstyret tilsier også at kommunen gis anledning til å vurdere bruk av bestemmelsen.

3.4.4 *I hvilke tilfelle kan utleier varsle sosialtjenesten?*

Etter departementets vurdering kan den foreslåtte bestemmelsen i husleieloven brukes i de tilfellene hvor det er grunn til å tro at leier ikke kan ordne opp. Bestemmelsen vil særlig være nyttig i boligut-

leie for vanskeligstilte. Dette gjelder kommunale utleiery, private og frivillige aktører som kommunen enten har avtale med, eller samarbeider med om utleie av boliger til vanskeligstilte. I denne formen for utleie kan en anta at misligholdet ofte skyldes et hjelpebehov. Bestemmelsen kan også brukes i andre tilfeller der det kan være grunn til å anta at misligholdet skyldes en akutt krisesituasjon. Departementet vil videre fremheve at terskelen for å benytte bestemmelsen ikke bør settes for høyt, spesielt i situasjoner der barn kan rammes av en utkastelse.

Enkelte av høringsinstansen synes kriteriet «det er grunn til det» er upresist. Departementet er enig i at det kan være tvilstilfeller i forhold til tolkningen av «det er grunn til det», det vil si når sosialtjenesten kan varsles. Bestemmelsen er bevisst formulert noe vagt, slik at den gir betydelig rom for skjønn fra utleiery som normalt ikke foretar slike vurderinger. Bestemmelsen bygger på en tilsvarende bestemmelse i tvangsfullbyrdsloven hvoretter namsmyndigheten kan varsle sosialtjenesten ved mottagelse av en begjæring om utkastelse. Det er ikke meningen at utleier skal innhente ytterligere opplysninger fra andre instanser i saken. Utleier skal heller ikke på annen måte foreta faglige vurderinger som utleier ikke har forutsetning for å gjennomføre. Utleier kan avgjøre spørsmålet ut fra de inntrykk og opplysninger utleier har i kraft av leieforholdet. Ved tvil om «det er grunn til det», kan utleier diskutere avveiningene på generelt grunnlag med kommunens sosialtjeneste.

Departementet vil påpeke at bestemmelsen vil kunne benyttes for alle typer mislighold. Departementet antar likevel at bestemmelsen mest praktisk vil benyttes når det foreligger et betalingsmislighold. Dette støttes av erfaringer fra statistikken til namsfogden for Oslo hvor 96 prosent av begjæringene skyldes betalingsmislighold i form av manglende husleiebetaling.

Trondheim kommune har stilt spørsmål om bestemmelsen kan anvendes hvor en leier ikke flytter etter utløp av en tidsbestemt leieavtale. Når en tidsbestemt leiekontrakt utløper, vil det foreligge et mislighold om leier fortsatt blir boende. Et slikt mislighold vil det også være anledning til å varsle sosialtjenesten om, forutsatt at de øvrige kriteriene i bestemmelsen er oppfylt.

3.4.5 Sosialtjenestens rolle

Departementet viser til at det per i dag ikke foreligger en plikt for sosialtjenesten til å undersøke hjelpebehovet til personer sosialtjenesten får melding

om, dersom den enkelte selv ikke har oppsøkt tjenesten. Noen høringsinstanser ønsker nedfelt en aktivitetsplikt for sosialtjenesten ved mottak av varsler etter husleieloven. Etter departementets vurdering bør sosialtjenesten alltid vurdere behovet for oppfølging når sosialtjenesten mottar varsel om mislighold av en husleieavtale. En slik opptreden vil være i tråd med alminnelige regler for god forvaltningsskikk og i samsvar med sosialtjenestens primæroppgave. På den annen side mener departementet at det vil passe dårlig å innføre aktivitetsplikter for sosialtjenesten gjennom husleieloven. Departementet vil derfor ikke foreslå en slik aktivitetsplikt i husleieloven. Sosialtjenestens oppgaver vil da fortsatt bli regulert gjennom sosiallovgivningen og alminnelige forvaltningsrettslige regler.

Erfaringer fra forsøksprosjektene som er igangsatt i forbindelse med strategien «På vei til egen bolig» viser at sosialtjenesten, hvor denne er proaktiv og undersøkende, har større mulighet for å løse sakene til en lav kostnad for leier, utleier og kommunen. Mulighetene viser seg større desto tidligere sosialtjenesten kommer inn i saken, og får avdekket hjelpebehovet.

I mange tilfeller vil saken på et tidlig tidspunkt kunne løses ved råd og veiledning og bistand til å sette opp og følge opp betalingsplaner. Enkelte vil også i en kortere eller lengre periode ha behov for hjelp til økonomistyring og annen praktisk hjelp. I tilfeller der misligholdet har pågått i en lengre periode, vil det være større sannsynlighet for at sosialtjenesten også må dekke husleierestanser for å hindre en utkastelse. Det er vanskeligere for leiere å skulle dekke husleierestanser desto høyere restansene er. Hvis misligholdet fører til utkastelse, vil sosialtjenesten være pliktig til å skaffe midlertidig husvære til de som selv ikke greier det. Slikt husvære kan være svært kostnadskrevennde.

Selv om kommunen ikke har plikt til å følge opp eventuelle varsler om mislighold, er det derfor grunn til å tro at kommunen ved sosialtjenesten har en egeninteresse i å undersøke hjelpebehovet til de det varsles om.

3.4.6 Samtykke eller reservasjonsrett for leier

Departementet er klar over at en del leiere vil oppleve det som negativt at sosialtjenesten varsles om misligholdet. Informasjon om at det er sendt et varsel til sosialtjenesten bidrar imidlertid til at det ikke kommer overraskende på leier at sosialtjenesten er orientert. Erfaringer fra både Norge og Sve- rige er at de aller fleste setter pris på å bli kontaktet i en slik situasjon.

Enkelte høringsinstanser mener varsel til sosialtjenesten ikke bør skje uten samtykke fra leier. Erfaringer fra kommuner viser at en del leiere som begjæres utkastet ikke åpner post. Innhenting av leiers samtykke vil dermed, om mulig, kreve en ikke ubetydelig innsats fra utleiers side. Slik innsats vil være både tids- og kostnadskrevende. Selv om det vil kunne innhentes forhåndssamtykke i forhold til nye leieforhold, vil det kunne ta lang tid før slike samtykker er innhentet eller avslått fra alle leierne. Sett i lys av erfaringene om at de aller fleste setter pris på å bli kontaktet i en slik situasjon, synes ikke departementet at det er nødvendig å innhente et forhåndssamtykke fra leier.

Datatilsynet mener leier bør ha mulighet til å reservere seg mot at opplysningene utleveres til sosialtjenesten, og at utleier pålegges å informere leierne om slik reservasjonsrett. Boligbygg Oslo KF har gitt sine leiere adgang til å reservere seg i forhold til oversendelse av varsel til sosialtjenesten i kommunen. Slik reservasjonsrett ble gitt leierne etter at Datatilsynet etter en konkret vurdering kom til at utlevering av opplysninger fra Boligbygg Oslo KF kunne finne sted forutsatt at blant annet leier kunne reservere seg. Erfaringene til Boligbygg Oslo KF er at de færreste leierne benytter seg av reservasjonsretten. Departementet ser at det vil kunne være vanskelig å oppfylle formålet med bestemmelsen hvis leier ikke ønsker kontakt med sosialtjenesten. På bakgrunn av erfaringene fra Oslo, og vurdert ut fra at det kan være vanskelig å oppnå hensikten med bestemmelsen hvis leier ønsker å nekte utleier å varsle sosialtjenesten, foreslår departementet at leier gis rett til å reservere seg mot at sosialtjenesten varsles i slike tilfeller.

Det kan stilles spørsmål om utleier skal pålegges å informere leier om denne reservasjonsretten. Slik informasjon kan for eksempel inntas i alle nye leiekontrakter. I forhold til bestående leieforhold kan det eksempelvis inntas informasjon om dette i purringer eller andre meldinger til leierne. Departementet anser det som ønskelig at leiere får informasjon om reservasjonsretten. På den annen side vil det i enkelte tilfeller være uheldig om manglende informasjon om reservasjonsretten forhindrer utleier fra å varsle sosialtjenesten. Erfaringene fra Boligbygg Oslo KF er også at få ønsker å reservere seg. Departementet har etter dette kommet til at det ikke vil frata utleier retten til å varsle sosialtjenesten hvor utleier har unnlatt å informere leier om reservasjonsretten. Departementet vil imidlertid understreke at det er viktig for å oppnå hensikten med bestemmelsen at utleier informerer leier om denne reservasjonsretten. Utleier anbefa-

les derfor å etablere rutiner for å sikre at leier gjøres kjent med reservasjonsretten.

3.4.7 *Bør det gjelde en minstetid fra varsel er sendt til sosialtjenesten før fravikelsesbegjæring kan sendes namsmyndigheten?*

Det er reist spørsmål om det bør være en minstetid fra varsel er sendt sosialtjenesten før en eventuell begjæring om utkastelse kan sendes namsmyndigheten. Formålet med en slik minstetid vil være å gi sosialtjenesten rom til å vurdere om den skal foreslå tiltak, før namsmyndigheten eventuelt kobles inn i saken. Sosialtjenesten vil kunne forhindre begjæringer om utkastelser. En slik regel kan dermed bidra til at det blir begjært færre utkastelser i tråd med Stortingets ambisjon om å redusere dette antallet betydelig. Dette vil også bidra til å avlaste namsmyndigheten i saker som kan løses ved hjelp av sosialtjenesten. Når det er begjært utkastelse vil namsmyndigheten i de største byene rutinemessig varsle sosialtjenesten om mislighold. En slik minstetid kan derfor også hindre at sosialtjenesten mottar unødvendig mange varsler, først et varsel fra utleier, for så kort tid etterpå å motta et tilsvarende varsel fra namsmyndigheten. Departementet anbefaler derfor at det inntas en regel om minstetid. En passende minstetid antas å være to uker.

Det er spørsmål om en regel om minstetid skal være en skal-regel, slik at utleier ikke kan begjære utkastelse før utløpet av minstetiden. Alternativt kan en regel om minstetid være en bør-regel slik at utleier bør sende varselet til sosialtjenesten senest to uker før eventuell fravikelsesbegjæring sendes namsmyndigheten.

En pliktregel om minstetid vil bidra til å sikre at sosialtjenesten i kommunen gis en mulighet til å følge opp saken for å forhindre begjæringer om utkastelser. Ett av formålene med varslingen vil ikke oppfylles dersom utleier kort tid etter varslingen fremsetter en begjæring om utkastelse til namsmyndigheten. På den annen side kan det oppstå akutte situasjoner som tilsier at utleier likevel ønsker å følge opp saken med en begjæring om utkastelse. En obligatorisk regel kan dermed føre til at enkelte utleiere nøler med å sende varsel i situasjoner hvor det er ønskelig at sosialtjenesten i kommunen varsles. Departementet anser det derfor ikke ønskelig med en pliktregel om en minstetid. Departementet foreslår i stedet en regel som oppfordrer utleier til tidligst å fremsette en eventuell begjæring om utkastelse to uker etter at skriftlig varsel er sendt til sosialtjenesten.

3.4.8 Informasjonen til leier om at sosialtjenesten er varslet

Departementet ser det som viktig at leier gjøres klar over at sosialtjenesten er varslet om misligholdet. Slik varsling forutsetter at leier ikke har reservert seg. Denne informasjonsplikten fra utleier kan også virke skjerpene i forhold til eventuell uttidig varsling av sosialtjenesten. Departementet finner det ikke avgjørende at en slik varsling kan lede til anstrengt forhold mellom utleier og leier.

Departementet har lagt til grunn at utleier skal orientere leier om at varslet er sendt til sosialtjenesten senest samtidig med at varselet blir sendt til sosialtjenesten. Hensikten med bestemmelsen er at leier gjøres kjent med at sosialtjenesten er orientert om situasjonen. Informasjonen skal hindre at det kommer overraskende på leier hvis sosialtjenesten kontakter leier.

Trondheim kommune stiller spørsmål om kommunen må orientere leier samtidig med at varslet sendes sosialtjenesten. Departementet mener utleier bør gis anledning til å orientere leier før varslet sendes til sosialtjenesten forutsatt at utleier har bestemt seg for å orientere sosialtjenesten. Utleier har derimot ikke oppfylt sin informasjonsplikt hvis utleier varsler leier om at utleier vil vurdere å varsle sosialtjenesten ved fortsatt mislighold.

Flere av høringsinstansene er bekymret for at regelen kan brukes som pressmiddel eller i sjikanehensikt. Departementet antar at faren for dette reduseres dersom informasjonsplikten knyttes til at utleier må ha bestemt seg for å varsle sosialtjenesten.

Departementet anser regelen om å informere leier for å være en ordensregel. Dette innebærer at det ikke får noen konsekvenser i forhold til sosialtjenestens behandling av varslingen om leier ikke er informert om oversendelse av varselet. Sosialtjenesten bør imidlertid utvise forsiktighet ved håndtering av varsler hvor sosialtjenesten er kjent med at leier ikke er orientert.

3.4.9 Skal andre enn sosialtjenesten kunne varsles?

Departementet har lagt til grunn at det er sosialtjenesten som skal varsles om misligholdet forutsatt at leier ikke har reservert seg. Dette har sammenheng med sosialtjenestens mulige virkemidler. Som noen høringsinstanser påpeker, kan det være

andre instanser som også kan ha nytte av et slikt varsel. Det er imidlertid her foreslått at utleier kan sende disse opplysningene til sosialtjenesten uten å innhente leiers samtykke. Departementet mener det bør utvises forsiktighet i forhold til hvem som ellers skal få disse opplysningene, og vil på denne bakgrunn ikke utvide gruppen av hvem som kan varsles etter den foreslåtte bestemmelsen i husleieloven.

3.4.10 Andre forhold

Enkelte høringsinstanser uttrykker bekymring for at varslingsregelen kan føre til en sammenblanding av leier og utleiers interesser. Departementet antar det er en beskjedent risiko for slik sammenblanding. Formålet med å bringe sosialtjenesten tidlig inn i prosessen er for øvrig viktig for å kunne forebygge antall begjæringer og gjennomførte utkastelser.

Leieboerforeningen Bergen fremhever at varslingen må bli taushetsbelagt for utleier og sosialtjenesten. For sosialtjenesten følger dette allerede av sosialtjenesteloven og forvaltningsloven. For utleier er det generelle regler i personopplysningsloven som blant annet vil hindre urettmessige utlevering av personopplysninger til andre. Etter departementets vurdering er det ikke grunn til ytterligere regulering av dette spørsmålet.

4 Økonomiske og administrative konsekvenser

Forslaget som gir utleier mulighet til å varsle kommunen om mislighold av leieforhold der det er grunn til det, vil kunne bidra til færre begjæringer om og færre gjennomførte utkastelser. Dette vil isolert sett bidra til redusert ressursbruk i privat og offentlig sektor. Det er utleier som selv vurderer oversendelse av varslet til kommunen. Kostnadene ved en slik oversendelse vil være begrenset. Det er grunn til å tro at kommunen vil motta flere varsler enn i dag, og derfor vil kunne anvende noe mer ressurser i dette leddet. En slik merkostnad forventes imidlertid dekket gjennom redusert ressursbruk knyttet til færre begjæringer og utkastelser, både i sosialtjenesten, hos namsmyndigheten og i rettsapparatet. Forslaget antas derfor samlet sett å redusere bruk av økonomiske og administrative ressurser.

5 Merknader til bestemmelsen

Til § 9–11

Paragrafen gir utleier anledning til å sende skriftlig varsel til kommunens sosialtjeneste om leiers mislighold når det er grunnlag for å begjære fravikelse av husrommet dersom det er grunn til det. Varselet kan sendes ved bruk av elektronisk kommunikasjon.

I *første ledd første punktum* henspeiler bruken av ordene «dersom det er grunn til det» til at det må være et grunnlag for å sende varsel til sosialtjenesten. Poenget med bestemmelsen er at utleier sender varsel til sosialtjenesten i tilfeller hvor det er grunn til å tro at bistandsapparatet likevel vil bli koblet inn på et senere stadium. Bestemmelsen vil særlig være nyttig i boligutleie for vanskeligstilte. Dette gjelder kommunale utleiere, private og frivillige aktører som kommunen enten har avtale med, eller samarbeider med om utleie av boliger til vanskeligstilte. I denne formen for utleie kan en anta at mislighold ofte skyldes et hjelpebehov. Imidlertid kan også bestemmelsen komme til anvendelse der det kan være grunn til å anta at misligholdet skyldes akutte krisesituasjoner. Departementet vil i særlig grad fremheve at terskelen for å benytte bestemmelsen ikke bør settes for høyt, spesielt i situasjoner der barn kan rammes av en utkastelse. Det er ikke meningen at utleier skal innhente ytterligere opplysninger fra andre instanser i saken. Utleier skal heller ikke på annen måte foreta faglige vurderinger som utleier ikke har forutsetning for å gjennomføre. Utleier kan avgjøre spørsmålet ut fra de inntrykk og opplysninger utleier har i kraft av leieforholdet. Ved tvil om «det er grunn til det», anbefales utleiere å diskutere avveiningene på generelt grunnlag med sosialtjenesten. Det utleier sender varsel til sosialtjenesten om, er leiers mislighold som kan gi grunnlag for utkastelse. Andre forhold skal utleier ikke varsle sosialtjenesten om.

I *første ledd annet punktum* oppfordres utleier til tidligst å fremsette en eventuell begjæring om tvangsfravikelse to uker etter at skriftlig varsel er sendt til sosialtjenesten. Formålet med å oppfordre utleiere til å varsle sosialtjenesten senest på dette tidspunkt, er at sosialtjenesten skal få tid til å vurdere eventuelle virkemidler og tiltak for å forhindre en begjæring om utkastelse. Etter at en begjæring er sendt til namsmyndigheten, vil sosialtjenesten ikke kunne forhindre at en slik begjæring blir sendt.

Etter *første ledd tredje punktum* kan utleier gi andre fullmakt til å sende slikt varsel til sosialtjenesten. Dette kan være aktuelt hvor utleier får bistand av mellommann til innkreving av leien. Dette kan for eksempel være et inkassoselskap.

Det følger av *første ledd fjerde punktum* at leier kan reservere seg mot at utleier varsler sosialtjenesten ved mislighold. Slik reservasjon må meddeles utleier ved en skriftlig melding. Leier kan i den forbindelse gjøre bruk av elektronisk kommunikasjon.

Etter *annet ledd* har utleier plikt til å sende kopi eller annen melding om innholdet i varselet til leier. Utleier skal sende denne informasjonen til leier senest samtidig med at varselet blir sendt til sosialtjenesten. Varselet kan også sendes i forkant av at meldingen blir sendt til sosialtjenesten, men ikke før utleier har bestemt seg for å varsle sosialtjenesten. Informasjonen til leier kan sendes ved bruk av elektronisk kommunikasjon.

Kommunal- og regionaldepartementet

t i l r å r :

At Deres Majestet godkjenner og skriver under et fremlagt forslag til proposisjon til Stortinget om lov om endring i lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven).

Vi HARALD, Norges Konge,

s t a d f e s t e r :

Stortinget blir bedt om å gjøre vedtak til lov om endring i lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven) i samsvar med et vedlagt forslag.

Forslag

til lov om endring i lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven)

I

I lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven) skal ny § 9–11 lyde:

§ 9–11 Varsel om fravikelse

Når det er grunnlag for å begjære fravikelse av husrommet kan utleier, dersom det er grunn til det, sende skriftlig varsel til sosialtjenesten i kommunen om misligholdet. En eventuell begjæring om tvangsfravikelse bør tidligst fremsettes for namsmyndigheten to uker etter at skriftlig varsel er sendt til sosialtjenesten. Utleier kan gi andre

fullmakt til å sende slikt varsel. Leier kan i skriftlig melding til utleier reservere seg mot at slikt varsel blir sendt til sosialtjenesten.

Utleier skal senest samtidig med oversendelse av varsel til sosialtjenesten i kommunen etter første ledd, sende kopi av varselet eller annen melding om innholdet til leier.

II

Loven gjelder fra den tid Kongen bestemmer.