

Innst. O. nr. 43.

(1998-99)

Innstilling fra kommunalkomiteen om lov om husleieavtaler (husleieloven).

Ot.prp. nr. 82 (1997-98).

Til Odelstinget.

1. INNLEDNING - GENERELLE MERKNADER

1.1 Sammendrag - innledning

Proposisjonen inneholder forslag til ny lov om husleieavtaler, med husleieloven som lovens korttittel. Lovforslaget skal erstatte lov av 16. juni 1939 nr. 6 om husleie (husleieloven), samt lov av 7. juli 1967 nr. 13 om husleieregulering m.v. for boliger (husleiereguleringsloven).

Lovforslaget bygger på utredningen fra Husleielovutvalget i NOU 1993:4 Lov om husleieavtaler.

Husleielovutvalgets innstilling ble sendt på høring 7. mai 1993.

Fra de høringsinstanser som har gitt generelle uttalelser, har forslaget til ny lov i det alt vesentlige blitt positivt mottatt. De mener det er hensiktsmessig at det lages en ny lov når det først gjennomføres så omfattende revisjoner. Enkelte peker imidlertid på at gjeldende husleielov i hovedsak har virket tilfredsstillende og at det gjennom omfattende rettspraksis er etablert en sikker og fast rettstilstand.

I proposisjonen gis det en oversikt over gjeldende rett hvor husleieloven gjelder. Dessuten er Husleielovutvalgets vurderinger og høringsuttalelsene gjengitt eller omtalt.

1.2 Sammendrag - Leiemarkedet

Departementet viser til at boforholdsundersøkelsene som har blitt gjennomført regelmessig fra slutten av 1960-tallet, den siste i 1995, viser at boligutleie ikke står like sentralt i dag som det gjorde i mellomkrigstiden og like etter krigen. Likevel er det eksisterende boligleiemarkedet av en slik størrelse at det fremdeles er et boligpolitisk mål å legge forholdene til rette for et leiemarked som fungerer, samtidig som andre politiske mål blir ivarettatt.

Boforholdsundersøkelsen 1995 viser at det i Norge blir leid ut om lag 460 000 boliger. Boliger i bo-

rettslag og boligaksjeselskap er da ikke medregnet. Utleieboligene utgjør om lag 24 pst. av det totale antall boliger.

Boforholdsundersøkelsen 1995 viser også at en stor del av boligene ligger i eneboliger og andre småhus. Mens bare 28 pst. av boligene ligger i blokker og andre større hus, ligger 72 pst. i slike hus. Også her er borettslag og boligaksjeselskaper holdt utenfor. Et annet særlig trekk ved boligmarkedet er at 27,5 pst. av alle utleieboliger består av sokkelboliger og tomannsboliger, der utleieren bor i samme hus. Sokkelboliger vil si boliger i eneboliger, våningshus på gård og småbruk.

Hele 60 pst. av boligene blir leid ut av privatpersoner. Dette gjør det norske utleiemarkedet spesielt om en sammenligner med andre land i Europa. I forhold til i mange land er det få offentlige utleieboliger i Norge, og det profesjonelle markedet er lite. For eksempel utgjør statens og kommunenes utleie bare 15 pst. av den totale utleien av boliger, og den private profesjonelle delen av markedet utgjør ikke mer enn 12 pst. Resten av aktørene i markedet er bedrifter, borettslag, stiftelser m.fl. Det store innslaget av private utleiere gjør det norske utleiemarkedet ekstra følsomt for endringer i de økonomiske konjunkturerne.

Den delen av leiemarkedet som er mest ømfintlig for endringer av økonomisk og juridisk art, er den private utleiedelen, og i særdeleshet utleiere som leier ut lofts- og sokkelboliger i samme hus som utleieren selv bor.

En annen faktor som påvirker markedet er prisregulering. Gjennom dette århundret har det vært ulike reguleringer som har hatt som formål å holde leiepri-sene nede på et akseptabelt nivå. Gjeldende husleiereguleringslov er fra 1967. Det framgår av kapittel II (den strenge reguleringen) i denne loven at den skal gjelde for leie av bolig i hus som er oppført før 8. april 1940 i Oslo og Trondheim. Reguleringen gjelder ikke for utleie fra stat, fylkeskommune og kommune, og

den gjelder heller ikke for borettslag og for en- og to-mannsboliger. I tillegg er det gjort unntak for møblert utleie og leie av del av bolig som utleieren selv bor i. Norges Byggeforskningsinstitutt har utført en undersøkelse for Kommunal- og regionaldepartementet i 1992 omkring boliger i Oslo som er omfattet av kapittel II-reguleringen. På grunnlag av undersøkelsen kan det anslås at denne reguleringen gjaldt for ca. 12 000 boliger i Oslo i 1992. I Trondheim dreier det seg trolig om ca. 1 800 boliger. Antallet har trolig gått noe ned siden 1992 blant annet som følge av dødsfall og fraflytting til alders- og sykehjem.

Husleiereguleringsloven kapittel III (§§ 14, 15 og 16) (den milde reguleringen) gjelder ved utleie av private boliger i Bergen, Bodø, Drammen og Tromsø kommune, samt for alle private boliger i Oslo og Trondheim som ikke omfattes av den strenge reguleringen. Reguleringen går ut på at husleienemnda kan fastsette den høyeste lovlige leie for boliger. I praksis betyr det at høyeste lovlige leie ikke blir fastsatt uten at leieren tar opp spørsmålet. Ved leiefastsettelse skal husleienemnda legge til grunn «gjengs leie» på stedet for tilsvarende bolig bygget til samme tid. Husleiereguleringsloven kapittel III inneholder i § 17 også hjemmel for Kongen til å fastsette høyeste lovlige pris ved overdragelse av visse borettslagsandeler og aksjer i et boligaksjeselskap. Slike bestemmelser gjelder i dag ikke i noen kommuner.

En stor del av de som bor i utleieboliger er unge og enslige. Blant enslige under 35 år bor om lag 65 pst. til leie. Dette er omtrent dobbelt så mange som for par i samme aldersgruppe. Undersøkelsen viser også at mange leiere ikke blir boende lenge i boligen. Over 40 pst. av leierne under 30 år oppgir at de leier fordi de bare bor midlertidig. Omtrent halvparten av leierne under 30 år oppgir at de ikke har planer om å bo i leiebolig mer enn ett til to år. Disse tallene indikerer at utleieboligen i stor grad har blitt en midlertidig bolig, og at leie av bolig i noen grad har blitt et ungdomsfenomen.

Når det gjelder utleie av lokaler, foreligger det lite statistisk materiale. Det er likevel klart at utleie av lokale representerer betydelige verdier i samfunnet.

Det er lite sannsynlig at det å leie vil bli en dominerende boform i samfunnet i de nærmeste tiårene, selv om sammensetningen av og mobiliteten i befolkningen har endret seg, og det er observert en viss økning i andelen husholdninger som leier bolig. På den annen siden er det heller ikke grunn til å tro at andelen av utleide boliger vil gå merkbart ned i årene som kommer. Trolig vil leieformen befeste sin stilling og ligge på det nivået den har i dag.

For enkelte vil en «skjermet boligsektor» med utleieboliger som eies av det offentlige, stiftelser o.l. være et alternativ til kjøp av egen bolig. Byggingen av utleieboliger for bl.a. ungdom, funksjonshemmede og

vanskeligstilte som har skjedd i regi av stiftelser de senere årene, kan ses som et skritt i denne retningen.

På den annen side har det videre vært pekt på at en del av dagens boligeiere kan ønske å realisere den oppsparte verdien som boligen representerer, når de går ut av arbeidslivet.

1.3 Sammendrag - Lovens formål

Husleieloven har som sitt direkte formål å regulere avtaler om leierett til husrom mot vederlag. Samtidig skal loven ivareta sentrale mål i boligpolitikken. Loven skal medvirke til at leiere av bolig kan ha en stor grad av botrygghet. Dette bygger på det overordnede målet om alle skal ha beskyttelse mot vilkårlig og urimelig behandling uavhengig av om de eier eller leier. Leiere av bolig skal blant annet være trygge for at de ikke blir sagt opp uten saklig grunn, eller at husleien ikke uten videre økes ut over det som kan anes som rimelig. Oppstår det konflikter, skal partene ha tilgang til organer som kan løse tvisten.

Loven har også som formål å medvirke til at det blir etablert et godt fungerende boligmarked. Skal utleiemarkedet, som en del av det totale boligmarkedet, fungere tilfredsstillende, må det være god balanse mellom de ulike interessene i markedet. Departementet har derfor tatt tilbørlig hensyn til utleierens interesser ved utformingen av bestemmelsene. Oppfatter utleiesiden bestemmelsene som for strenge, vil en del utleiere avstå fra å leie ut, blant annet vil dette trolig gjelde private utleiere av lofts- og sokkelleiligheter. Lovbestemmelsene har derfor ikke til hensikt å gjøre utleievirksomheten ulønnsom eller unødig byrdefull.

Departementet har lagt vekt på at leieren ikke skal få en ubetinget og varig leierett, uten at han også oppfyller sine forpliktelser etter leieavtalen. Utleieren må ha en rimelig mulighet til benytte husrommet til andre formål. Han må også kunne leie husrommet ut for kortere tid uten at han blir forhindret i selv å gjøre bruk av husrommet igjen, under forutsetning av at saklige grunner foreligger. Departementet har derfor veiet leierens behov for trygghet opp mot utleierens ønske om fleksibilitet.

Departementet har tatt sikte på å legge forholdene til rette for at leie av bolig kan være et godt alternativ til andelsboliger og eierboliger.

1.4 Komiteens generelle merknader

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, lederen Sylvia Brustad, Odd Eriksen, Aud Gaundal, Leif Lund og Signe Øye, fra Kristelig Folkeparti, Olaf Gjedrem og Ivar Østberg, og fra Senterpartiet, Morten Lund, viser til at 60 pst. av utleieboligene leies ut av privatpersoner og at den private profesjonelle delen utgjør 12 pst. I forhold til mange andre land er det offentlige utleiemar-

kedet svært lite og representerer bare 15 pst. av det totale utleiemarkedet.

Flertallet mener imidlertid at det er en ubalanse i markedet fordi antall utleieboliger og leiligheter som leies ut har gått ned. Dette har resultert i at leieprisen, særlig i pressområdene, er for høy bl.a. i forhold til pris på selveid bolig.

Det er derfor flertallet mener at trenden må snus når det gjelder antall utleieboliger, og at staten bør medvirke til å få bygget flere utleieboliger i pressområdene.

Flertallet mener lovforslaget treffer lovens formål, nemlig at alle skal ha beskyttelse mot vilkårlig og urimelig behandling uavhengig om de eier eller leier. For flertallet er det viktig å understreke at leiere skal være trygge for at de ikke blir sagt opp uten saklig grunn, eller at husleien ikke uten videre økes ut over det som kan anses som rimelig.

Med de justeringer som er i komiteens innstilling mener flertallet at loven også gir trygghet for at om det oppstår konflikter, skal partene i første omgang ha tilgang til organer som kan løse tvisten uten å risikere både tidsmessige og økonomiske belastninger som en direkte domsavgjørelse vil gjøre.

Flertallet mener derfor i likhet med Regjeringen at loven gir trygghet for både familier og enslige som leier bolig enten i kortere eller lengre perioder.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Torbjørn Andersen og Lodve Solholm, vil hevde at lovforslaget legger opp til en for omfattende og detaljert regulering på flere områder innenfor utleiemarkedet for boliger, med det resultat at utleier føler at kontroll og råderett over egen eiendom vil bli vesentlig redusert.

Disse medlemmer vil understreke at en lovgivning for utleievirksomhet som griper for sterkt inn i eierens disposisjonsrett av egen eiendom kan skape skepsis og uvilje til å leie ut hos mange private utleiere. Resultatet blir i så fall et redusert tilbud av utleieboliger som vil forsterke presset i utleiemarkedet med økende utleiepriser og økt boligmangel som konsekvens.

Disse medlemmer er av den oppfatning av lovforslaget på flere områder går for langt i retning av å skulle ivareta leiers interesser fremfor å etterstrebe en rimelig balanse mellom interessene til både leier og eier. Gjeldende lov og rettspraksis er godt innarbeidet i dagens utleiemarked. Både oppsigelsesvernet, klagefrister og varighet for leieavtalene er ivaretatt på en balansert måte for begge parter i gjeldende lov. Å innføre et nytt regelverk som kan oppfattes til å være i disfavør av utleier er et uheldig inngripende i et fungerende utleiemarked.

Disse medlemmer mener det bør være et viktig boligpolitisk mål å oppnå en effektiv utnyttelse

av den eksisterende boligmassen gjennom å stimulere boligeiere til utleie av ledige boligarealer i egen bolig.

Disse medlemmer kan ikke se at forslaget til ny husleielov kan tjene en slik målsetting, uten at det blir foretatt en del endringer.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Sverre J. Hoddevik og Erna Solberg, vil understreke at en lov om husleie og husleieavtaler skal først og fremst regulere forhold mellom utleier og leietaker. Likevel vil det regelverk som utarbeides gjennom en slik lov også ha betydning for tilgjengeligheten av leiligheter til leieformål, strukturen på de kontrakter som inngås etc. En lov om husleie må derfor også vurderes i forhold til de virkninger det vil ha generelt på boligmarkedet.

Disse medlemmer vil generelt understreke at leiemarkedet i store deler av Norge, også i de store byene, er i stor grad preget av «uprofesjonelle utleiere» i form av enkeltpersoner og familier som ikke har dette som hovedinntektskilde eller som driver det som næringsvei. Denne delen av leiemarkedet er det mest flyktige. Hvis regelverket gjør det for vanskelig å løse konfliktsituasjoner og medfører for stor grad av belastning, vil dette markedet kunne tørke inn eller i svært liten grad bli offentlig tilgjengelig. Det er derfor ikke i potensielle leietakers interesse at reguleringen av husleie og avtaleverket knyttet til f.eks. oppsigelse oppfattes så strengt at utleiemarkedet ikke blir offentlig tilgjengelig også for de som er mest vanskeligstilte.

Disse medlemmer vil spesielt påpeke at spørsmålet knyttet til gjengs leie i stedet for bruk av markedsleie, kombinert med skille mellom tidsbegrensede og tidsuavgrensede kontrakter vil påvirke hvilken leiestruktur man får i markedet. Hvis gjengs leie fører en annen utvikling enn markedsleien i et område vil det medføre at man i liten grad vil tilby tidsuavgrensede kontrakter. Et hvert lovmessig forsøk på å suspendere grunnleggende markedskrefter vil som oftest medføre en ny markedstilpasning på andre områder f.eks. i forhold til leiekontraktenes lengde. For streng regulering av hvilke årsaker som kan gis for kortvarige kontrakter og eventuelt inntreffes av disse vil på samme måten kunne medføre at leiligheter som kunne vært tilgjengelige på et kortsiktig leiemarked blir stående tomme av frykt for at retten ikke vil godkjenne eventuelle oppsigelsesgrunner/grunner for å innføre tidsbegrensede kontrakter. Styrkeforholdene i leiemarkedet vil avhenge av markedssituasjonen på det enkelte sted. Generelt i Norge er det med unntak av enkelte pressområder god balanse i boligmarkedet forutsatt at private personer føler det formålstjenlig å leie ut sokkelleiligheter etc. I perioder f.eks. på begynnelsen av 90-tallet har det også i Norge vært mer gunstig å leie enn å eie i områder som i dag har mangel på boliger. Først og fremst som en konsekvens av at om-

setningssvikten og prisfallet i boligmarkedet ledet til et større utbud av utleieleiligheter fordi enkelte rett og slett ikke fikk solgt til ønsket pris. For strenge regler ville ha medført at færre av disse leilighetene ble leid ut.

Disse medlemmer vil understreke at for å utnytte boligmassens ressurser best mulig må ikke lovverket være så detaljert at utleier føler at disposisjonsmuligheten av egen leilighet blir vesentlig redusert.

Disse medlemmer vil fremme endringsforslag til flere punkter i loven nettopp for å sikre at ikke lovens reguleringer medfører at det blir vanskeligere både for utleier og leier å møtes i avtale- og kontraktsforhold som passer deres boligbehov.

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti, Karin Andersen, vil påpeke at det norske utleiemarkedet er lite sammenlignet med andre land i Europa og med svært få profesjonelle aktører. Av dette lille utleiemarkedet utgjør statens og kommunenes utleie bare 15 pst. Andelen sosiale leieboliger av totalen er i Sverige 22 pst., i Danmark 18 pst., i Finland 14 pst. og i Norge 4 pst. I EU er gjennomsnittet på ca. 18 pst. (Kilde: Housing Policy in Europe. Paul Balachin.) En fjerning av de få reguleringsbestemmelsene som er igjen i Norge, vil derfor slå helt annerledes ut enn i land med en stor og omfattende sosial utleiesektor og der statens medvirkning i boligpolitikken er gjennomgående på et høyere nivå enn i Norge, både i produksjonsstøtte og i bostøtte.

Dette medlem vil hevde at i et marked der mangelen på leieboliger er stor både generelt og for allmennytte klausulerte leieboliger spesielt, vil styrkeforholdet mellom utleier og leier være svært skeivt til leietakers ugunst. Dette medlem mener derfor at endringer som foretas i lovverket nå må ta hensyn til dette. Liberalisering av husleiereguleringer som kan begrunnes ut fra en rettferdighetsbetraktning mellom leietakere som har fått tilgang på slike billige leieboliger med regulert og lav husleie og de som ikke har, kan derfor få mindre vekt enn de generelle og overordnede boligpolitiske hensyn som må tas for at ikke enda flere skal presses ut i et overopphetet leiemarked.

Dette medlem mener at bolig er et grunnleggende sosialt gode, avgjørende for om den enkelte kan skaffe og beholde arbeid eller skoleplass, utgangspunkt for familie og sosialt liv, helse og nødvendig rekreasjon. Den grunnleggende funksjon en bolig har i et menneskes liv må hensyntas i lovverket. Alle må kunne bo trygt enten man eier eller leier. Ikke alle har mulighet til å eie sin egen bolig. I et presset boligmarked er derfor behovet for å beskytte den svakere part, dvs. leieboerne stort. Dette medfører etter dette medlems mening spesielle behov for og særlige grunner til å opprette egnede utenomrettslige organer som kan behandle tvister om leieavtaler raskt uten

unødvendig tidspille, bruk av rettsapparatets begrensede ressurser, store økonomiske utlegg for partene og unødvendig opptrapping av konflikter. Dette medlem viser til forslag om dette under kap. 13.

Dette medlem ønsker generelt strengere bestemmelser for profesjonelle utleiere enn for privatpersoner som leier ut egen eller deler av sin bolig. Dette vil hindre profesjonelle og sterke aktører i å utnytte sin stilling og beskytte den svakeste part.

Dette medlem vil vise til sitt forslag i Innst. S. nr. 100 (1998-99) Om å opprette en allmennyttig utleieordning med klausulerte boliger og en ordning med lavinnskuddsboliger. Slike ordninger vil kreve tilpasninger i husleielovgivningen for å ivareta hvem som har rett til å bo i boligene, regler for fastsetting av leie, regler for å sikre at statens bidrag blir benyttet i samsvar med formålet osv.

2. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

2.1 Sammendrag

Kapittel 1 i lovforslaget omhandler de alminnelige bestemmelsene i loven, som blant annet gjelder lovens virkeområde og partenes adgang til å fravike lovens bestemmelser. Kapittelet inneholder også definisjoner av noen viktige begreper som er brukt i loven.

Departementet foreslår at loven skal gjelde avtaler om bruksrett til husrom mot vederlag. Loven vil da omfatte både leie av bolig og lokale. Loven foreslås å gjelde selv om bruksretten til bolig har grunnlag i en arbeidsavtale. Loven er foreslått å gjelde selv om vederlaget helt eller delvis er fastsatt til annet enn penger. Departementet vil foreslå at loven likevel ikke skal gjelde for avtaler mellom hoteller, pensjonater og liknende overnattingssteder og deres gjester. Likeledes foreslås det unntak for avtaler der annet enn bruksrett til husrommet er det vesentligste, for eksempel opphold på sykehus. Det samme foreslås for avtaler om leie av husrom til ferie- og fritidsbruk.

I boligleieforhold foreslår departementet at det ikke skal kunne avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er mindre gunstige for leieren enn det som følger av bestemmelsene i loven. Ved leie av lokale foreslår departementet at partene som hovedregel skal ha adgang til å fravike loven. Det vil likevel bli foreslått noen viktige unntak fra denne regelen.

Kapittelet har også en bestemmelse om standardvilkår i avtaler som er utarbeidet etter forhandlinger mellom organisasjoner for leiere og utleiere, en bestemmelse om risikoen for sending av meldinger og en bestemmelse om beregning av frister. En generell bestemmelse om erstatningsansvar for skade på person er tatt med til slutt i kapittelet.

2.2 Komiteens merknader

Komiteen vil peke på at det er en del ulikheter mellom de to formene for leie, leie av bolig og leie av

lokale. Men samtidig vil mange av de grunnleggende spørsmål som lovgivningen skal løse være de samme. Komiteen støtter forslaget om at husleieloven skal dekke begge former for leie. Komiteen har merket seg at de reglene som er spesielle for boligleieforhold ikke blir gjort gjeldende for lokalleieforhold.

Komiteen vil vise til at etter gjeldende lov kan avtalevilkårene i loven fravikes ved avtale med mindre det er uttrykkelig sagt i loven at reglene er ufravikelige.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Kristelig Folkeparti, Høyre, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, støtter forslaget om at hovedregelen skal være at det ved leie av bolig ikke skal gjøres gjeldende avtalevilkår som er mindre gunstige for leieren enn det som står i loven, fordi dette vil avgrense leierens rett til å fraskrive seg rettigheter som loven gir.

Komiteen har videre merket seg at Regjeringen foreslår at hovedregelen ved leie av lokale skal være at loven skal kunne fravikes ved avtale.

Komiteen har merket seg det tas inn en bestemmelse om at dersom kontrakten fraviker standardvilkår, skal dette opplyses skriftlig ved inngåelse av avtalen.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet mener at kravet om ufravikelighet fra bestemmelsene i den foreslåtte husleieloven medfører at loven gir lite forhandlingsrom og små tilpasningsmuligheter i leieavtalen mellom partene ved boligleie.

Komiteen mener at § 3-8 om deponering ikke bør være ufravikelig ved lokalleie. Komiteen mener at leier av næringslokale må kunne ivareta sine interesser ved inngåelsen av avtalen, uten behov for vern av ufravikelige lovbestemmelser i forhold til deponering av omtvistede beløp. Komiteen vil foreslå følgende formulering av lovteksten:

«§ 1-2 annet ledd skal lyde:

Ved leie av lokale kan loven fravikes i avtale, med unntak av §§ 1-1 til 1-4, 4-1, 4-4, 4-6, 9-7, 9-8, 9-10, 12-3 og 12-4 og kapittel 13.»

3. OVERLEVERING OG KRAV TIL HUSROMMET

3.1 Sammendrag

Kapittel 2 i lovforslaget har bestemmelser som pålegger utleieren plikter overfor leieren ved overleveringen av husrommet, og bestemmelser om leierens sanksjoner ved brudd på disse pliktene.

I det vesentlige følger departementet utvalgets forslag til bestemmelser. Bestemmelsene ligger på mange punkter tett opp til tilsvarende regler i kjøpslo-

ven, avhendingsloven, håndverkertjenesteloven og boligoppføringsloven.

Departementet vil foreslå at utleieren skal stille husrommet til disposisjon for leieren til avtalt tid. Er ikke noe annet avtalt, blir det foreslått at overlevering skal være skjedd når leieren har fått nøkler og ellers uhindret atkomst til husrommet. Det blir også krevd at husrommet skal være i en viss normaltilstand, med mindre annet er særskilt avtalt. Derneft vil departementet foreslå hva som skal regnes for å være en faktisk mangel ved husrommet. Blant annet foreligger det en mangel dersom husrommet ikke er i samsvar med de opplysninger som er gitt av utleieren eller på utleierens vegne. Det blir også gjort begrensninger i adgangen til å leie ut husrom «som det er». Utleierens ansvar for mangler blir foreslått begrenset gjennom at leieren ikke kan gjøre gjeldende omstendigheter som han kjente til eller måtte kjenne til ved inngåelsen av leieavtalen.

Departementet foreslår at leieren kan gjøre flere sanksjoner gjeldende dersom det foreligger en forsinkelse eller en mangel. Leieren skal også ha en rett til å fastholde leieavtalen selv om det foreligger en forsinkelse. Når det gjelder mangler, vil forutsetningen være at leieren må reklamere innen rimelig tid etter at han burde ha oppdaget mangelen. Leieren skal kunne kreve å få mangelen rettet. Alternativt skal han ha rett til avslag i leien eller holde leie tilbake. Dersom forsinkelsen eller mangelen er vesentlig, kan han også heve leieavtalen. Har han lidt et økonomisk tap, vil han ha rett til å kreve erstatning. Her vil departementet foreslå at kontrollansvaret, etter modell av kjøpsloven, blir lagt til grunn som ansvarsgrunnlag. Departementet vil foreslå at leieren også skal kunne gjøre gjeldende de nevnte sanksjonene dersom det foreligger rettslige mangler, enten at tredjepersonens rett er til hinder for den avtalte bruk eller fordi offentlige rådhetsinnskrenkninger hindrer bruken.

3.2 Komiteens merknader

Komiteen vil vise til at hovedregelen fra tidligere husleielov videreføres ved at utleieren til avtalt tid skal stille utleid leilighet til disposisjon for leieren. Komiteen har imidlertid merket seg at den nye loven gir leieren rett til ikke å overta husrommet dersom det er i vesentlig dårligere stand enn det leieren kan kreve etter leieavtalen og andre bestemmelser i loven.

Komiteen har merket seg at det i den nye loven foreslås at husrommet ved overlevering skal være i samsvar med leieavtale, opplysninger gitt av utleier eller opplysninger som leieren hadde grunn til å regne med å få. Komiteen har merket seg at den nye loven med dette samsvarer med flere andre lover blant annet kjøpsloven.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Kristelig Folkeparti,

Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, vil vise til at i gjeldende lov må en leieboer påpeke mangler innen 14 dager. Flertallet støtter forslaget i ny lov om at innsigelser må gis innen rimelig tid. Flertallet vil peke på at uttrykket rimelig tid benyttes i andre kontraktslover som kjøpsloven og håndverksloven. Flertallet vil videre peke på at en bestemt tidsfrist kan gi urimelige utslag.

Et annet flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Kristelig Folkeparti, Høyre, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, har merket seg at gjeldende lov har som hovedregel skyldansvar med omvendt bevisbyrde. Dette flertallet vil vise til at hovedtendensen i annen avtalelovgivning er regler om kontrollansvar. Dette flertallet støtter Regjeringens forslag om at kontrollansvar gjøres gjeldende i forslag til ny lov.

Dette flertallet vil vise til at det i gjeldende lov ikke er noen regel som direkte gir leieren adgang til å holde igjen leie dersom utleieren misligholder leieavtalen, eks. dekker utgifter leieren har hatt etter en vannlekkasje. Dette flertallet vil peke på at det fra et forbrukersynspunkt er verdifullt at retten til å holde igjen leie blir avklart i loven. Dette flertallet har merket seg at en del høringsinstanser mener at loven burde inneholde en regel som gir utleieren rett til å kreve deponering i en situasjon der det er strid om et motkrav er berettiget. Dette flertallet vil peke på at dette lett kan føre til at utleieren alltid vil protestere på at leieren holdt tilbake leie og kreve deponering. Dette flertallet vil for øvrig vise til at det i den nye loven er forslag om deponering av omtvistet leie (jf. lovutkastet § 3-8).

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Høyre mener leiers rett til å gjøre feil eller mindre mangler gjeldende bør fastsettes til en frist på 14 dager etter overtakelse.

Disse medlemmer er av den oppfatning at uttrykket «innen rimelig tid» slik det er formulert i lovteksten er for uklart som frist for klage over feil eller mangel ved boligen.

Disse medlemmer vil hevde at en 14 dagers frist for leier til å påpeke feil og mangler overfor utleier er en klar konkretisering av hva rimelig tid er.

Disse medlemmer vil understreke at det å innføre et utydelig begrep på et område som tidligere har hatt en konkret tidsangivelse fort kan medføre stor ulikebehandling inntil det blir fastsatt sedvane gjennom rettspraksis.

Disse medlemmer mener større mangler er boligeiers ansvar uavhengig av når leier måtte oppdage eller påpeke feil eller mangler. Dagens praksis med 14 dagers frist i gjeldende rett er godt innarbeidet og i all hovedsak akseptert av begge parter. Det er derfor

naturlig å videreføre denne avklarende konkretiseringen i gjeldende lov.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

«§ 2-8 første ledd første punktum skal lyde:

Leieren taper sin rett til å gjøre mindre mangler gjeldende dersom det ikke er gitt melding til utleier om at mangel påberopes innen 14 dager.»

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, har for øvrig ingen merknader og støtter Regjeringens forslag.

4. LEIE OG ANDRE YTELSER

4.1 Sammendrag

Kapittel 3 i lovforslaget inneholder regler om leie og andre ytelser fra leierens side.

Bestemmelsene bygger i stor grad på utvalgets forslag til kapittel 3, men det er gjort noen endringer.

For det første omtales leiefastsettelse, samt tid og sted for betaling av leie, regler om oppgjør gjennom bank m.m. Dernest omtales adgangen til å avtale sikkerhet for krav som reiser seg av avtalen. Det gjelder depositum, garanti, samt forbud mot bortleie av lån.

Departementet foreslår at leien fastsettes til et bestemt beløp, men at det i tillegg gis anledning til å avtale at utgifter til strøm og brensel skal fordeles etter forbruk.

Dersom det ikke er avtalt noe om leiens størrelse, skal den settes til «markedsleie».

Leien kan kreves betalt forskuddsvis for hver termin, men begrenset til én måned om gangen. Leier skal alltid ha rett til å betale leien gjennom bank. Leien anses for betalt når den er innlevert til bank. Dersom leier er avskåret fra å betale på grunn av kvalifiserte hindringer som han ikke kan overvinne, utskytes forfallstidspunktet. Det foreslås innskrenkninger i adgangen til å avtale sikkerhet for krav som reiser seg av leieavtalen. Det kan avtales depositum og garantisikring innenfor en ramme på seks måneders husleie, men andre kapitalytelser kan ikke avtales. Det settes forbud mot bortleie av bolig mot lån.

Er partene uenige om hvilken leie som skal betales, kan leieren deponere den omtvistede delen av leien i finansinstitusjon.

4.2 Komiteens merknader

Komiteen har merket seg at det er foreslått at leien skal settes til et bestemt kronebeløp og at det i tillegg kan avtales at leier skal betale en forholdsmessig andel av utgifter til elektrisitet og brensel. Komiteen ser det som viktig at leien settes til et bestemt

beløp slik at leiers utgifter i størst mulig grad er forutsigbare og faste.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Kristelig Folkeparti, Høyre, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, har merket seg at det foreslås at der leieprisen ikke er avtalt, kan leien settes til det som vanligvis oppnås på avtaletidspunktet. Flertallet er enig med enkelte av høringsinstansene i at det kan være uheldig å benytte ordet «markedsleie» da det ikke er entydig hvordan denne skal fastsettes. Flertallet vil imidlertid peke på at loven gir parter som ikke blir enige om husleien mulighet til å kreve at en takstnemnd skal fastsette leien.

Komiteen har videre merket seg at det foreslås endringer i regelen om størrelsen på garantibeløp. I gjeldende lov er det ingen begrensning på størrelsen på garantibeløpet. Komiteen støtter forslaget i ny lov om å sette en begrensning på depositum og garanti til sammen maksimum 6 måneders husleie.

Komiteen støtter forslaget om at utleie av bolig mot lån avvikes. Komiteen vil peke på at dette nesten ikke er blitt brukt i ordinære nybygg, og bare svært sjelden ved rehabilitering. Komiteen vil videre vise til at det oppstår ofte tvister og uklarheter ved overdragelser av disse leierettighetene.

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti viser til merknader under kap. 12.2 og vil ikke gå inn på denne ordningen nå. Grunnen er at det ikke er dokumentert godt nok at ordningen ikke vil fungere som en «kø-ordner» for de som trenger tilpasset bolig.

Komiteen har merket seg at bestående obligasjonsboliger ikke skal berøres av denne loven og at kapittel 9 i någjeldende husleielov videreføres for disse boligene.

Komiteen vil vise til at i gjeldende rett er det opp til partene å bestemme om depositumet skal være rentebærende eller ei. Komiteen støtter forslaget i ny lov om at depositumet skal være rentebærende. Komiteen vil understreke at depositumet er penger som tilhører leieren og disse bør plasseres økonomisk forsvarlig.

Komiteen har merket seg at det foreslås endringer i regelen om at utleier kan kreve utbetaling i depositum uten tvangsgrunnlag eller leiers medvirkning.

Komiteen fremmer etter samråd med departementet forslag om at ordet «kan» i lovforslagets § 3-5 fjerde ledd andre punktum endres til «skal». Dette innebærer at banken skal utbetale depositumet til leietakeren ved utløpet av søksmålsfristen dersom søksmål ikke er reist. Dette er innarbeidet i de ulike lovforslagene.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Fremskrittspartiet,

Kristelig Folkeparti, Høyre og Senterpartiet, går inn for at ved ubetalt husleie kan eieren uten skriftlig samtykke få utbetalt penger fra depositumet.

Flertallet vil vise til sine generelle merknader om den spesielle struktur på utleiersiden som leiemarkedet i Norge har. Flertallet vil understreke at frykten for å bli stående i lengre tid med økonomiske forpliktelser gjennom lån etc. og en leietaker som har sluttet å betale leie vil være en av de viktigste usikkerhetsfaktorene for mange utleiere.

Flertallet er derfor ikke enig i departementets forslag til endring av behandling av depositum. Ordningen med depositum er nettopp en ordning som sikrer et garantibeløp for leier for å dempe den usikkerhet en utleier kan ha.

Flertallet vil understreke at det kan ta lang tid før en sak blir behandlet i rettsinstanser og at mange utleiere kan komme opp i økonomiske problemer. Videre er det ingen vanskeligheter knyttet til å lage et system som utleier og leier er enig om for innbetalingsrutiner av husleie som medfører at det er enkelt å kontrollere om husleien er betalt eller ikke.

Flertallet har forståelse for innvendingen fra Den norske Bankforening, som sier at det er vanskelig for banken å vurdere refusjonskrav for utleiers utgifter til rengjøring og rydding. Disse spørsmålene vil på lik linje med spørsmål om skader etc. kunne være grunnlag for rettsbehandling, mens det bør være mulig å få dekket husleiekrav uten å gå til sak.

Flertallet foreslår:

«§ 3-5 fjerde og femte ledd skal lyde:

Etter leieforholdets opphør kan finansinstitusjonen med frigjørende virkning utbetale skyldig leie fra kontoen dersom:

- a) partene skriftlig har avtalt at leien skal godskrives annen konto i den samme finansinstitusjonen og
- b) utleieren har dokumentert tidspunktet for når betalingsplikten inntrådte og opphørte.

Hver av partene kan kreve utbetaling av det deponte beløpet i samsvar med den annen parts skriftlige samtykke, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom. Krever leieren utbetaling av depositum ut over opptjente renter, skal banken varsle utleieren skriftlig om kravet og opplyse om at beløpet vil bli utbetalt til leieren hvis utleieren ikke innen en måned etter at varselet ble mottatt, fremmer krav etter bestemmelsene i fjerde ledd eller dokumenterer å ha reist søksmål. Mottar ikke banken slikt krav eller dokumentasjon innen fristen, og leieren ikke har trukket kravet tilbake, skal banken utbetale beløpet til leieren med frigjørende virkning for banken.»

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti er enig i at det er uheldig å gi utleier

rett til direkte dekning uten leieres medvirkning. Dette medlem støtter forslaget om at både eier og leier må gi sitt samtykke til utbetaling fra depositum.

Dette medlem fremmer følgende forslag:

«§ 3-5 fjerde ledd skal lyde:

Hver av partene kan kreve utbetaling av det deponerte beløpet i samsvar med den annen parts skriftlige samtykke, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom. Krever leieren utbetaling av depositum ut over opptjente renter, skal banken varsle utleieren skriftlig om kravet og opplyse om at beløpet vil bli utbetalt til leieren hvis utleieren ikke innen en måned etter at varselet ble mottatt, dokumenterer å ha reist søksmål. Mottar ikke banken slik dokumentasjon innen fristen, og leieren ikke har trukket kravet tilbake, skal banken utbetale beløpet til leieren med frigjørende virkning for banken.»

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet mener det bør være full avtalefrihet for fastsettelse av leibeløp ved utleieforhold. Husleiens størrelse og art er derfor et forhold som bør bestemmes av partene selv gjennom avtale. Det offentliges inngripen i det private marked skal være begrenset til å stimulere den frie konkurranse samt strengt kontrollere at uheldig kartell- eller monopolvirksomhet ikke oppstår. Rent prinsipielt bør det ikke innføres lov- eller regelverk med det formål å regulere bort eller vesentlig å svekke markedselementenes betydning på etterspørsel- eller tilbudsiden.

Disse medlemmer vil peke på at uttrykket markedsleie således er det mest korrekte begrepet å benytte i leieforhold.

Disse medlemmer er av den mening at offentlig innblanding i utleieforhold som er omtalt i loven, herunder leiens størrelse, i seg selv er en kilde til å skape konflikter mellom leier og utleier. Det er derfor viktig å begrense at utleieforhold underlegges offentlige bestemmelser og kontroll som kan skape enda større problemer enn de som eventuelt kan oppstå i et fritt marked.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

«§ 3-1 andre ledd skal lyde:

Leiens størrelse fastsettes som det beløp partene selv blir enige om skal gjelde.

Lovforslagets § 3-1 andre ledd blir tredje ledd.»

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti vil peke på lovutkastets § 3-7 om forbud mot andre ytelser ved leie av bolig må forstås slik at utleier ikke kan kreve dekning for ulike gebyrer og andre tilleggsytelser over husleien. Lovbestemmelsen, slik den er utformet i forslaget, er tilsvarende

den en finner i dagens husleielov § 11 sjette ledd. Til tross for dette er det erfaring for at utleier krever slike gebyrer. Dette medlem finner det derfor riktig å presisere at tilleggsytelser ikke er tillatt.

5. LEIEPRISVERN

5.1 Innledning

Lovforslagets kapittel 4 inneholder regler om hvilken leie som lovlig kan avtales. Det er videre bestemmelser om årlig indeksregulering av den opprinnelige leie samt tilpassing til gjengs leie hvert tredje år. Det foreslås også regler om tilbakebetaling av ulovlig leie, samt adgang for Kongen til å gi forskrifter om leiestopp, maksimalsatser for leie m.m.

Når departementet foreslår at den strenge reguleringen i kapittel II i gjeldende husleiereguleringslov bør oppheves har departementet her særlig tatt hensyn til at det samfunnsmessige grunnlaget for husleiereguleringen har endret seg. Loven innebærer en tilfeldig økonomisk fordel for de leierne som oppnår å få tak i en regulert bolig. Fordelingsvirkningene av loven er således tilfeldige.

Departementet tror at en fri leiefastsettelse vil gi en bedre utnyttelse av den eksisterende boligmassen, ved at leierne sørger for ikke å sitte med større og dyrere boliger enn nødvendig. Leiereguleringen bryter også med likebehandlingshensyn ved at tilsvarende offentlig eide boliger, som ikke er regulert, i økende grad leies ut til markedspris. Det kan derfor virke urettferdig at en liten gruppe private eiere rammes av reguleringen.

Departementet antar at en oppjustering av den regulerte husleien til markedsleie, kan spore gårdeiere til bedre vedlikehold. Økte leieinntekter vil her være en vesentlig motivasjonsfaktor for utleier.

Som flere høringsinstanser påpeker, vil en umiddelbar opphevelse av reguleringen kunne føre til at mange av dagens beboere får økonomiske problemer. En opphevelse med umiddelbar virkning vil føre til mer enn en fordobling av leiene for svært mange. For delvis å motvirke et slikt resultat, vil departementet foreslå en gradvis avvikling av reguleringen over 10 år. For å stimulere til økt byfornyelse vil departementet likevel foreslå å gi fritak fra reguleringen når eieren har foretatt full fornyelse av boligen. Husleienemnda bør i så fall avgjøre når fornyelsen anses gjennomført. For å imøtekomme eventuelle økonomiske problemer som dagens beboere i de regulerte husleieforholdene kan få ved gjennomføring av dereguleringen, vil departementet videre foreslå at disse får tilbud om Husbankens bostøtteordning dersom de for øvrig fyller kravene til husholdstype og inntektsnivå. Departementet anser dette som en meget bra overgangsordning, som reduserer de kortsiktige ulempene for beboerne ved avvikling, samtidig som de langsiktige fordelene i forhold til boligmarkedet oppnås.

Departementet vil foreslå at leien - før utligning for vedlikehold og tilleggsytelser - økes med 10 pst. årlig, i tillegg til justeringen i forhold til konsumprisindeksen. Slik vil oppreguleringen være gjennomført i god tid før husleiereguleringen blir opphevet. Forutsetningen er imidlertid at forholdet mellom regulert leie og markedsleie ikke blir vesentlig endret i overgangsperioden. Departementet har ikke funnet grunn til lovfeste selve prosentsatsen. Det er mest hensiktsmessig å overlate til Arbeids- og administrasjonsdepartementet å bestemme hvor stor den årlige oppreguleringen av høyeste lovlige leie skal være. For å unngå betydelig leieøkning ved utløpet av 10-årsperioden, må oppreguleringen skje i et visst tempo. Departementet foreslår at loven i sin helhet blir opphevet 10 år etter at husleieloven har tatt til å gjelde.

Departementet er videre enig med utvalget i at den «milde» reguleringen i kapittel III bør oppheves. Reguleringen har hatt en begrenset betydning. Dessuten vil bestemmelsene i departementets forslag til ny husleielov i stor grad gjøre denne reguleringen overflødig. Det er heller ingen av høringsinstansene som har hatt direkte innvendinger til dette. Departementet vil derfor foreslå at bestemmelsene i husleiereguleringsloven kapittel III blir opphevet straks den nye husleieloven trer i kraft. Likeledes vil departementet foreslå at husleiereguleringsloven § 17, som inneholder hjemmel til å fastsette maksimalpriser ved omsetning av aksjeboliger eller borettslagsboliger tilknyttet boligbyggelag, oppheves umiddelbart. Det er ingen boliger som omfattes av slik prisregulering i dag, og det foreligger heller ikke planer om å innføre slik prisregulering.

Departementet foreslår at det blir satt forbud mot at det avtales en leie som er urimelig i forhold til det som vanligvis blir oppnådd på avtaletidspunktet ved ny utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår. Dernest foreslår departementet at hver av partene skal ha mulighet til å kreve at leien endres uten samtidig å måtte si opp leieforholdet. Det blir foreslått at endringen ikke skal overstige endringen i konsumprisindeksen. Et slikt krav til endring vil etter forslaget ikke kunne settes fram før ett år etter siste fastsetting av leien. Videre vil departementet foreslå at partene hvert tredje år kan kreve å få justert leien slik at den samsvarer med «gjengs leie», det vil si den leie som vanligvis betales for lignende husrom på lignende leievilkår på iverksettingstidspunktet. Dersom partene ved inngåelsen av leieavtalen ikke blir enig om hvorvidt en leie er urimelig, eller hva gjengs leie er ved en senere revisjon, blir det i kapittel 12 i lovforslaget foreslått at en takstnemnd skal kunne ta standpunkt til disse spørsmålene.

5.2 Komiteens merknader

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Kristelig Folkeparti, Høyre og Senterpartiet, støtter forslaget om at all regulering av husleie legges til husleieloven.

Flertallet er enig i å avvike husleiereguleringsloven i løpet av 10 år. Flertallet vil peke på at denne loven fører til store forskjeller i husleien og i muligheter for inntekter på eiendommer da husleiereguleringsloven kun gjelder for et mindretall av boligene.

Flertallet vil vise til undersøkelsen fra NBI i 1992 som viser at i de leieregulerte boligene bor det ikke en ensartet gruppe med dårlig økonomi, men en sammensatt gruppe både når det gjelder alder, antall husstandsmedlemmer og inntekt.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Fremskrittspartiet, Kristelig Folkeparti, Høyre og Senterpartiet, vil understreke at husleieregulering på bakgrunn av alder på bolig er et lite målrettet instrument for å hjelpe de som har dårligst økonomi eller størst problemer på boligmarkedet, men at det derimot belønner de som har kontakter, enten med gårdeiere eller personer som er på vei til å flytte ut av slike leiligheter.

Flertallet kan ikke se det som et offentlig ansvar å regulere markeder på en så lite målrettet måte som husleiereguleringen gjør i dag.

Et annet flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Kristelig Folkeparti, Høyre, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, vil peke på at någjeldende husleielov ikke har noen regel om hvor høy husleien kan være. Dette flertallet ser det som positivt at den nye loven har en regel som sier at det ikke kan avtales en leie som er urimelig i forhold til det som vanligvis oppnås på avtaletidspunktet.

Dette flertallet vil vise til at gjeldende lov ikke inneholder bestemmelser om endringer av leien. Dette flertallet støtter forslaget om at leien kan indeksreguleres. Dette flertallet vil samtidig peke på at prisene på leiemarkedet kan ha betydelige endringer i løpet av kort tid. Dette flertallet ser det derfor som positivt at begge parter etter to og et halvt år kan kreve at leien settes til gjengs leie/markedsleie.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Kristelig Folkeparti, Høyre og Senterpartiet, vil peke på at proposisjonen legger til grunn at leien i regulerte boliger er omtrent halvparten av markedsleien. Ut fra dette foreslås det å øke leien med 10 pst. årlig, slik at man når markedsleie i løpet av 10 år. Flertallet vil imidler-

tid vise til at komiteen er blitt gjort kjent med at forskjellen mellom markedsleie og regulert leie kan være mange hundre prosent i enkelte boliger. En opptrapping av leien fra regulert leie til markedsleie vil for disse boligene medføre en meget høy årlig husleieendring.

Flertallet mener dette vil være meget uheldig for nåværende beboere og vil derfor foreslå at husleien inklusiv konsumprisindeks maksimalt økes med inntil 20 pst. pr. år de første ni årene. I det tiende året økes husleien opp til markedsleie. For enkelte beboere vil dette da medføre en sterk husleieøkning det tiende året. Flertallet vil peke på at en opptrapping etter denne modellen vil gi dagens beboere i leiligheter med stor forskjell på markedsleie og regulert leie mer tid til å omstille seg til ny leie.

Komiteen støtter forslaget om at beboere i boliger som inntil nå har vært omfattet av husleiereguleringsloven gis rett til bostøtte, dersom deres økonomi tilsier at de har rett til bostøtte.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, viser til at enkelte leietakere i forbindelse med nye huseiere har erfart en formidabel husleieøkning. I denne forbindelse vises til et spørsmål fra Sylvia Brustad til kommunal- og regionalministeren datert 4. desember 1998, og svaret datert 9. desember 1998.

Flertallet understreker med bakgrunn i svaret at hvis utleieren krever urimelig høy husleie, kan både domstolene og husleienemnda sette leien ned til et rimelig nivå. Det er derfor viktig å understreke at § 4-2 bestemmer at leien i tre påfølgende år bare kan endres i samsvar med endringene i konsumprisindeksen de siste 12 måneder, og at formålet er å sikre forutsigbarhet med hensyn til leieøkning og motvirke store leieøkninger.

Flertallet viser også til svaret når det gjelder omsetning av obligasjonsboliger og er enig med Regjeringen i at det ikke er ønskelig med etablering av nye obligasjonsboliger for fremtiden.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet er i all hovedsak enige i forslaget og de vurderinger som ligger til grunn for å oppheve husleiereguleringsloven.

Disse medlemmer vil foreslå en gradvis utvikling av de «strenge» reguleringene i kapittel 2 over en periode på 5 år.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

§ 13-3

3. I lov av 7. juli 1967 nr. 13 om husleieregulering m.v. for boliger gjøres følgende endring:

Ny § 29 a skal lyde:

§ 29 a Lovens varighet

Denne loven opphører å gjelde fem år etter ikrafttredelsen av lov om husleieavtaler.»

Disse medlemmer vil understreke at i de tilfeller økt husleie kan skape store problemer for enkelte vanskeligstilte bør dette bli gjenstand for en grundig vurdering vedrørende mulighet for å ytes bostøtte eller andre offentlige støttetiltak.

Disse medlemmer mener leieprisene ideelt sett bør dannes i markedet uten regulerende tiltak av lovmessig karakter. Et urimelig leiekrav vil ofte være en leie markedet ikke vil betale. Blir utleieprisene for høye får utleieren problemer med å finne leietagere. Et rent markedsbasert system for fastsettelse av nivå på utleieprisene vil over sikt skape et balansert marked for utleie der både tilbud og pris vil finne sitt naturlige leie.

Disse medlemmer anser det derfor som unødvendig å ha en lovbestemmelse om såkalt «gjengs leie» som gir muligheter til å foreta regulering av husleienivået i forhold til markedsleie.

Disse medlemmer mener begrepet gjengs leie er et forvirrende og uklart begrep samtidig som gjengs leie vil bety at tidsbestemte leiekontrakter snarere blir reglen enn unntaket. Avstanden mellom gjengs leie og markedsleie vil ofte være av marginal størrelse og betydning og det er vanskelig å se at det er tilstede noe stort behov for en slik mild reguleringsmulighet for husleienes størrelse.

Disse medlemmer mener at kap. 4 Leieprisvern skal utgå og vil derfor stemme imot forslaget til dette kapitlet.

Komiteens medlemmer fra Høyre vil vise til sine generelle merknader om behovet for at det lovverket som fastsettes ikke er i slik utakt med markedsendringene at den påvirker strukturen i hva slags type leiekontrakter som blir tilbudt i markedet.

Forutsatt at begrepet gjengs leie i stor grad avspeiler markedsleie vil ikke dette påvirke strukturen i hva slags tidsavtaler som blir tilbudt. Skulle gjengs leie vise en ulik utvikling av markedsleien over tid vil dette kunne medføre at leiemarkedet i hovedsak vil bestå av tidsbegrensede leiekontrakter. Usikkerheten om innholdet i begrepet gjengs leie kan i seg selv medføre en påvirkning av hva slags type kontrakter som vil bli tilbudt i markedet.

Disse medlemmer mener derfor at det er en ulempe å operere med et begrep som gjengs leie med den definisjonen som er gitt i § 4-3.

Disse medlemmer mener derfor at § 4-3 bør endres slik at det legges til grunn samme definisjon for oppregulering/nedregulering av leie til markedsforhold som man gjør i § 3-1, dvs.:

«En leie som svarer til det som vanligvis oppnås på avtaletidspunktet ved ny utleie av lignende husrom på lignende avtalevilkår.»

Som en følge av dette må det også foretas endringer i § 12-2 første ledd første punktum og i husleiereguleringslovens § 4a tredje punktum.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

«§ 4-3 skal lyde:

Har leieforhold vart i minst 2 år og 6 måneder uten annen endring av leien enn den som kan kreves etter § 4-2, kan begge parter uten oppsigelse sette fram krav om at leien blir satt til det som vanligvis oppnås på avtaletidspunktet ved ny utleie av lignende husrom på lignende avtalevilkår. Ved leiefastsettelse etter første punktum skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leierens forbedringer og innsats.

Tilpassing av leien etter første ledd kan tidligst settes i verk 6 måneder etter at det er fremsatt skriftlig krav om det og tidligst ett år etter at tidligere endring av leien blir satt i verk.

Blir partene ikke enig om leiens størrelse kan hver av dem kreve at den blir fastsatt etter bestemmelsene i § 12-2.

§ 12-2 første ledd første punktum skal lyde:

Kommer ikke partene til enighet om hva som er markedsleie etter §§ 3-1 eller 4-3, kan hver av partene kreve tvisten avgjort av en takstnemnd.

§ 13-3

3. Lov av 7. juli 1967 nr. 13 om husleieregulering m.v. for boliger

§ 4 a tredje punktum skal lyde:

Markedsleie etter husleieloven § 4-3 kan første gang avtales eller kreves fastsatt selv om det er kortere tid enn to år og seks måneder siden leieavtalen ble inngått eller leien endret.»

Disse medlemmer viser til at departementet foreslår en forskriftshjemmel til fastsettelse av gjengs leie og til i gitte meget begrensede forhold å kunne fastsette leiestopp og maksimalsatser for leie.

Disse medlemmer vil vise til at forarbeidene og premissene for bruk av leiestopp og maksimalsatser for leie sier at det ikke skal innføres en ny varig husleieregulering gjennom slike forskrifter.

Disse medlemmer vil peke på at en innføring av leiestopp eller maksimalsatser for leie vil være så stor inngripen i forhold til råderetten over egen eiendom at det ikke bør skje gjennom bruk av forskrifter i forhold til denne loven. Men hvis det skulle oppstå aktuelle situasjoner hvor det er naturlig eller nødvendig å innføre denne typen reguleringer, bør det skje i form av midlertidige lover fastsatt av Stortinget.

Disse medlemmer vil derfor gå imot forslaget til § 4-6.

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti viser til sine merknader under kap. 4.2 foran og er uenig i at husleiereguleringsloven kapittel II oppheves før det er opprettet et system med allmenntilgjengelige utleieboliger.

Dette medlem mener at sammen med forslaget om opphevelse burde det foreligge en vurdering av de økonomiske konsekvenser for beboerne, utleierne og de aktuelle kommunene. Det generelt høye leienivået vil kunne medføre at flere av nåværende leieboere vil få store økonomiske problemer med å betale de økte boligkostnadene som følger av dereguleringen og de vil ha store problemer på det vanlige boligmarkedet. Bostøtteordningen vil ikke alltid kunne fange dette opp.

Det vises bl.a. til to uavhengige takster innhentet av Norges leieboerforbund som dokumenterer at forskjellen mellom regulert leie og markedsleie er betydelig større enn departementet bygger på i Ot.prp. nr. 82 (1997-98).

Dette medlem mener det ikke er ønskelig at lovendringer fører til at enda flere får problemer på boligmarkedet og at dette må motvirkes ved å regulere økning i husleien til de personer som nå bebor regulerte leiligheter etter en fast og påregnelig metode slik at utligningen mellom regulert husleie og markedspris ikke gir for store økninger pr. år.

Dette medlem mener at dersom endringen blir vedtatt, må endringstidspunktet være fra 1. januar 2001, slik at beboerne får noe tid på seg til å tilpasse seg. Dette medlem mener også at årlig økning i husleie utover økningen i konsumprisindeksen pluss 10 pst. er urimelig. Denne begrensningen skal bare gjelde eksisterende beboere og ikke kunne føres videre til andre.

Dette medlem vil derfor foreslå:

«Stortinget ber Regjeringen utforme en overgangsordning for husleieøkningen til personer som ved lovendringen bebor boliger omfattet av Husleiereguleringslovens kapittel II («den strenge reguleringen»), slik at grunnleien i tillegg til konsumprisindeksen maksimalt skal kunne økes med 10 pst. årlig.»

6. PARTENES PLIKTER I LEIETIDEN

6.1 Sammendrag

Kapittel 5 i lovforslaget handler om utleierens og leierens plikter i leietiden.

Bestemmelsene bygger i stor grad på Husleielovutvalgets forslag til kapittel 5 og 6.

Utleierens fremste plikt er å stille husrommet til disposisjon for leieren. Han vil også ha plikt til å holde husrommet og eiendommen ved like. Oppfyller ikke

utleieren sine plikter etter leieavtalen, kan leieren kreve retting, avslag i leien, heving eller erstatning. Leieren på sin side må bruke husrommet med tilbørlig aktsomhet og i samsvar med leieavtalen. Derfor vil han ikke ha adgang til å bruke husrommet til annet formål enn avtalt. Leieren kan som hovedregel heller ikke forandre husrommet uten samtykke fra utleieren. Utleieren derimot kan forandre husrommet dersom det ikke medfører nevneverdige ulemper for leieren. I mangel av annen avtale, vil leieren ha plikt til å besørge deler av det innvendige vedlikeholdet. I tillegg må leieren rette seg etter utleierens vanlige ordensregler - og gi utleieren tilgang til husrommet for tilsyn, vedlikehold og forandringer. Forsømmer leieren sine plikter, vil han kunne bli erstatningsansvarlig.

6.2 Komiteens merknader

Komiteen vil peke på at det viktigste plikten til utleieren er å stille husrommet til disposisjon for leieren til avtalt tid. Komiteen vil vise til at dette ikke er lovfestet i gjeldende rett. Komiteen støtter forslaget om at dette lovfestes i den nye loven.

Komiteen har merket seg at om ikke annet er avtalt plikter utleieren i leietiden å holde utleid husrom og eiendom i den stand leieren har krav på etter reglene i lovforslagets kapittel 2. Komiteen ser det som positivt at det i loven trekkes fram konkret hva leieren plikter å vedlikeholde og at det samtidig også nevnes konkret at gjenstander som tilhører utleier som må skiftes ut er dennes ansvar. Dette gjør det enklere for leieren å vite hva som er dennes ansvar og hva som er utleiers ansvar.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, har for øvrig ingen merknader og støtter Regjeringens forslag.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Høyre vil vise til at det under komiteens behandling ble tatt opp spørsmål om forholdet mellom tidsavgrensete leiekontrakter og muligheten for leietaker å forsinke byfornyelsesarbeid. Dette gjelder fortolkning av § 5-4 første ledd. Disse medlemmer har i brev til departementet tatt opp dette forholdet, og vil få lov å sitere fra svarbrev av 10. februar 1999:

«Dersom leieforholdet gjelder en *tidsbestemt* leieavtale, og fraflytning er nødvendig for å gjennomføre ombygging av eiendommen, kan utleier si opp leieavtalen. Dette fremgår av § 9-5 annet ledd bokstav b i lovutkastet. (---)

Dersom partene har inngått en *tidsbestemt* leieavtale, har ingen av partene rett til ensidig å avvike avtalen. Dette innebærer derfor at avtalen som utgangspunkt vil bestå ut utleieperioden, med mindre leieren frivillig vil akseptere å flytte. Ved bruk av tidsbestem-

te leieavtaler av en viss varighet er det imidlertid vanlig også å ta med en bestemmelse som gir partene rett til å si opp avtalen i løpet av den avtalte leietiden. Ved en slik oppsigelse vil reglene om oppsigelse av tidsbestemte leieavtaler gjelder (---). Har partene inngått en langvarig tidsbestemt leieavtale, uten rett til oppsigelse i leietiden, og leieren verken har begått mislighold eller er villig til å flytte frivillig, kan ikke utleier avvike leieavtalen. Det er også dette som vanligvis er poenget med å inngå slike avtaler, at begge parter på forhånd vet at leieforholdet skal bestå i hele perioden.

På den annen side, dersom det foreligger byfornyelsesvedtak, vil også *offentlige* hensyn gjøre seg gjeldende. Regelverket er derfor utformet slik at byfornyelsesvedtak kan gjennomføres enten det er eieren selv eller en leier som disponerer husrommet. Dersom eieren ikke vil samarbeide om gjennomføringen av byfornyelsesvedtak, må kommunen ekspropriere eiendommen for å få gjennomført tiltakene. (---)»

Det vises videre til at dersom leieren motsetter seg gjennomføringen av byfornyelsesvedtak gir plan- og bygningsloven hjemmel til å ekspropriere leieretten. Disse medlemmer understreker at det er urimelig at leietaker, hvis man har en tidsbestemt avtale, skal kunne forpurre et offentlig vedtak som byfornyelsesarbeidet er. Å legge opp til et lovverk hvor man må ekspropriere leieretten i slike tilfeller, synes meget omstendelig. Disse medlemmer vil likevel vise til at de foreslår større grad av avtalefrihet når det gjelder lengden på tidsbegrensete leiekontrakter. Disse medlemmer viser til at dette vil gi utleieren mulighet til i områder som er under arbeid med byfornyelse å tidsbegrense kontraktene slik at det i liten grad vil oppstå slike konfliktsituasjoner.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

«§ 5-4 første ledd tredje punktum skal lyde:

Leieren kan ikke motsette seg rehabilitering etter regulering til fornyelse, utbedringsprogram eller utbedringsavtale med kommunen, forutsatt at husrommet etter rehabilitering fremdeles er tjenlig til leiers bruk. Slik rehabilitering gir grunnlag for at leier kan si opp leiekontrakten.»

7. BEBOERREPRESENTASJON I BOLIG-LEIEFORHOLD

7.1 Sammendrag

Kapittel 6 i lovforslaget handler om beboerrepresentasjon i visse boligleieforhold.

Bestemmelsene bygger på Husleielovutvalgets forslag til kapittel 7.

Dagens lov har ingen regler som tar sikte på å gi boligleiere innflytelse over forvaltning og drift av eiendommen. Utleieren eier den faste eiendommen og treffer alle beslutninger vedrørende eiendommen. Departementet vil foreslå at det i den nye loven blir tatt inn bestemmelser som gir leiere av bolig større innfly-

telse over egen bosituasjon. Blant annet skal det kunne velges en tillitsvalgt, som representerer leierne overfor utleieren.

I lovforslaget er den tillitsvalgte oppgaver nærmere regulert.

7.2 Komiteens merknader

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Kristelig Folkeparti, Høyre, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, vil peke på at dagens lov ikke har regler som tar sikte på å gi boligleiere innflytelse over forvaltningen og driften av eiendommen. Flertallet har merket seg at det i den nye loven foreslås at beboerne skal gis en viss innflytelse ved at det velges en representant fra beboerne i hus der eieren har leid ut mer enn fire boliger. Denne representanten skal ha en rådgivende myndighet. Flertallet ser det som viktig at den bestemmende myndighet fremdeles ligger hos utleieren.

Flertallet støtter forslaget om at den tillitsvalgte ikke skal ha innsynsrett i utleiers regnskap og budsjett.

Flertallet er enig i at det er et problem for enkelte leiere at utleieren vedvarende misligholder sine vedlikeholdsforpliktelser. Flertallet kan av den grunn se at det ville være positivt om leietakerne kunne ha selvstendig rett til å sette i gang vedlikehold som skal utføres etter leieavtalen. På den andre side kan dette føre til mange konflikter mellom utleiere og leiere fordi de har forskjellig syn på hva som skal gjøres av vedlikeholdsarbeid. Flertallet vil for øvrig peke på at leierne kan tilbakeholde en forholdsmessig del av leien som et pressmiddel for et eieren skal oppfylle sin vedlikeholdsplikt.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet og Sosialistisk Venstreparti støtter forslaget om beboerrepresentasjon i den form som er lagt fram. Disse medlemmer mener en praksis med rådgivende tillitsvalgt i neste omgang må gå over til å bli en beboerrepresentasjon med lovpålagte rettigheter. Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber Regjeringen komme tilbake med forslag som kan sikre de tillitsvalgte beboerrepresentanter lovbestemt rett til innflytelse.»

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Kristelig Folkeparti, Høyre, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, har for øvrig ingen merknader og støtter Regjeringens forslag.

Komiteens medlemmer fra Framskrittspartiet avviser forslaget om beboerrepresentasjon i visse boligleieforhold. Dersom formålet

med dette er å gi leier innflytelse over de deler av eiers disposisjonsrett som angår drift og forvaltning av egen eiendom er dette nok et eksempel på at deler av innholdet i den nye husleieloven i seg selv er en kilde til konflikt. Råderetten over egen eiendom bør kunne utøves suverent av eier uten innblanding fra personer som ikke har noen eierinteresser i eiendommen. Det er også feil å gi leier det inntrykk at denne gis en medbestemmelsesrett i drift og forvaltning av boligen som i virkeligheten neppe vil være reell.

Disse medlemmer ser det lite hensiktsmessig å opprette fora for å ivareta interesser som allikevel skal være ivaretatt gjennom husleiekontrakter eller bygger på et tillitsforhold mellom utleier og leier. Flere spørsmål i husleiesammenheng vil ofte ha en fordel av å bli løst på en uformell og tillitskapende måte mellom partene fremfor å bli formalisert gjennom en unødvendig organisasjonsstruktur.

Disse medlemmer vil på denne bakgrunn stemme imot lovforslagets kapittel 6.

8. OPPTAK I HUSSTAND OG FRAMLEIE

8.1 Sammendrag

Lovforslagets kapittel 7 handler om leierens adgang til å ta opp medlemmer i husstanden, og om leierens adgang til å framleie hele eller deler av husrommet til andre. Det gis også regler om framleierens rettigheter i de tilfellene hovedleieavtalen faller bort i leieperioden.

Bestemmelsene bygger på Husleielovutvalgets forslag til kapittel 8.

Innledningsvis vil departementet foreta noen presiseringer: Opptak i husstand foreligger når en eller flere personer flytter inn til leieren med det formål at partene skal samarbeide om dagliglivets gjøremål, og at de til en viss grad skal ha felles økonomi. Framleie foreligger det derimot når leieren overlater bruksretten helt eller delvis til en tredjemann uten at han selv trer ut av leiekontrakten med utleieren. Leieavtalen mellom leieren (hovedleieren) og utleieren kalles for hovedleieavtalen, og avtalen mellom hovedleieren og framleieren kalles for framleieavtalen. Framleieavtalen er en underavtale, og framleieren utleder sin rett fra hovedleieavtalen. Derfor foreligger det normalt ikke noen avtale mellom framleieren og utleieren, selv om det i visse tilfeller foreligger et rettsforhold mellom dem. Opptak i husstand og framleie er ikke det samme som et personskifte. Et personskifte er en overføring av rettigheter og plikter etter en leieavtale til en tredjemann. Etter at det er gjennomført et gyldig personskifte, vil ikke den opprinnelige leieren og utleieren lenger stå i avtaleforhold med hverandre. Personsifte er omtalt under pkt. 9 nedenfor.

Departementet vil foreslå at leieren i visse tilfeller skal kunne ta opp nye medlemmer i husstanden, og at hovedleieren bare skal kunne framleie husrommet

med utleierens samtykke - eller der adgangen til framleie framgår av leieavtalen eller av en lovbestemmelse. Videre blir det foreslått å lovfeste at leieren skal ha adgang til å framleie en del av husrommet mens han bor i boligen, samt rett til midlertidig framleie inntil to år når spesielle grunner foreligger. Tilsvarende adgang bør leieren ha når han må flytte før den tidsbestemte leieavtalen opphører. Vilkåret i mange av de nevnte tilfellene er at utleieren samtykker til opptak i husstand eller framleie, og at utleieren bare skal kunne nekte samtykke når husstandsmedlemmet eller framleierens forhold gir saklig grunn til det. Svarer ikke utleieren på en skriftlig søknad om godkjenning innen én måned etter at søknaden er mottatt, foreslår departementet at dette skal regnes som aksept av søknaden.

Departementet vil tilrå at hovedleierens erstatningsansvar overfor framleieren blir lovfestet i de tilfellene der hovedleieren kan lastes for at hovedleieavtalen har bortfalt. Det blir også foreslått at framleieren skal ha visse rettigheter overfor utleieren, blant annet skal han kunne protestere mot at hovedleieavtalen blir sagt opp, og søksmål bør rettes både mot framleieren og hovedleieren.

8.2 Komiteens merknader

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Kristelig Folkeparti, Høyre, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, vil vise til at reglene i gjeldende lov utvides til at man også kan ta opp i husstanden sin samboer uten utleierens godkjenning, samtidig gis ikke søsken denne retten.

Flertallet støtter at den nye loven viderefører at hovedregelen ved framleie skal være at utleier skal gi sitt samtykke. Dette er en godt innarbeidet praksis og fungerer godt. Flertallet har merket seg at leieren i den nye loven gis rett til å leie ut deler av boligeiendommen dersom leieren selv blir boende. Eieren kan bare nekte dette ut fra saklig grunn. Flertallet har videre merket seg at framleieretten er utvidet ved at leiere med tidsbestemte kontrakter gis rett til å kunne videreutleie leiligheten i resten av avtaleperioden. Dersom eier nekter videreutleie kan leieren si opp kontrakten. Flertallet ser positivt på at framleieretten er utvidet. Dette vil føre til bedre utnyttelse av disponible boliger og hindre økonomiske problemer for leiere som av en eller annen grunn ikke kan benytte boligen.

Flertallet vil vise til at den nye loven innfører en regel som skal hindre at utleier ved passivitet kan nekte framleie. Flertallet finner det riktig at dersom utleier ikke besvarer en forespørsel innen 30 dager skal dette regnes som godkjenning av leieforholdet. Flertallet har merket seg at utvalget som har arbeidet med loven foreslo at passivitet skulle oppfattes som nekting av framleie. Flertallet mener dette vil bli galt da det vil kunne fremme passivitet hos utleierne.

Flertallet har merket seg at framleieren i den nye loven gis selvstendig rett til å protestere mot en oppsigelse fra utleier innen samme frist som gjelder hovedleier. Flertallet har merket seg at utleieren er forpliktet til å sende kopi av oppsigelsen til framleier dersom utleier har godkjent denne. Flertallet ser det som riktig at framleier sender krav om erstatning for økonomisk tap til hovedleier.

Flertallet har for øvrig ingen merknader og støtter Regjeringens forslag.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet er kritiske til at leieren skal få ta opp i sin husstand både egne og ektefelles/ samboers slektninger i rett opp- eller nedadstigende linje, samt fosterbarn, uten utleiers godkjenning.

Disse medlemmer mener opptak i husstand uten eiers godkjenning må begrenses til ektefelle/ samboer samt begges barn.

Disse medlemmer mener utleier i betydelig grad må kunne ha muligheter til å begrense hvor mange personer som kan tas opp i den husstanden man i utgangspunktet kun leide ut til en eller to personer.

Disse medlemmer viser til fraksjonens merknader under pkt. 10.2 der det fremgår at partene bør fritt kunne avtale varigheten på leieforholdet. Ønsker noen av partene å si opp en leieavtale bør dette skje når som helst innenfor en oppsigelsesfrist fra en dag til 4 måneder alt etter leieobjektets beskaffenhet og leiekontraktens form og innhold. I dette ligger selvsagt også at varigheten på tidsbestemte leieavtaler kan avtales helt fritt uten noen form for lovbestemt minstetid. Behovet for bestemmelser for fremleie og videreutleie blir i en slik situasjon redusert. Partene vil da kunne stå friere til å avtale og avgjøre eventuelle spørsmål om fremleie eller videreutleie seg i mellom.

Disse medlemmer mener det er flere forhold som taler for at utleier må kunne påvirke og begrense hvor mange personer som kan tas opp i en husstand i en utleiebolig der det i utgangspunktet kanskje bare var hensikten å leie ut til en eller to personer. En slik styringsmulighet av egen eiendom kan være viktig både av hensyn til eventuelle naboer, økt slitasje på boligen og boforholdene til de som leier.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

«§ 7-1 første ledd første punktum skal lyde:

Leieren har rett til å ta opp i sin husstand sin ektefelle eller samboer, sine egne eller ektefelles eller samboers barn.»

9. PERSONSKIFTE

9.1 Sammendrag

Lovforslagets kapittel 8 handler om overføringen av rettigheter og plikter etter leieavtalen til andre, for

det første leierens overføring av leieretten, og dernest utleierens overføring av eiendomsretten til den faste eiendommen. Overføring av leieretten til andre må holdes adskilt fra framleie, som er leierens videreutleie uten at han selv avslutter leieforholdet til utleieren.

Departementet foreslår å videreføre gjeldende rett, som setter forbud mot skifte av leier av bolig uten hjemmel i lov eller avtale eller utleierens samtykke til overføringen. Unntak bør gjelde for medlemmene av husstanden, slik som ektefelle, slektninger i rett nedstigende linje og andre husstandsmedlemmer. Departementet foreslår at disse vanligvis skal ha rett til å tre inn i leieavtalen ved leierens død. Videre foreslår departementet at en ektefelle skal ha rett til å overta den andres leieavtale ved samlivsbrudd, separasjon og skilsmisse. Det samme bør gjelde ved oppløsning av husstandsfellesskap dersom vilkårene i lov om husstandsfellesskap er oppfylt. Derimot vil departementet ikke tilrå at gjeldende adgang til å bytte bolig blir videreført.

En videreføring av bytteretten ville derfor etter departementets skjønn innebære en tilfeldig fordel for leieren som departementet i likhet med flertallet i utvalget ikke ser grunn til å videreføre i den nye loven.

Departementet foreslår at leieren av et lokale får rett til å overføre leieretten sammen med den virksomheten som drives i lokalet med utleierens godkjenning. De gjenværende i et ansvarlig selskap skal også ha rett til å tre inn i leieavtalen til en avdød leier. Utleieren skal bare kunne motsette seg denne overføringen dersom den nye leierens forhold gir saklig grunn til det. Og svarer ikke utleieren på en søknad om godkjenning innen en måned etter at søknaden er mottatt, skal dette regnes som godkjenning.

Til slutt foreslår departementet å videreføre regelen i gjeldende rett som gir utleieren adgang til fritt å kunne overføre sine rettigheter etter leieavtalen. Departementet foreslår en viss begrensning i forhold til det å overføre sine forpliktelser til tredjemann.

9.2 Komiteens merknader

Komiteen har merket seg at hovedregelen for overføring av leierett til bolig videreføres fra gjeldende husleielov til ny husleielov. Komiteen har videre merket seg at det er innført en egen bestemmelse for det tilfelle der leieren forlater ektefellenes felles bolig. Komiteen støtter forslaget om at ektefellen da får rett til å overta leieavtalen.

Komiteen vil vise til at bytteretten som leietagere har i gjeldende husleielov ikke videreføres i den nye loven. Komiteen er enig i at bytteretten i realiteten er en overføring av leieretten til en annen under viss forutsetning. Komiteen mener at det er riktig at utleier selv kan bestemme hvem som skal inneha leieretten. Komiteen vil vise til at bytteretten har ført til at det er blitt betalt penger under bordet. Ko-

mitéen vil videre vise at andre leietagere som flytter ikke har rett til økonomisk kompensasjon for investeringer som er gjort i leiligheten.

Komiteen har for øvrig ingen merknader og støtter Regjeringens forslag.

10. LEIEFORHOLDETS VARIGHET – OPPHØR

10.1 Sammendrag

Lovforslagets kapittel 9 handler om leieforholdets varighet. En leieavtale faller normalt bort ved partenes oppsigelse eller ved utløpet av den avtalte leietid. Det skilles derfor mellom tidsubestemte og tidsbestemte leieavtaler, som også kan opphøre ved heving eller med grunnlag i ekstraordinære tilfeller, slik som ved leierens død.

Bestemmelsene bygger stort sett på Husleielovutvalgets forslag til kapittel 10, men rekkefølgen av bestemmelsene er endret. Det samme gjelder utformingen av flere av bestemmelsene.

Departementet foreslår at partene kan si opp en tidsubestemt leieavtale dersom ikke annet er avtalt eller framgår av en lovbestemmelse. Departementet foreslår at utleieren bare kan si opp leieavtale om bolig dersom det foreligger en særlig oppsigelsesgrunn. Dette vil likevel ikke gjelde leieavtale om enkelt beboelsesrom, der leieren etter leieavtalen har adgang til en annens bolig. Har utleieren adgang til å si opp leieavtalen, må han varsle leieren, som innen en frist på én måned kan protestere. Dersom leieren protesterer innen fristen, foreslår departementet at utleieren skal ha tre måneder på seg til å gå til søksmål for å få oppsigelsen stadfestet.

Departementet foreslår at retten skal kunne sette til side utleierens oppsigelse dersom den er ulovlig eller dersom den etter vurdering av begge parter forhold finner at den vil virke urimelig. Retten skal likevel ikke kunne sette oppsigelsen til side dersom den skyldes leierens vesentlige mislighold av avtalen. Retten kompetanse skal også begrenses ved oppsigelse av tidsubestemt leieavtale om enkelt beboelsesrom der leieren har adgang til en annens bolig, og ved leie av lokale der leien er avtalt pr. dag, og selvstendig leie av garasje eller bod.

Departementet foreslår at partene skal kunne inngå tidsbestemte leieavtaler. Vilåret er at opphørstidspunktet er fastsatt på forhånd, og for boliger foreslås det at avtalen må være inngått for minst tre år. Minstetiden foreslås likevel satt til ett år hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus. Tidsbestemte leieavtaler for kortere tid bør kunne inngås dersom det foreligger saklig grunn for dette. Skal partene ha en rett til å si opp leieavtalen i leieperioden, må dette avtales.

Departementet foreslås at utleierens hevingsrett blir lovfestet, selv om denne retten følger av alminnelig avtalerett. Departementet foreslår også særlige oppsigelsesregler for det tilfellet at leieren dør i leieperioden.

10.2 Komiteens merknader

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Kristelig Folkeparti, Høyre, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, vil vise til at departementet har vurdert om leieren i den nye husleieloven trenger et vern mot å bli sagt opp av utleieren. Flertallet er enig i at et for strengt oppsigelsesvern kan føre til reduksjon i det samlede antall utleieboliger. Samtidig finner flertallet det viktig å gi leieren et oppsigelsesvern. Flertallet vil understreke at det er viktig at beboerne har best mulig botrygghet i bolig enten boligen er leiet eller eiet.

Flertallet støtter derfor departementets forslag om at tidsubestemte leieavtale av bolig kun kan sies opp dersom det foreligger særlige oppsigelsesgrunner. Flertallet vil vise til at gjeldende lov ikke lovfester hva som er saklig oppsigelsesgrunn. Flertallet ser det som positivt at den nye husleieloven nevner hvilke grunner som gir rett til oppsigelse.

Flertallet er enig i at det er fri adgang til å si opp leieavtaler av enkelt beboerrom med adgang til resten av boligen. I slike leieforhold vil leier og utleier komme veldig nær hverandre. Det synes rimelig at utleier der har større mulighet til oppsigelse.

Et annet flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, vil understreke at flest mulig leiekontrakter bør være tidsbestemt. Formålet med tidsavgrensingen vil ofte være å unngå oppsigelsesvernet. Dette flertallet finner det imidlertid riktig å la det være en mulighet for å inngå tidsavgrensede leiekontrakter og støtter forslaget om at det settes en minstetid på hhv. tre år eller ett år for nærmere bestemte boligtyper.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Høyre mener tidsubestemte leieavtaler kan benyttes ved inngåelse av leieavtaler dersom partene er enige om det.

Disse medlemmer vil også hevde at det må være fritt opp til partene selv å kunne inngå tidsbestemte leieavtaler av den varighet man måtte bli enige om.

Disse medlemmer er således uenige i at tidsbestemte leieavtaler må inngås for et minste antall år, slik det foreslås i denne lov, og mener partene selv må stå fritt til å avtale leieforholdets varighet uten å måtte

ta hensyn til en lovpålagt minstetid for leietidens varighet.

Disse medlemmer frykter at et for sterkt oppsigelsesvern vil medføre at flere private utleiere vil avstå fra å leie ut. Følgene av et sterkt oppsigelsesvern blir at det totale tilbudet av utleieboliger reduseres med prispress og boligmangel som resultat.

Disse medlemmer vil også understreke det faktum at utleiere vil være særdeles nøye med hvem man leier til når oppsigelsesvernet er sterkt. Dette vil redusere enkelte vanskeligstiltes muligheter til i det hele tatt å skaffe seg utleiebolig så lenge enhver blir underlagt en særdeles streng vurdering av utleier. Et sterkt oppsigelsesvern rammer følgelig først og fremst de svakestes muligheter til å skaffe seg leiebolig. Utleier vil bli meget nøye med å sile ut sine leietakere for å unngå potensielle problemskapende beboere når man vet det vil by på store problemer å si opp leieforholdet. Et sterkt oppsigelsesvern vil således styrke stillingen til de som fra før av har små problemer med å skaffe seg leiebolig og tilsvarende forsterke problemene for de som fra før av har problemer med å skaffe seg utleiebolig.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet motsetter seg forslaget om at det ved de forhold der oppsigelsen av et leieforhold er omtvistet så må utleieren gå til søksmål innen 3 måneder for å få stadfestet oppsigelsen av leieforholdet. Det virker meget urimelig at leier, når oppsigelse av leieforholdet foreligger fra utleier, kun skal måtte protestere skriftlig uten begrunnelse innen 1 måned og dermed utsette en oppsigelse som i utgangspunktet kan ha en saklig grunn. Dette er meningsløst og setter utleier i en vanskelig situasjon der frykten for fortsatt å bli sittende med den samme leieboeren samt store saksomkostninger kan skape uholdbare tilstander i leiemarkedet. Uansett hvilken part som får medhold i en slik sak er det et økonomisk tap for den andre part samtidig som det er et unødvendig bruk av rettsapparatets ressurser.

Disse medlemmer mener leiemarkedet fungerer godt med dagens bestemmelser der det er opp til leier å anlegge sak dersom denne er uenig i oppsigelsen. Å snu dette innarbeidede prinsippet ved å legge bevisbyrden over på utleier vil skade utleiemarkedet da mange vil la være å leie ut på slike tungvinte vilkår.

Disse medlemmer vil stemme imot § 9-8 andre punktum der det står at utleier innen 3 måneder må ha reist søksmål mot leier.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Høyre vil vise til sine generelle merknader om behovet for å skape et regelverk som ikke virker for komplisert og avskrekkende for utleiere som ikke er profesjonelle. Disse medlemmer mener det bør være stor grad av avtalefrihet

mellom leier og utleie i forhold til lengden på tidsavgrensede leiekontrakter. Regjeringens forslag med 3-års tidsavgrensede leiekontrakter, med mulighet for avtaler om oppsigelse etter prinsippene for tidsavgrensede kontrakter, eller kortere tidsavgrensede kontrakter ved såkalte kjente saklige grunner ved kontraktsinngåelse er komplisert, og lite tilpasset et leiemarked hvor både leietaker og utleiere kan ha behov for å avgrense leieforholdene i tid.

Disse medlemmer vil derfor foreslå at det åpnes for full avtalefrihet for inngåelse av kontrakter med tidsavgrensning. Dette medfører først og fremst at lovens § 9-3 utgår, og igjen at en rekke andre paragrafer med henvisning til § 9-3 må endres.

Disse medlemmer vil stemme imot lovforslagets § 9-3, og disse medlemmer fremmer følgende forslag:

«§§ 9-4 til 9-10 blir §§ 9-3 til 9-9.

§ 1-2 annet ledd skal lyde:

Ved leie av lokale kan loven fravikes i avtale, med unntak av §§ 1-1 til 1-4, 4-1, 4-4, 4-6, 9-6, 9-7, 9-9, 12-3, 12-4 og kapittel 13.

§ 5-6 tredje ledd annet punktum skal lyde:

Før arbeider som nevnt i § 5-4 påbegynnes, skal leieren ha melding med frist som nevnt i § 9-5 første ledd.

§ 7-5 første ledd skal lyde:

Blir godkjenning nektet uten at framleierens forhold gir saklig grunn til det, kan leieren si opp med varsel som nevnt i § 9-5.

§ 7-7 første ledd skal lyde:

Sier utleieren opp hovedleieavtalen, har hovedleieren overfor framleieren plikt til å protestere etter § 9-7. Hovedleieren har likevel ikke plikt til å protestere dersom hovedleieren underretter framleieren om oppsigelsen senest 15 dager før fristen for å protestere etter reglene i § 9-7 løper ut.

§ 7-7 annet ledd første punktum skal lyde:

Framleieren har en selvstendig rett til å protestere mot oppsigelsen etter § 9-7, innen den fristen som gjelder for hovedleieren.

§ 8-2 tredje ledd annet punktum skal lyde:

Sender den berettigede slik melding, regnes det som en protest mot oppsigelsen etter bestemmelsene i § 9-7.

§ 9-2 annet ledd skal lyde:

Det kan avtales at en tidsbestemt leieavtale skal kunne sies opp i leietiden i samsvar med bestemmelsene i §§ 9-3 til 9-7.

Ny § 9-6 (Formkrav til utleierens oppsigelse) annet ledd tredje punktum skal lyde:

Oppsigelsen skal dessuten opplyse om at dersom leieren ikke protesterer innen fristen, taper leieren sin rett til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med loven, jf. § 9-7 første ledd annet punktum, og at utleieren i så fall kan begjære tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd bokstav c.

Ny § 9-7 (Tilsidesettelse av oppsigelse) annet ledd tredje punktum skal lyde:

Retten kan likevel ikke sette oppsigelsen til side dersom den kommer til at oppsigelsen skyldes vesentlig mislighold fra leierens side, jf. § 9-8 første ledd annet punktum.

Ny § 9-9 (Leierens død) første ledd skal lyde:

Dør leieren før leieforholdet er slutt, har både utleieren og dødsboet rett til å si opp leieavtalen med varsel som nevnt i § 9-5, selv om avtalen er inngått for lengre tid eller med lengre oppsigelsesfrist.

§ 10-5 annet ledd annet punktum skal lyde:

Vederlaget fastsettes likevel av retten når utleieren har gått til sak mot leieren etter reglene i § 9-7, og oppsigelsen ikke settes til side.

§ 10-6 første ledd første punktum skal lyde:

Er leieren av lokale oppsagt, og oppsigelsen ikke settes til side etter reglene i § 9-7, kan leieren kreve vederlag for den fordel utleieren oppnår som følge av den kundekrets leieren har opparbeidet.

§ 11-2 tredje ledd skal lyde:

Uten hinder av bestemmelsene i kapittel 9 om opphør kan det avtales at leieavtalen skal falle bort uten oppsigelse ved endt utdanning, endt behandling, tilbud om annen passende bolig eller liknende omstendighet som skal være bestemt angitt i leieavtalen. Er leieavtalen ikke inngått for bestemt tid, har leieren før fraflytting alltid krav på varsel med frist som nevnt i § 9-5.

§ 11-3 annet ledd annet punktum skal lyde:

Før begjæring om fraflytting kan settes fram, har husstandsmedlem krav på varsel med frist som nevnt i § 9-5.

§ 11-3 tredje ledd første punktum skal lyde:

Skal leieren tre ut av arbeidsforholdet eller bli forflyttet, kan oppsigelse av leieforholdet bare settes til side av retten etter § 9-7 når særlige grunner gjør det rimelig.

§ 11-4 tredje ledd skal lyde:

Av bestemmelsene i kapittel 9 skal bare § 9-9 om leierens død gjelde. Er leieavtalen ikke inngått for bestemt tid, har leieren før fraflytting alltid krav på varsel med frist som nevnt i § 9-5.

§ 12-4 første punktum skal lyde:

Når det er avsagt dom i sak som nevnt i § 9-7 og oppsigelsen ikke er satt til side, kan retten etter begjæring fra utleieren, mot eller uten sikkerhetsstillelse, i særlige tilfelle ved kjennelse gi samtykke til at fravikning gjennomføres før dommen er rettskraftig.

§ 13-3

2. Lov av 4. februar 1960 nr. 2 om borettslag

§ 34 annet ledd tredje punktum skal lyde:

Kapittel 9, med unntak av §§ 9-6, 9-7 og 9-8 får ikke anvendelse.

§ 37 annet ledd annet punktum skal lyde:

Er leieavtalen sagt opp, må dessuten fristen for å protestere mot oppsigelsen etter husleieloven § 9-7 være utløpt uten at leieren har protestert, eller oppsigelsen må være stadfestet ved forlik eller rettskraftig dom.

7. lov av 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrding om midlertidig sikring

§ 1-32 tredje ledd bokstav c skal lyde:

c) Oppsigelse i leieforhold etter husleieloven, når oppsigelsen fyller vilkårene i husleieloven § 9-6 og leieren ikke har protestert skriftlig til utleieren mot oppsigelsen etter § 9-7 innen fristen på én måned, eller når utleiere har reist sak mot leieren og retten ikke har satt oppsigelsen til side.»

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti mener at forslaget til bestemmelser for tidsbegrensede avtaler kan få som konsekvens at utleier ved avtaleperiodens utløp sier opp en leietaker på tross av at husværet fortsatt skal leies ut. En reell rett til forlengelse av avtalen dersom utleier fortsatt skal leie ut vil løse denne situasjonen. En slik ordning vil ikke begrense utleiers rett og mulighet til å avslutte tidsavgrensede kontrakter og bringe dem til opphør når det foreligger reell grunn for det, for eksempel at eieren skal bruke boligen selv eller for noen i sin hus-

stand eller fordi leier ikke oppfyller sine forpliktelser etter leieavtalen.

Dette medlem fremmer følgende forslag:

«§ 9-2 nytt andre og tredje punktum skal lyde:

Leier skal allikevel ha rett til forlengelse av leieavtalen i samsvar med reglene i 9-3, dersom utleier fortsatt skal leie ut leiligheten til andre enn sin ektefelle eller samboer, egne- ektefellens- eller samboers slektninger i rett opp- eller nedadstigende linje, til fosterbarn eller andre han har felles husstand med. Husstandsfellesskapet må ha vart i minst 6 måneder og ikke være avsluttet før leieforholdets begynnelse.»

11. TILBAKELEVERING AV HUSROMMET

11.1 Sammendrag

Lovforslagets kapittel 10 handler om leierens tilbakelevering av husrommet ved leieforholdets opphør. I tillegg handler kapittelet om det økonomiske etteroppgjøret mellom partene.

Bestemmelsene bygger på Husleielovutvalgets forslag til kapittel 11.

Departementet foreslår at leieren skal være forpliktet til i rimelig utstrekning å gi leiesøkende adgang for å se på jusrommet etter at han har bestemt seg for å flytte. Leieren skal tilbakelevere husrommet til avtalt tid. Er ikke annet avtalt, foreslår departementet at tilbakeleveringen anses skjedd når utleieren har fått nøkler og ellers uhindret atkomst til husrommet. Leieren vil i utgangspunktet være forpliktet til å levere tilbake husrommet i samme stand som ved overtakelsen, med unntak av vanlig slit og elde. Utleieren kan imidlertid ikke uten særlig avtale kreve at leieren setter husrommet tilbake i opprinnelige stand, dersom leieren har hatt rett til å forandre husrommet. Ikke i noe tilfelle kan utleieren kreve tilbakelevering i opprinnelig stand dersom dette vil medføre uforholdsmessige omkostninger eller verditap. Leverer leieren husrommet tilbake for sent eller med mangler, kan han bli erstatningsansvarlig for utleierens økonomiske tap som følge av misligholdet.

Departementet foreslår på den annen side at leieren skal få vederlag for de forbedringer han har gjort i husrommet etter utleierens samtykke. Departementet foreslår også at leieren i en oppsigelsessak kan få vederlag for den kundekretsen han har opparbeidet, og som utleieren etter leieforholdets opphør kan nyte godt av.

11.2 Komiteens merknader

Komiteen vil vise til at gjeldende lov ikke har noen bestemmelser om hvilke tiltak som skal markere at overleveringen har skjedd. Komiteen ser det som positivt at den nye husleieloven definerer tidspunktet for overlevering av nøkler som overtakelsestidspunktet der ikke noe annet er avtalt. Komiteen ser det

som positivt at det i den nye loven presiseres at utleieren har rett til å ta husrommet i bruk når leieren har flyttet uten å si opp leieavtalen.

12. SÆRREGLER FOR VISSE BOLIGLEIEFORHOLD

12.1 Sammendrag

Lovforslagets kapittel 11 omhandler særbestemmelser for visse boligleieforhold.

Bestemmelsene bygger på Husleielovutvalgets forslag til kapittel 12.

I det nye lovutkastet er det foretatt en annen inndeling av disse særbestemmelsene i forhold til gjeldende lov. Departementet har særlig lagt vekt på å gjøre bestemmelsene mer nyanserte, slik at de bare skal dekke de områdene som det synes nødvendig å særregulere. Lovteknisk er det en fordel å samle særreglene i et eget kapittel, og oppbyggingen av de generelle bestemmelsene blir enklere ved at unntaksbestemmelsene ikke blir tatt inn i den enkelte paragraf. Samtidig blir det lettere å finne fram til de regler som gjelder for det spesielle boligforholdet.

I særbestemmelsene gjelder for det første for utleie av bolig som er bestemt til bruk for personer med spesielle boligbehov av varig karakter. Adgangen til opptak av husstandsmedlemmer og framleie kan innskrenkes for disse boligene. Det foreslås også særbestemmelser for gjennomgangsboliger for personer som har spesielle boligbehov av midlertidig karakter. Det gis adgang til innskrenkning til opptak av husstandsmedlemmer og framleie, samt at det gis lempninger i oppsigelsesvernet for disse boligene. Når det gjelder tjenesteboliger, presiseres det at bruksforholdet skal omfattes av husleieloven selv om bruken av boligen er et ledd i en arbeidsavtale. Det gjøres her innskrenkninger i oppsigelsesvernet, mens adgangen til å fortsette leieforholdet etter arbeidstakers dødsfall bortfaller. Har leieren boplikt, og boplikten er nødvendig for utføring av arbeidet, faller leieavtalen bort når leieren trer ut av arbeidsforholdet. Det samme gjelder for enkelte andre nærmere angitte offentlige tjenesteboliger. Til slutt omhandles særbestemmelser for leie av bolig, som utleier har brukt som egen bolig, og som leies ut ved midlertidig fravær på inntil fem år. Det gjøres her unntak for reglene om adgang til framleie og reglene om oppsigelsesvern.

11.2 Komiteens merknader

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Fremskrittspartiet, Kristelig Folkeparti, Høyre og Senterpartiet, har merket seg at det ved utleie av tilrettelegte boliger gis anledning til å inngå kombinerte leie- og låneavtaler der boligen skal brukes av en person med spesielle boligbehov av varig karakter. Flertallet vil peke på at disse boligene er spesielt kost-

bare å tilrettelegge og mener at en slik finansieringsordning vil lette finansieringen av slike boliger. Flertallet vil vise til at dette kun kan gjøres der kommune, fylkeskommune eller stat er utleier.

Flertallet vil vise til at det i den nye husleieloven i motsetning til gjeldende lov foreslås at det blir gjort unntak fra oppsigelsesvernet i gjennomgangsboligene. Flertallet mener at dette er nødvendig slik at man oppnår best mulig bruk av gjennomgangsboligene.

Flertallet har merket seg at den nye husleieloven vil bli gjort gjeldende for alle tjenesteboliger, også for boliger hvor de ansatte har boplikt.

Flertallet vil vise til at det i forslag til ny husleielov blir foreslått særregler for utleie av egen bolig som leies ut midlertidig for inntil 5 år og som eieren har til hensikt å flytte inn igjen i. Flertallet vil peke på at det ved utleie av egen bolig er et større behov for kontroll av hvem man leier ut til og for større mulighet for oppsigelse av leier slik at boligen er ledig når eieren selv trenger den.

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti er skeptisk til muligheten for offentlig utleier til å inngå kombinerte låne- og leieavtaler der boligen skal brukes av person med varige og spesielle boligbehov.

Dette medlem ser at ordningen kan være en mulighet for kommuner til å få personer med god privatøkonomi og formue til å bidra mer til å realisere sine egne boligbehov på en egnet måte. Det er ikke urimelig at dette skjer. Imidlertid kan dette oppfattes som et brudd med retten til å få leie slik tilrettelagt bolig uavhengig av økonomisk evne hos den enkelte og at tildeling og planlegging blir tilpasset en slik låneprofil framfor behovsvurdering.

Dette medlem mener dette spørsmålet må vurderes i en bredere sammenheng der alle sider ved boligtilpassing for personer med særlig store og varige behov blir sett i sammenheng. Dette medlem vil derfor stemme imot Regjeringens forslag.

13. PROSESSUELLE BESTEMMELSER

13.1 Innledning

Kapittel 12 i lovforslaget inneholder visse prosessuelle bestemmelser i husleieforhold.

Bestemmelsene bygger i det vesentlige på Husleielovutvalgets forslag til kapittel 13.

Kapitlet handler for det første om hvilke organ som skal kunne løse tvister i husleiesaker. Departementet holder fast ved at de ordinære domstolene skal ha rollen som det viktigste konfliktløsningsorgan i husleiesaken. Skal det etableres nye offentlige organ, må det foreligge særlige grunner for dette. Departementet kan ikke se at det foreligger slike grunner, verken for å opprette særdomstoler eller for å utvide

kompetansen til Forbrukertvistutvalget. Det samme gjelder i forhold til å opprette egne kommunale nemnder. Det blir imidlertid foreslått at en takstnemnd kan ta stilling til hva som skal være markedsleie, gjengs leie og vederlag for forbedringer etter at leieforholdet er avsluttet, dersom partene ikke kommer til enighet om dette. Det foreslås at takstnemnda skal bestå av tre medlemmer som blir oppnevnt av herreds- eller byretten, og at nemndas avgjørelse skal kunne bringes inn for retten innen en fastsatt frist.

Kapittelet handler også om visse prosessuelle bestemmelser som spesielt skal gjelde for husleieforhold. Det blir foreslått at en avtale mellom utleier og leier om at en tvist som gjelder leie av bolig skal avgjøres ved voldgift, bare skal være bindende dersom avtalen er inngått etter at tvisten har oppstått. Derneft blir det foreslått at retten kan beslutte at framleier, husstandsmedlem eller ny leier skal ha bruksrett til husrommet inntil saken er avgjort på en endelig måte. Det blir foreslått at retten ved kjennelse skal kunne gi samtykke til fravikelse, mot eller uten sikkerhetsstillelse, når retten ikke finner grunn til å sette til side en oppsigelse. Ankefristen i husleiesaker foreslås endret i overensstemmelse med den alminnelige ankefristen i sivile saker på to måneder.

13.2 Komiteens merknader

Komiteen vil vise til at det er foreslått å videreføre fra gjeldende rett at de ordinære domstolene skal ha rollen som viktigste konflikthorgan i husleiesaker. Komiteen har merket seg at enkelte høringsinstanser mener det er behov for en særdomstol i husleieloven. Komiteen vil understreke at det er domstolene som har fått rollen som konfliktløsningsorgan i den norske statsforvaltning. Komiteen vil imidlertid peke på at det er uheldig med den lange saksbehandlingstiden og de høye kostnadene som en domstolsbehandling innebærer. Komiteen ser derfor positivt på at det er satt igang et prøveprosjekt ved 6 domstoler med rettsmekling hvor partene helt eller delvis kan inngå rettsforlik. Komiteen er enig i at dette er positivt for en del husleietvister, men vil imidlertid peke på at rettsmekling krever at begge partene er enig om å benytte rettsmekling.

Komiteen støtter forslaget om å opprette en takstnemnd som kan ta stilling til hva som skal være markedsleie, gjengs leie og vederlag for forbedring etter at leieforholdet er avsluttet.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Kristelig Folkeparti, Høyre, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, viser til felles initiativ fra Norske Boligbyggelags Landsforbund, Norges Leieboerforbund, Huseiernes Landsforbund og Forbrukerrådet om opprettelse av et husleietvistutvalg. Husleietvistene er ofte små, tidkrevende og kostnadskrevende sa-

ker å føre for domstolsapparatet. I tillegg kommer lang ventetid for å få sakene opp for domstolene. Flertallet fremmer derfor forslag om at det opprettes et husleietvistutvalg i Oslo som en prøveordning. Husleietvistutvalget bør bestå av representanter fra leier og utleiersiden ledet av en nøytral formann med dommerkompetanse. Utvalget bør ha et eget sekretariat, som i tillegg til å forberede saker for utvalget, melder mellom partene. Sekretariatet bør vurderes knyttet til forliksrådet.

Saker som er behandlet i Husleietvistutvalget skal unntas fra den lovbestemte behandling i Forliksrådet. Dette for å unngå dobbel behandling. Regjeringen gis fullmakt til å suspendere lovens krav til forliksrådsbehandling i de tilfeller saken er behandlet i Husleietvistutvalget.

Avgjørelser i Husleietvistutvalget får samme virkning som en dom dersom den ikke bringes inn for de alminnelige domstoler. Det bør være en prøveperiode på tre år. Regjeringen må deretter gjennomføre en evaluering og komme til Stortinget med en vurdering av erfaringene med forsøket, også når det gjelder den økonomiske og organisasjonsmessige siden av forsøksordningen.

Flertallet mener en slik prøveordning innenfor et avgrenset geografisk område vil vise om dette er en tilfredsstillende ordning for å løse husleietvister. Flertallet forutsetter at kostnadene ved ordningen i utgangspunktet bør dekkes av de sakførende parter.

Flertallet mener likevel at Regjeringen sammen med initiativtakerne til opprettelse av husleietvistutvalsordningen, må vurdere om det er nødvendig å gå inn med økonomiske midler, slik at en er sikret at innføringen av Husleietvistutvalget blir realisert.

Flertallet fremmer følgende forslag:

«§ 12-5 Husleietvistutvalg skal lyde:

Departementet kan som forsøk i en eller flere kommuner opprette et partssammensatt utvalg til behandling av tvister etter loven her (Husleietvistutvalg). Departementet kan fastsette regler om saklig myndighetsområde, oppnevning, sammensetning, organisering, saksbehandling, vedtak, tvangskraft, saks-kostnader, gebyr, gjenopptagelse, forholdet til volds-klausuler, bransjenemnder og de alminnelige domstolene og andre forhold av betydning for tvisteløsningen. Departementet kan også bestemme at reglene i § 12-2 ikke skal gjelde i områder hvor Husleietvistutvalget gjelder.

§ 13-3 annet ledd nr. 1 om endringer i lov av 13. august 1915 nr. 6 om rettergangsmåten i tvistemål skal § 273 nytt nr. 8 lyde:

i saker som er meglet eller avgjort ved vedtak i Husleietvistutvalg.»

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet viser til sine merknader og lovforslag som vil gjøre et tvisteorgan overflødig.

Disse medlemmer mener det vil koste mye å opprette slike tvisteorganer i et omfang som gjør dem i stand til å bli et effektivt virkemiddel i tvistesaker vedrørende bestemmelsene i husleieloven. Det er i denne sammenheng naturlig å vise til de innvendinger departementet trekker frem når det gjelder å opprette et eget tvisteutvalg for husleiesaker.

Disse medlemmer vil derfor stemme imot at det opprettes egne tvisteutvalg. Selv om flere av de mest sentrale høringsinstansene viser til at et husleietvistutvalg bør opprettes er det grunn til å tro at innsatsen og kostnadene for å bygge opp og drive et slikt organ ikke vil samsvare med nytteverdien.

Komiteens medlemmer fra Høyre viser til at lovforslaget innebærer at alle saker, med visse unntak, som blir ført inn for rettsvesenet, skal gå via forlikrårsbehandling etter denne loven. Disse medlemmer vil vise til at forlikrådet innebærer en megling som ikke er bindende hvis ikke begge parter er enig. Hvis i utgangspunktet konfliktnivået mellom partene er så høyt at ingen er innstilt på å inngå forlik, synes det unødvendig å gå veien via den forsinkelse forlikrårsbehandling medfører. Disse medlemmer mener derfor i utgangspunktet at saker kun skal gå til forlikrådet hvis en av partene krever det. Disse medlemmer viser videre til at spørsmålet om å oppnevne en tvistenemnd for husleiespørsmål er tatt opp etter initiativ fra NBBL, Norsk leieboerforbund, Huseiernes Landsforbund og Forbrukerrådet. Disse medlemmer mener at et slikt Husleietvistutvalg kan være et godt alternativ til megling gjennom forliksråd og mener at det bør gjennomføres forsøk med et slikt tvisteutvalg. Dette bør komme istedenfor forlikrårsbehandling.

14. IKRAFTTREDELSES- OG OVERGANGSBESTEMMELSER. ENDRINGER I ANDRE LOVER

14.1 Innledning

Departementet foreslår at loven skal tre i kraft fra den tid Kongen bestemmer. Videre foreslår departementet en egen overgangsbestemmelse som skal regulere i hvilken utstrekning den nye loven skal få anvendelse på tidligere inngåtte husleieavtaler. Blant annet foreslår departementet at en avtalepart skal ha vern mot å få redusert sine rettigheter for det tidsrommet leieavtalen er uoppsigelig fra den andres side, samtidig som parten har vern mot å bli pålagt nye plikter mens han selv er bundet av leieavtalen.

Avslutningsvis foreslår departementet endringer i andre lover.

Når det gjelder endringene i borettslagsloven, viser departementet til at det er nedsatt et utvalg som skal foreta en totalgjennomgang av lovgivningen for borettslag med sikte på å vurdere om dagens lov ivaretar partenes interesser på en tilfredsstillende måte. Det er meningen at utvalget skal avgi sin innstilling innen utgangen av 1999. Departementet vil derfor foreslå at det ved ikrafttreddelsen av ny lov om husleieavtaler ikke blir foreslått andre endringer i borettslagsloven enn de som er nødvendige for å få til en naturlig overgang til den nye loven - og for at gjeldende lov om borettslag kan fungere sammen med de nye bestemmelsene.

De foreslåtte endringene i lov av 7. juli 1967 nr. 13 om husleieregulering m.m. for boliger bygger på departementets forslag om at husleiereguleringer skal avvikes etter en overgangsperiode på 10 år.

14.2 Komiteens merknader

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Høyre fremmer følgende forslag:

«§ 13-3

Lov av 13. august 1915 nr. 6 om rettergangsmåten i tvistemål § 274 første ledd nr. 9 skal lyde:

i saker om godkjenning av framleier, husstandsmedlemmer eller ny leier etter reglene i husleieloven kapitlene 7, 8 og 11, oppsigelsessaker etter husleielovens kapittel 9 og saker etter husleielovens § 12-2.»

15. ØKONOMISKE OG ADMINISTRATIVE KONSEKVENSER

15.1 Sammendrag

Økonomiske konsekvenser av opphevelse av husleiereguleringsloven

I proposisjonen drøfter departementet nærmere konsekvensen for beboerne ved opphevelsen av husleiereguleringsloven kap. II.

For de leierne som etter hvert ikke kan betale de økede leieprisene, vil det for noen være et alternativ å flytte til en mindre og billigere bolig. Andre vi kunne få bostøtte, som er hjemlet i forskrift om bostøtte fra Den Norske Stats Husbank, med grunnlag i Stortingets vedtak av 12. juni 1972, med senere endringer.

Blant annet vil alderspensjonister m.fl. med inntekter over minstepensjon, pluss 30 pst., og alle barnefamilier, ha rett til bostøtte dersom de bor i leieboliger som er underlagt leieregulering etter kapittel II i husleiereguleringsloven, samt andre leieboliger innenfor det samme stedlige virkeområde, som er oppført før 8. april 1940. Med det framgår av forskriften at denne bestemmelsen først kommer til anvendelse når dette nærmere fastsettes av departementet. Det forutsettes at departementet vedtar at også de nevnte grupper blir

lagt inn under ordningen med bostøtte før husleiereguleringsloven blir avviklet. De nevnte grupper vil da få rett til bostøtte, dersom de også oppfyller de alminnelige kravene til boutgifter og inntektsnivå.

Et slikt vedtak vil bare få begrensede økonomiske konsekvenser for det offentlige. Dersom en legger til grunn at ordningen først og fremst vil få virkning for husholdninger der et av medlemmene er over 65 år, vil dette gjelde for om lag 1 600 personer, om en tar utgangspunktet i det tallmaterialet som ble lagt fram av Norges Byggforskningsinstitutt i 1992 (siste tilgjengelige tall), og tar hensyn til inntektstaket. Den samlede utbetalingen til disse husholdningene i ett år - før husleien blir forhøyet med 10 pst. pr. år - blir etter et rundt overslag nesten 4 mill. kroner. Deretter vil utbetalingen stige svakt over tid. Utgiftene vil i tillegg til å bli påvirket av de økede boutgiftene, også være styrt av flyttehyppigheten.

De grupper som ikke kommer inn under bostøtteordningen, vil etter hvert som leieprisen økes kunne få behov for - eller øket behov for - sosialhjelp. Dette vil i så fall føre til en utgiftsøkning for Oslo og Trondheim kommuner. Høyere leie kan på den andre siden gi seg utslag i økt skattegrunnlag for eierne av eiendommene som blir leiet ut. Dette vil igjen øke skatteinntektene for det offentlige. Det er her ikke grunn til å tro at det vil dreie seg om noen betydelig økning av utgiftene til sosialhjelp.

Administrative konsekvenser av opphevelse av husleiereguleringsloven

Når det gjelder opphevelsen av husleiereguleringsloven, foreslås lovens kapittel III avviklet straks den ny husleieloven trer i kraft. Dette innebærer at husleienemndene i Bergen, Bodø, Drammen og Tromsø kan legges ned med en gang.

Reguleringen etter husleiereguleringsloven kapittel II foreslås avviklet over en tiårsperiode. Dette innebærer at kommunale organer for håndheving av dette kapittelet må opprettholdes i Oslo og Trondheim i hele avviklingsperioden. Som det fremgår over, er det sannsynlig at mange boliger trolig vil bli unntatt fra reguleringen i god tid før avviklingsperioden er ute. Av den grunn er det sannsynlig at aktiviteten ved de kommunale håndhevsorganene vil bli vesentlig redusert allerede etter få år.

Avviklingen av husleienemnden i Bergen, Bodø, Drammen og Tromsø og reduksjonen av aktiviteten i Oslo og Trondheim, vil gi færre saker også for de statlige klageorganene, Statens pristilsyn og Konkurransetilsynet.

Søksmålsbyrden ved oppsigelse

I den nye loven blir det videre foreslått at søksmålsbyrden ved saker om oppsigelse foreslås snudd

fra leieren over til utleieren. Det vil si at det vil være utleieren som skal reise sak dersom han vil gjennomføre en oppsigelse der leieren protesterer. Her er det vanskelig å fastslå på forhånd hvorvidt endringen vil føre til flere eller færre saker for domstolene.

I dag blir mange oppsigelsessaker forlikt. Siden søksmålsfristen er satt så rommelig som tre måneder, skulle det ligge til rette for at den kan oppnås flere private forlik uten forutgående saksanlegg.

Oppnevning av takstnemnd

Det vises til forslaget om at herreds- og byretten skal oppnevne en takstnemnd når partene krever det. Retten skal i tillegg til å motta begjæringen velge ut hvem som skal sitte som takstmedlem. Retten skal også fastsette godtgjørelse for medlemmene - og skal innkreve kostnadene fra den av partene som etter loven skal betale disse. Det blir lagt til grunn at denne nyordningen vil føre til noe merarbeid for de berørte domstoler. På den annen side er det grunn til å tro at ordningen med takstnemnd kan avlaste domstolene noe, ved at takstnemndene vil ta stilling til en del tvister som ellers ville gått for domstolene. I sum antar departementet at domstolene vil bli noe avlastet. Siden partene selv skal dekke kostnadene med oppnevning av takstnemnd, blir det lagt til grunn at ordningen ikke vil føre til økte utgifter for domstolene.

Andre konsekvenser

Det vil ikke bli foreslått opprettet nye offentlige organer eller nye stillinger i eksisterende organer.

I hvilken grad den nye loven vil få økonomiske konsekvenser for staten som leier eller utleier, vil avhenge av de leieavtaler som er inngått under den nye loven. Det vil være svært vanskelig å komme med anslag over disse virkningene. For ordens skyld kan det her nevnes at husleiereguleringsloven ikke gjelder for utleie fra det offentlige. Derimot vil den nye loven få økonomiske konsekvenser for private parter. Den sentrale endringen her vil være avviklingen av husleiereguleringsloven. Leiegårdene i Oslo og Trondheim fra før krigen vil stige i verdi som følge av adgangen til høyere leie. Det er grunn til å tro at verdien alt er i ferd med å øke bare på grunn av forventningen om at husleiereguleringsloven vil bli opphevet.

Ut over det som alt er nevnt, vil andre deler av den nye loven ha økonomiske konsekvenser for forholdet mellom partene i et husleieforhold; men også her vil det være vanskelig å beregne om det blir foretatt en samlet forskyvning fra den ene parten til den andre ut over de endringene en økning av leieprisen vil gi.

15.2 Komiteens merknader

Komiteen tar dette til etterretning.

16. FORSLAG FRA MINDRETALL

Forslag fra Arbeiderpartiet og Sosialistisk Venstreparti:

Forslag 1

Stortinget ber Regjeringen komme tilbake med forslag som kan sikre de tillitsvalgte beboerrepresentanter lovbestemt rett til innflytelse.

Forslag fra Fremskrittspartiet og Høyre:

Forslag 2

§ 2-8 første ledd første punktum skal lyde:

Leieren taper sin rett til å gjøre mindre mangler gjeldende dersom det ikke er gitt melding til utleier om at mangel påberopes innen 14 dager.

§ 5-4 første ledd tredje punktum skal lyde:

Leieren kan ikke motsette seg rehabilitering etter regulering til fornyelse, utbedringsprogram eller utbedringsavtale med kommunen, forutsatt at husrommet etter rehabilitering fremdeles er tjenlig til leiers bruk. Slik rehabilitering gir grunnlag for at leier kan si opp leiekontrakten.

Forslag 3

§ 1-2 annet ledd skal lyde:

Ved leie av lokale kan loven fravikes i avtale, med unntak av §§ 1-1 til 1-4, 4-1, 4-4, 4-6, 9-6, 9-7, 9-9, 12-3, 12-4 og kapittel 13.

§ 5-6 tredje ledd annet punktum skal lyde:

Før arbeider som nevnt i § 5-4 påbegynnes, skal leieren ha melding med frist som nevnt i § 9-5 første ledd.

§ 7-5 første ledd skal lyde:

Blir godkjenning nektet uten at framleierens forhold gir saklig grunn til det, kan leieren si opp med varsel som nevnt i § 9-5.

§ 7-7 første ledd skal lyde:

Sier utleieren opp hovedleieavtalen, har hovedleieren overfor framleieren plikt til å protestere etter § 9-7. Hovedleieren har likevel ikke plikt til å protestere dersom hovedleieren underretter framleieren om oppsigelsen senest 15 dager før fristen for å protestere etter reglene i § 9-7 løper ut.

§ 7-7 annet ledd første punktum skal lyde:

Framleieren har en selvstendig rett til å protestere mot oppsigelsen etter § 9-7, innen den fristen som gjelder for hovedleieren.

§ 8-2 tredje ledd annet punktum skal lyde:

Sender den berettigede slik melding, regnes det som en protest mot oppsigelsen etter bestemmelsene i § 9-7.

§ 9-2 annet ledd skal lyde:

Det kan avtales at en tidsbestemt leieavtale skal kunne sies opp i leietiden i samsvar med bestemmelsene i §§ 9-3 til 9-7.

§§ 9-4 til 9-10 blir §§ 9-3 til 9-9.

Ny § 9-6 (Formkrav til utleierens oppsigelse) annet ledd tredje punktum skal lyde:

Oppsigelsen skal dessuten opplyse om at dersom leieren ikke protesterer innen fristen, taper leieren sin rett til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med loven, jf. § 9-7 første ledd annet punktum, og at utleieren i så fall kan begjære tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd bokstav c.

Ny § 9-7 (Tilsidesettelse av oppsigelse) annet ledd tredje punktum skal lyde:

Retten kan likevel ikke sette oppsigelsen til side dersom den kommer til at oppsigelsen skyldes vesentlig mislighold fra leierens side, jf. § 9-8 første ledd annet punktum.

Ny § 9-9 (Leierens død) første ledd skal lyde:

Dør leieren før leieforholdet er slutt, har både utleieren og dødsboet rett til å si opp leieavtalen med varsel som nevnt i § 9-5, selv om avtalen er inngått for lengre tid eller med lengre oppsigelsesfrist.

§ 10-5 annet ledd annet punktum skal lyde:

Vederlaget fastsettes likevel av retten når utleieren har gått til sak mot leieren etter reglene i § 9-7, og oppsigelsen ikke settes til side.

§ 10-6 første ledd første punktum skal lyde:

Er leieren av lokale oppsagt, og oppsigelsen ikke settes til side etter reglene i § 9-7, kan leieren kreve vederlag for den fordel utleieren oppnår som følge av den kundekrets leieren har opparbeidet.

§ 11-2 tredje ledd skal lyde:

Uten hinder av bestemmelsene i kapittel 9 om opphør kan det avtales at leieavtalen skal falle bort uten oppsigelse ved endt utdannelse, endt behandling, tilbud om annen passende bolig eller liknende omstendighet som skal være bestemt angitt i leieavtalen. Er leieavtalen ikke inngått for bestemt tid, har leieren før fraflytting alltid krav på varsel med frist som nevnt i § 9-5.

§ 11-3 annet ledd annet punktum skal lyde:

Før begjæring om fraflytting kan settes fram, har husstandsmedlem krav på varsel med frist som nevnt i § 9-5.

§ 11-3 tredje ledd første punktum skal lyde:

Skal leieren tre ut av arbeidsforholdet eller bli forflyttet, kan oppsigelse av leieforholdet bare settes til side av retten etter § 9-7 når særlige grunner gjør det rimelig.

§ 11-4 tredje ledd skal lyde:

Av bestemmelsene i kapittel 9 skal bare § 9-9 om leierens død gjelde. Er leieavtalen ikke inngått for bestemt tid, har leieren før fraflytting alltid krav på varsel med frist som nevnt i § 9-5.

§ 12-4 første punktum skal lyde:

Når det er avsagt dom i sak som nevnt i § 9-7 og oppsigelsen ikke er satt til side, kan retten etter begjæring fra utleieren, mot eller uten sikkerhetsstillelse, i særlige tilfelle ved kjennelse gi samtykke til at fravikking gjennomføres før dommen er rettskraftig.

§ 13-3

2. Lov av 4. februar 1960 nr. 2 om borettslag

§ 34 annet ledd tredje punktum skal lyde:

Kapittel 9, med unntak av §§ 9-6, 9-7 og 9-8 får ikke anvendelse.

§ 37 annet ledd annet punktum skal lyde:

Er leieavtalen sagt opp, må dessuten fristen for å protestere mot oppsigelsen etter husleieloven § 9-7 være utløpt uten at leieren har protestert, eller oppsigelsen må være stadfestet ved forlik eller rettskraftig dom.

7. Lov av 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrding om midlertidig sikring

§ 1-32 tredje ledd bokstav c skal lyde:

c) Oppsigelse i leieforhold etter husleieloven, når oppsigelsen fyller vilkårene i husleieloven § 9-6 og leieren ikke har protestert skriftlig til utleieren mot oppsigelsen etter § 9-7 innen fristen på én måned, eller når utleiere har reist sak mot leieren og retten ikke har satt oppsigelsen til side.

Forslag 4

1. Lov av 13. august 1915 nr. 6 om rettergangsmåten i tvistemål § 274 første ledd nr. 9 skal lyde:

i saker om godkjenning av framleier, husstandsmedlemmer eller ny leier etter reglene i husleieloven

kapitlene 7, 8 og 11, oppsigelsessaker etter husleielovens kapittel 9 og saker etter husleielovens § 12-2.

Forslag fra Fremskrittspartiet:

Forslag 5

§ 3-1 andre ledd skal lyde:

Leiens størrelse fastsettes som det beløp partene selv blir enige om skal gjelde.

Lovforslagets § 3-1 andre ledd blir tredje ledd.

§ 7-1 første ledd første punktum skal lyde:

Leieren har rett til å ta opp i sin husstand sin ektefelle eller samboer, sine egne eller ektefelles eller samboers barn.

§ 13-3

3. Lov av 7. juli 1967 nr. 13 om husleieregulering m.v. for boliger:

Ny § 29 a skal lyde:

§ 29 a Lovens varighet

Denne loven opphører å gjelde fem år etter ikrafttredelsen av lov om husleieavtaler.

Forslag fra Høyre:

Forslag 6

§ 4-3 skal lyde:

Har leieforhold vart i minst 2 år og 6 måneder uten annen endring av leien enn den som kan kreves etter § 4-2, kan begge parter uten oppsigelse sette fram krav om at leien blir satt til det som vanligvis oppnås på avtaletidspunktet med ny utleie av lignende husrom på lignende avtalevilkår. Ved leiefastsettelse etter første punktum skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leierens forbedringer og inn-sats.

Tilpassing av leien etter første ledd kan tidligst settes i verk 6 måneder etter at det er fremsatt skriftlig krav om det og tidligst ett år etter at tidligere endring av leien blir satt i verk.

Blir partene ikke enig om leiens størrelse kan hver av dem kreve at den blir fastsatt etter bestemmelsene i § 12-2.

§ 12-2 første ledd første punktum skal lyde:

Kommer ikke partene til enighet om hva som er markedsleie etter §§ 3-1 eller 4-3, kan hver av partene kreve tvisten avgjort av en takstnemnd.

§ 13-3

3. Lov av 7. juli 1967 nr. 13 om husleieregulering m.v. for boliger

§ 4 a tredje punktum skal lyde:

Markedsleie etter husleieloven § 4-3 kan første gang avtales eller kreves fastsatt selv om det er kortere tid enn to år og seks måneder siden leieavtalen ble inngått eller leien endret.

Forslag fra Sosialistisk Venstreparti:

Forslag 7

Stortinget ber Regjeringen utforme en overgangsordning for husleieøkningen til personer som ved lovendringen bebor boliger omfattet av Husleiereguleringslovens kapittel II («den strenge reguleringen»), slik at grunnleien i tillegg til konsumprisindeksen maksimalt skal kunne økes med 10 pst. årlig.

Forslag 8

§ 3-5 fjerde ledd skal lyde:

Hver av partene kan kreve utbetaling av det depoterte beløpet i samsvar med den annen parts skriftlige samtykke, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom. Krever leieren utbetaling av depositum ut over opptjente renter, skal banken varsle utleieren skriftlig om kravet og opplyse om at beløpet vil bli utbetalt til leieren hvis utleieren ikke innen en måned etter at varselet ble mottatt, dokumenterer å ha reist søksmål. Mottar ikke banken slik dokumentasjon innen fristen, og leieren ikke har trukket kravet tilbake, skal banken utbetale beløpet til leieren med frigjørende virkning for banken.

§ 9-2 nytt andre og tredje punktum skal lyde:

Leier skal allikevel ha rett til forlengelse av leieavtalen i samsvar med reglene i 9-3, dersom utleier fortsatt skal leie ut leiligheten til andre enn sin ektefelle eller samboer, egne- ektefellens- eller samboers slektninger i rett opp- eller nedadstigende linje, til fosterbarn eller andre han har felles husstand med. Husstandsfellesskapet må ha vart i minst 6 måneder og ikke være avsluttet før leieforholdets begynnelse.

17. KOMITEENS TILRÅDING

Komiteen har for øvrig ingen merknader, viser til proposisjonen og rår Odelstinget til å gjøre slikt

vedtak til lov

om husleieavtaler (husleieloven).

Kapittel 1. Alminnelige bestemmelser

§ 1-1. *Lovens virkeområde m.v.*

Loven gjelder avtaler om bruksrett til husrom mot vederlag.

Loven gjelder selv om bruksrett til bolig har grunnlag i en arbeidsavtale. For øvrig gjelder loven

ikke hvor annet enn bruksrett til husrom er det vesentlige i avtaleforholdet.

Loven gjelder selv om vederlaget helt eller delvis er fastsatt til annet enn penger.

Loven gjelder ikke avtaler mellom hoteller, pensjonater og liknende overnattingssteder og deres gjester. Loven gjelder heller ikke avtaler om leie av husrom til ferie- og fritidsbruk.

Med bolig menes i denne loven husrom som fullt ut eller for en ikke helt ubetydelig del skal brukes til beboelse. Med lokale menes i denne loven annet husrom enn bolig.

§ 1-2. Ufravikelighet

Det kan ikke avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er mindre gunstige for leieren enn det som følger av bestemmelsene i loven her.

Ved leie av lokale kan loven fravikes i avtale, med unntak av §§ 1-1 til 1-4, 4-1, 4-4, 4-6, 9-7, 9-8, 9-10, 12-3 og 12-4 og kapittel 13.

§ 1-3. Standardvilkår

Er leieavtalen inngått på grunnlag av eller med henvisning til standardvilkår som er utarbeidet etter forhandlinger mellom organisasjoner for leierne og utleierne, skal det senest ved inngåelsen av avtalen opplyses skriftlig om eventuelle avvik fra standardvilkårene. Er dette ikke gjort, gjelder standardvilkårene.

Bestemmelsen i første ledd er ikke til hinder for at leier av bolig påberoper seg avtale som stiller leieren gunstigere enn det som følger av standardvilkårene.

§ 1-4. Avtaleform

Avtale om leie av husrom kan gjøres skriftlig eller muntlig. Er avtalen muntlig, skal den settes opp skriftlig dersom en av partene krever det.

§ 1-5. Risikoen for sending av meldinger

Dersom en part gir melding i samsvar med loven og sender den på en måte som etter forholdene er forsvarelig, og ikke annet framgår, kan avsenderen gjøre gjeldende at meldingen er gitt i tide selv om den blir forsinket eller ikke kommer riktig fram.

§ 1-6. Beregning av frister

Ved beregning av frister etter denne loven gjelder reglene i domstolsloven §§ 146, 148 og 149 tilsvarende.

§ 1-7. Erstatningsansvar for skade på person m.v.

Tap som følge av skade på person faller utenfor bestemmelsene om erstatningsansvar i loven her. For slikt tap og for tap som ikke er følge av mislighold, gjelder de alminnelige erstatningsregler.

Kapittel 2. Overlevering og krav til husrommet

§ 2-1. Tidspunkt for overlevering

Utleieren skal stille husrommet med tilbehør til leierens disposisjon til avtalt tid.

Er ikke annet avtalt, regnes overlevering for skjedd når leieren har fått nøkler og ellers uhindret adgang til husrommet. Leieren kan nekte å overta husrommet dersom det er i vesentlig dårligere stand enn leieren kan kreve etter avtalen og bestemmelsene i dette kapittel, og overlevering skal i så fall ikke regnes for skjedd.

Er overleveringstidspunktet ikke fastsatt i avtalen, kan leieren kreve å overta bruken av husrommet ved tredje månedsskifte etter at avtalen ble bindende.

§ 2-2. Generelle krav til tilstand

Husrommet skal ved overleveringen være i samsvar med de krav som følger av leieavtalen. Er ikke annet avtalt, skal husrommet med tilbehør ved overleveringen være ryddet, rengjort og i vanlig god stand.

Er ikke annet avtalt, har husrommet dessuten en mangel dersom det ikke

- a) passer til de formål tilsvarende husrom vanligvis blir brukt til, eller
- b) passer til de særlige formål som leieren etter avtalen skulle bruke husrommet til, med mindre forholdene viser at leieren for så vidt ikke bygde på utleierens sakkunnskap eller vurdering eller ikke hadde rimelig grunn til å gjøre det.

§ 2-3. Uriktige opplysninger om husrommet

Det foreligger en mangel dersom husrommet ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt av utleieren eller på utleierens vegne. Dette gjelder likevel bare dersom det kan antas at opplysningene har virket inn på avtalen, og de ikke i tide er rettet på en tydelig måte.

§ 2-4. Manglende opplysninger om husrommet

Det foreligger en mangel dersom leieren ikke har fått opplysning om forhold ved husrommet som utleieren kjente eller måtte kjenne til, og som leieren hadde grunn til å regne med å få. Dette gjelder likevel bare når det kan antas at unnlatelsen har virket inn på avtalen.

§ 2-5. Husrom leid «som det er» e.l.

Selv om husrommet er leid «som det er» eller med liknende alminnelig forbehold, har det mangel dersom utleieren eller noen utleieren svarer for, har tilsidesatt sine plikter etter §§ 2-3 eller 2-4. Husrommet har også mangel dersom det er i vesentlig dårligere stand enn leieren hadde grunn til å regne med etter leiens størrelse og forholdene ellers.

§ 2-6. Forundersøkelse m.v.

Det som leieren kjente eller måtte kjenne til ved avtaleinngåelsen, kan ikke gjøres gjeldende som mangel.

Har leieren før avtaleinngåelsen undersøkt husrommet eller uten rimelig grunn unnlatt å etterkomme utleierens oppfordring om å undersøke det, kan leieren ikke gjøre gjeldende som mangel noe som burde ha vært oppdaget ved undersøkelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom utleieren har handlet grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

Bestemmelsene i første og annet ledd gjør ingen innskrenking i § 2-4 om manglende opplysninger om husrommet.

§ 2-7. Tiden for mangelsbedømmelsen

Om husrommet har en mangel, skal bedømmes ut fra forholdene på tidspunktet for overleveringen, jf. § 2-1.

Skjer overleveringen senere enn avtalt, og dette beror på forhold på leierens side, skal bedømmelsen skje ut fra forholdene på det tidspunkt leieren kunne ha fått overtatt bruken av husrommet.

§ 2-8. Reklamasjon

Leieren taper sin rett til å gjøre en mangel gjeldende dersom det ikke er gitt melding til utleieren om at mangelen påberopes, innen rimelig tid etter at leieren burde oppdaget den. Dette gjelder likevel ikke dersom utleieren har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

§ 2-9. Leierens rett til å fastholde avtalen ved forsinkelse

Stilles ikke husrommet til leierens disposisjon til riktig tid, kan leieren fastholde avtalen og kreve oppfyllelse dersom dette kan skje uten å volde utleieren urimelig kostnad eller ulempe. Leieren taper sin rett til å kreve oppfyllelse dersom leieren venter urimelig lenge med å fremme kravet.

§ 2-10. Krav på retting av mangel

Leieren kan kreve at utleieren for egen regning retter en mangel ved husrommet eller tilbehøret dersom dette kan skje uten en urimelig kostnad eller ulempe for utleieren.

Vil leieren gjøre en mangel gjeldende, har utleieren krav på å få rette mangelen dersom retting kan skje uten vesentlig ulempe for leieren, og leieren heller ikke ellers har særlig grunn til å motsette seg retting.

Retting skal skje innen rimelig tid etter at det er framsatt krav om det.

Oppfyller ikke utleieren sin plikt til å rette mangelen, kan leieren kreve erstattet sine forsvarlige utgifter ved å få mangelen rettet. Medfører rettingen arbeid, kan leieren kreve en rimelig godtgjørelse for det.

§ 2-11. *Avslag i leie*

Stilles ikke husrommet til leierens disposisjon til riktig tid, er ikke leieren forpliktet til å betale leie for den tid forsinkelsen varer. Gjelder forsinkelsen bare en del av husrommet, kan leieren kreve et leieavslag for den tiden forsinkelsen varer som svarer til forholdet mellom leieverdien av husrommet og av den forsinkede delen.

I den tid husrommet lider av en mangel, kan leieren kreve avslag i leien slik at forholdet mellom nedsett og avtalt leie svarer til forholdet mellom husrommets leieverdi i mangelfull og kontraktsmessig stand. Dette gjelder likevel ikke i tiden etter at leieren har avslått et tilbud om retting som leieren pliktet å motta.

§ 2-12. *Heving av leieavtalen*

Leieren kan heve leieavtalen dersom forsinkelsen eller mangelen medfører vesentlig mislighold.

Er det klart at det vil inntre mislighold som gir leieren hevingsrett, kan leieren heve allerede før tidspunktet for overlevering. Hevingen kan avverges dersom utleieren straks stiller betryggende sikkerhet for at avtalen vil bli oppfylt.

Leieren kan ikke heve leieavtalen på grunn av forsinkelse etter at husrommet er overtatt, eller på grunn av mangler når disse er rettet etter bestemmelsene i § 2-10.

§ 2-13. *Erstatning*

Leieren kan kreve erstatning for tap som følge av forsinkelse eller mangel. Dette gjelder likevel ikke så langt utleieren godtgjør at forsinkelsen eller mangelen skyldes en hindring utenfor utleierens kontroll som utleieren ikke med rimelighet kunne ventes å ha tatt i betraktning på avtaletiden eller å ha unngått eller overvunnet følgene av.

Skyldes forsinkelsen eller mangelen en tredjeperson som utleieren har gitt i oppdrag helt eller delvis å oppfylle leieavtalen, er utleieren fri for ansvar bare om også tredjepersonen ville være fritatt etter regelen i første ledd.

Ansvarsfriheten gjelder så lenge hindringen virker. Faller hindringen bort, kan ansvar gjøres gjeldende dersom utleieren da plikter å oppfylle, men ikke gjør dette.

Reglene i første til tredje ledd omfatter ikke slikt indirekte tap som nevnt i § 2-14 annet ledd.

Leieren kan i alle tilfeller kreve erstatning dersom

- a) forsinkelsen, mangelen eller tapet skyldes feil eller forsømmelse fra utleierens side, eller
- b) husrommet alt på avtaletiden avvek fra det som er tilsikret fra utleieren.

§ 2-14. *Erstatningsansvarets omfang*

Erstatningen skal svare til det økonomiske tap leieren har lidt som følge av forsinkelsen eller mangelen.

Dette gjelder likevel bare tap som utleieren med rimelighet kunne ha forutsett som en mulig følge av misligholdet.

Som indirekte tap regnes:

- a) tap som følge av minsket eller bortfalt produksjon eller omsetning (driftsavbrudd),
- b) tapt fortjeneste som følge av at en kontrakt med tredjemann faller bort for så vidt leieren uten rimelig grunn lar være å leie annet husrom eller treffe andre tiltak for å unngå eller minske tapet, og
- c) tap som følge av tingskade.

Reglene i annet ledd gjelder ikke kostnader ved vanlige tiltak som kompenserer at husrommet overtas forsinket eller har mangler, og tiltak som begrenser annet tap enn det som annet ledd omfatter.

Forsømmer leieren å begrense tapet gjennom rimelige tiltak, må leieren bære den tilsvarende del av tapet.

Ansaret kan settes ned dersom det vil virke urimelig for utleieren ut fra størrelsen på tapet i forhold til det tap som vanligvis oppstår i liknende tilfelle, og ut fra forholdene ellers.

Det kan avtales at det ikke skal betales erstatning for indirekte tap som går inn under annet ledd.

§ 2-15. *Rett til å holde leie tilbake*

Leieren kan holde tilbake så mye av leien at det sikrer de kravene leieren har mot utleieren som følge av mangel eller forsinkelse.

§ 2-16. *Rettsmangler*

Bestemmelsene om mangler gjelder tilsvarende dersom tredjemanns rett i husrommet er til hinder for den avtalte bruk.

Leieren kan alltid kreve erstatning for tap som følge av rettsmangel som forelå ved avtaleinngåelsen, og som leieren ikke kjente eller burde ha kjent til.

Gjør tredjemann krav på å ha en rett i husrommet som er til hinder for den avtalte bruk, og dette bestrides, gjelder reglene i første og annet ledd tilsvarende når kravet ikke er klart ugrunnet. Heving kan avverges dersom utleieren straks stiller betryggende sikkerhet for at avtalen vil bli oppfylt.

§ 2-17. *Offentligrettslige rådighetsinnskrenkinger*

Bestemmelsene om mangler gjelder tilsvarende dersom den avtalte bruk hindres av bestemmelser i lovgivningen eller offentlig vedtak i medhold av lov.

Kapittel 3. *Leie og andre ytelser*

§ 3-1. *Leien*

Leien skal fastsettes til et bestemt beløp. Det kan likevel avtales at utleierens utgifter ved forbruk av elektrisitet og brensel skal fordeles forholdsmessig mellom brukerne av eiendommen, jf. § 3-4.

Er leiens størrelse ikke avtalt, kan utleieren kreve en leie som svarer til det som vanligvis oppnås på avtaletidspunktet ved ny utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår. Blir partene ikke enige om leiens størrelse, kan hver av dem kreve at den blir fastsatt etter bestemmelsene i § 12-2.

§ 3-2. *Forfallstid*

Er ikke annet avtalt, kan utleieren kreve at leien betales forskuddsvis for hver måned eller annen avtalt betalingstermin. Det kan ikke avtales forskuddsbetaling for lengre tid enn én måned.

Forfaller leien på en lørdag eller søndag, en helligdag, eller den 1. eller 17. mai, utskytes forfallsdagen til den nærmest påfølgende virkedag.

Forfallsdagen utskytes også så lenge betalingen hindres av stans i samferdselen eller betalingsformidlingen eller annet forhold utenfor leierens kontroll og som leieren ikke kan overvinne.

§ 3-3. *Oppgjørsmåte*

Utleieren kan gi anvisning om overføringsmåten av leien dersom dette ikke medfører merutgifter eller vesentlig ulempe for leieren. Leieren har likevel alltid rett til å betale leie gjennom bank. Leieren plikter ikke å overføre leie til utlandet.

Betaler leieren gjennom bank, skal betaling i forhold til forfallsreglene anses for skjedd når

- a) beløpet er avgitt til bank i Norge, eller
- b) et betalingsoppdrag er avgitt til bank i Norge, forutsatt at det er dekning for oppdraget.

§ 3-4. *Betaling for elektrisitet og brensel*

Er det avtalt at leieren skal bidra særskilt til utleierens utgifter ved forbruk av elektrisitet eller brensel i eiendommen, kan leieren kreve at utleieren hvert år legger fram regnskap som viser størrelsen på kostnadene og fordelingen av disse på eiendommens husrom.

I eiendom med felles anlegg for levering av varme eller varmt vann kan et flertall på to tredjedeler av leierne kreve at det blir installert apparat for måling av den enkeltes forbruk. Utleieren kan i så fall over et tidsrom på ett år utlikne omkostningene ved dette på samtlige leiere i eiendommen.

I forhold til reglene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13 regnes krav som nevnt i første og annet ledd som leie.

§ 3-5. *Depositum*

Det kan avtales at leieren til sikkerhet for skyldig leie, skader på husrommet, utgifter ved fravikning og for andre krav som reiser seg av leieavtalen, skal deponere et beløp oppad begrenset til summen av seks

måneders leie. Det kan avtales at depositumet skal endres i takt med endringer i leien.

Det deponerte beløp skal settes på særskilt konto med vanlige rentevilkår i finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge.

Så lenge leieforholdet varer, kan ingen av partene disponere over beløpet på egen hånd. Leieren kan likevel kreve opptjente renter utbetalt fra finansinstitusjonen.

Etter leieforholdets opphør kan finansinstitusjonen med frigjørende virkning utbetale skyldig leie fra kontoen dersom:

- a) partene skriftlig har avtalt at leien skal godskrives annen konto i den samme finansinstitusjonen og
- b) utleieren har dokumentert tidspunktet for når betalingsplikten inntrådte og opphørte.

Hver av partene kan kreve utbetaling av det deponerte beløpet i samsvar med den annen parts skriftlige samtykke, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom. Krever leieren utbetaling av depositum ut over opptjente renter, skal banken varsle utleieren skriftlig om kravet og opplyse om at beløpet vil bli utbetalt til leieren hvis utleieren ikke innen én måned etter at varselet ble mottatt, fremmer krav etter bestemmelsene i fjerde ledd eller dokumenterer å ha reist søksmål. Mottar ikke banken slikt krav eller dokumentasjon innen fristen, og leieren ikke har trukket kravet tilbake, skal banken utbetale beløpet til leieren med frigjørende virkning for banken.

§ 3-6. *Garanti*

Det kan avtales at leieren til sikkerhet for krav på skyldig leie, skader på husrommet, utgifter ved fravikning og for andre krav som reiser seg av leieavtalen, skal stille garanti. Garantibeløpet kan sammen med depositum etter § 3-5 ikke overstige summen av seks måneders leie. Det kan ikke avtales med virkning for leierens regressansvar at garantisten skal ha rett til å utbetale garantien uten hensyn til leierens innsigelser mot utleierens krav.

§ 3-7. *Forbud mot andre ytelser ved leie av bolig*

Det kan ikke avtales at leier av bolig skal betale andre eller større pengebeløp enn angitt i §§ 3-1 og 3-4 til 3-6.

Den som har betalt beløp i strid med første ledd, kan alltid kreve beløpet tilbakebetalt eller erstattet av utleieren. Avtalen for øvrig er bindende selv om tilbakebetaling eller erstatning blir krevd.

Kravet etter annet ledd forrentes etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m. § 3 fra den dag beløpet ble betalt, med mindre betaleren må anses i vesentlig grad medansvarlig for overtredelsen.

§ 3-8. *Deponering av omtvistet leie*

Er partene uenige om hvilken leie som skal betales, kan avtalen ikke sies opp eller heves på grunn av manglende leiebetaling hvis leieren deponerer den omtvistede delen av leien i samsvar med annet ledd. Det samme gjelder hvis leieren vil motregne med krav som reiser seg av leieavtalen, og utleieren ikke godtar motregningen. Leieren skal så snart som mulig gi utleieren melding om deponeringen og begrunnelsen for den.

Deponering etter første ledd skjer ved at beløpet settes inn på konto i finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge. Beløpet, herunder renter, skal bare kunne disponeres av leieren og utleieren i fellesskap. Finansinstitusjonen skal likevel kunne utbetale beløpet i samsvar med rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Kapittel 4. Leieprisvern

§ 4-1. *Det alminnelige leieprisvern*

Det kan ikke avtales en leie som er urimelig i forhold til det som vanligvis oppnås på avtaletidspunktet ved ny utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår.

§ 4-2. *Indeksregulering*

Hver av partene kan kreve leien endret uten oppsigelse av leieforholdet med følgende begrensninger:

- a) endringen må ikke tilsvare mer enn endringen i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting,
- b) endringen kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk, og
- c) den annen part må gis skriftlig varsel med minst én måneds frist før endringen kan settes i verk.

§ 4-3. *Tilpassing til gjengs leie*

Har leieforholdet vart i minst to år og seks måneder uten annen endring av leien enn den som kan kreves etter § 4-2, kan begge parter uten oppsigelse sette fram krav om at leien blir satt til gjengs leie på iverksettingstidspunktet ved utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår. Ved leiefastsetting etter første punktum skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leierens forbedringer og innsats.

Tilpassing av leien etter første ledd kan tidligst settes i verk seks måneder etter at det er framsatt skriftlig krav om det, og tidligst ett år etter at tidligere endring av leien ble satt i verk.

Blir partene ikke enige om hva som er gjengs leie, kan hver av dem kreve at den blir fastsatt etter bestemmelsene i § 12-2.

§ 4-4. *Tilbakebetaling av ulovlig leie*

Den som har betalt høyere leie enn lovlig, kan kreve tilbakebetalt forskjellen mellom det som er betalt

og lovlig vederlag, med mindre betaleren i vesentlig grad må anses medansvarlig for overtredelsen. Avtalen for øvrig er bindende selv om tilbakebetaling blir krevd.

Kravet etter første ledd forrentes etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m. § 3 fra den dag beløpet ble betalt.

§ 4-5. *Unntak fra leieprisvernet*

Bestemmelsen i § 4-2 gjelder ikke for særskilt betaling av en forholdsmessig andel av utgiftene ved forbruk av elektrisitet eller brensel i eiendommen, jf. § 3-4. Dette vederlaget kan reguleres slik at utleieren får dekket de nødvendige omkostningene med ytelse.

Bestemmelsene i §§ 4-2 og 4-3 gjelder ikke for den del av leien som er avtalt i et bestemt forhold til omsetningen i eller resultatet av leierens virksomhet.

§ 4-6. *Forskrifter*

Dersom forholdene gjør det nødvendig, kan Kongen for bestemte perioder, bestemte områder eller bestemte leieforhold fastsette leiestopp og maksimalsatser for leie. Kongen kan også gi forskrifter om hva som skal regnes som gjengs leie.

Kapittel 5. Partenes plikter i leietiden

§ 5-1. *Leierens bruk m.v.*

Utleieren plikter i leietiden å stille husrommet til leierens disposisjon i samsvar med avtalen.

Leieren plikter å behandle husrommet med tilbørlig aktsomhet og for øvrig i samsvar med leieavtalen.

Leieren kan ikke bruke husrommet til annet formål enn avtalt. Leier av lokale kan likevel drive annen beslektet virksomhet, forutsatt at dette ikke er til vesentlig ulempe for utleieren eller de øvrige brukerne av eiendommen.

Leier av lokale for butikk eller serveringssted plikter å holde virksomheten åpen og i vanlig daglig drift unntatt når midlertidig stenging er nødvendig.

§ 5-2. *Ro og orden*

Er ikke annet avtalt, plikter utleieren i leietiden å opprettholde vanlig ro og orden i eiendommen.

Leieren plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som utleieren har fastsatt til sikring av god husorden. Selv om utleieren har fastsatt forbud mot dyrehold i eiendommen, kan leieren holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleieren eller de øvrige brukerne av eiendommen.

§ 5-3. *Vedlikehold*

Er ikke annet avtalt, plikter utleieren i leietiden å holde utleid husrom og eiendommen for øvrig i den

stand som leieren har krav på etter reglene i lovens kapittel 2.

Er ikke annet avtalt, plikter leieren å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i husrommet som ikke er en del av den faste eiendommen. Må gjenstander som tilhører utleieren skiftes ut, påhviler dette utleieren hvis annet ikke er avtalt.

Utbedring av tilfeldig skade regnes ikke som vedlikehold etter annet ledd.

§ 5-4. *Forandringer i husrommet og på eiendommen for øvrig*

Leieren må finne seg i forandringer av husrommet dersom arbeidet kan utføres uten nevneverdig ulempe for leieren, og forandringen ikke reduserer husrommets verdi for leieren. Andre forandringer kan bare utføres med leierens samtykke.

Leieren kan ikke uten utleierens samtykke foreta forandringer i husrommet eller på eiendommen for øvrig.

Leier av bolig kan med utleierens godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av leierens eller husstandsmedlemmers funksjonshemming. Leier av lokale kan med utleierens godkjenning sette opp vanlige skilter, markiser o.l. Godkjenning etter første og annet punktum kan ikke nektes uten saklig grunn.

Om leierens plikt til å sette husrommet tilbake i opprinnelig stand gjelder § 10-2.

§ 5-5. *Skade på husrommet*

Oppdager leieren skade på husrommet som må utbedres uten opphold, plikter leieren straks å sende melding om det til utleieren. Andre skader på husrommet som oppdages, plikter leieren å sende melding om innen rimelig tid.

Leieren plikter å gjøre det som med rimelighet kan kreves for å avverge økonomisk tap for utleieren som følge av skade som nevnt i første ledd første punktum. Er leieren ikke ansvarlig for skaden, kan leieren kreve erstattet sine forsvarlige utgifter ved tiltaket og en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

§ 5-6. *Utleierens adgang til husrommet*

Leieren plikter i nødvendig utstrekning å gi utleieren eller utleierens representant adgang til husrommet for tilsyn.

Leieren plikter å gi utleieren eller andre adgang til husrommet i den utstrekning det trengs for å gjennomføre pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller andre arbeider som må utføres for å hindre skade på husrommet eller eiendommen for øvrig. Medfører arbeidene ulempe for leieren, kan leieren kreve avslag i leien etter § 2-11 annet ledd forutsatt at ulempen ikke er ubetydelig. Bestemmelsen i forrige punktum gjelder

der ikke dersom mangelen beror på forhold på leierens side.

Leieren skal ha melding i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider. Før arbeider som nevnt i § 5-4 påbegynnes, skal leieren ha melding med frist som nevnt i § 9-6 første ledd. Bestemmelsene i første punktum gjelder ikke hvis det er nødvendig med tiltak for å hindre skade på husrommet eller eiendommen for øvrig, og det ikke er mulig å varsle leieren.

§ 5-7. *Leierens krav på grunn av mangler som oppstår i leietiden*

Oppfyller ikke utleieren sine plikter etter §§ 5-1 til 5-6 og mangelen ikke beror på forhold på leierens side, kan leieren kreve retting etter § 2-10, avslag i leien etter § 2-11 annet ledd forutsatt at mangelen ikke er ubetydelig, heve leieavtalen etter § 2-12, kreve erstatning etter §§ 2-13 og 2-14, og holde tilbake leie etter § 2-15.

Selv om mangelen beror på forhold på leierens side, plikter utleieren å rette mangelen etter § 2-10. Er leieren ansvarlig for økonomisk tap som følge av skaden, jf. § 5-8, kan utleieren stille som vilkår for retting at leieren erstatter tapet først.

Bestemmelsene i første ledd gjelder tilsvarende dersom tredjemanns rett i husrommet eller bestemmelser i lovgivningen eller offentlig vedtak i medhold av lov er til hinder for den avtalte bruk.

Om hovedleierens ansvar overfor framleieren ved bortfall av hovedleieavtalen, gjelder bestemmelsene i § 7-7.

§ 5-8. *Leierens erstatningsansvar*

Utleieren kan kreve erstatning for tap som følge av at leieren ikke oppfyller sine plikter etter §§ 5-1 til 5-6. Dette gjelder likevel ikke så langt leieren godtgjør at misligholdet skyldes en hindring utenfor leierens kontroll som leieren ikke med rimelighet kunne ventes å ha tatt i betraktning på avtaletiden eller å ha unngått eller overvunnet følgene av.

Skyldes misligholdet en tredjemann, som leieren har gitt i oppdrag helt eller delvis å oppfylle leieavtalen, er leieren fri for ansvar bare om også tredjemann ville være fritatt etter regelen i første ledd.

Ansvarsfriheten gjelder så lenge hindringen virker. Faller hindringen bort, kan ansvar gjøres gjeldende dersom leieren da plikter å oppfylle men ikke gjør dette.

Reglene i første ledd omfatter ikke slikt indirekte tap som nevnt i § 2-14 annet ledd, likevel slik at tap som følge av skade på husrommet med tilbehør regnes som direkte tap.

Utleieren kan i alle tilfeller kreve erstatning dersom misligholdet eller tapet skyldes feil eller forsømmelse fra leierens side. For utmålingen av erstatnin-

gen gjelder bestemmelsene i § 2-14 første, femte og sjette ledd tilsvarende.

Kapittel 6. Beboerrepresentasjon i visse boligleieforhold

§ 6-1. Felles representasjon

I hus der utleieren har utleid flere enn fire boliger, kan boligleierne i møte med vanlig flertall av de avgitte stemmer velge en tillitsvalgt til å representere dem overfor utleieren. Den tillitsvalgte skal straks sende melding til utleieren om den vedtatte ordning og hvem som er valgt.

Den tillitsvalgte velges for ett år om gangen. Vervet som tillitsvalgt opphører først når ny tillitsvalgt er valgt, selv om tjenestetiden er utløpt.

Når særlige grunner foreligger, har den tillitsvalgte rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute.

Den tillitsvalgte kan i møte besluttes fjernet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ordningen med felles representasjon kan oppheves på samme måte.

§ 6-2. Den tillitsvalgtes plikter

Den tillitsvalgte skal ivareta boligleierens interesser overfor utleieren, og kan kreve å få drøfte med utleieren alle spørsmål av betydning for boligleierne i huset.

Den tillitsvalgte skal minst én gang årlig innkalle alle boligleierne, herunder framleiere, til møte på hensiktsmessig måte.

Den tillitsvalgte er bundet av beslutninger som er truffet i møte med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved avstemninger har hvert boligleieforhold en stemme. Framleiere har ikke stemmerett.

§ 6-3. Informasjon til tillitsvalgt m.v.

Utleieren plikter å underrette den tillitsvalgte om større vedlikeholdsarbeider og andre tiltak som i vesentlig grad berører boligleierne. Tiltak som nevnt i første punktum kan tidligst settes i verk én måned etter at utleieren har sendt underretning til den tillitsvalgte. Bestemmelsen i annet punktum gjelder likevel ikke dersom tiltaket ikke kan vente uten å utsette eiendommen for vesentlig skade.

Utleieren skal straks sende underretning til den tillitsvalgte dersom eiendommen overdras.

Kapittel 7. Opptak i husstand og framleie

§ 7-1. Opptak i husstand

Leieren har rett til å ta opp i sin husstand sin ektefelle eller samboer, sine egne eller ektefellens eller samboerens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje og fosterbarn. Opptak av andre personer i husstanden krever godkjenning fra utleieren. Godkjenning kan bare nektes dersom vedkommende persons forhold gir saklig grunn til det.

§ 7-2. Den alminnelige regelen om framleie

Leieren har ikke adgang til å framleie eller på annen måte overlate sin bruksrett til andre uten samtykke fra utleieren, med mindre annet følger av avtale eller lovbestemmelse.

§ 7-3. Framleie av del av bolig

Leier av bolig som selv skal bo i boligen, kan framleie en del av boligen med godkjenning fra utleieren. Godkjenning kan bare nektes dersom framleierens forhold gir saklig grunn til det.

§ 7-4. Framleie av bolig ved midlertidig fravær

Leier av bolig kan framleie med godkjenning fra utleieren i inntil to år ved midlertidig fravær på grunn av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner. Godkjenning kan bare nektes dersom framleierens forhold gir saklig grunn til det.

§ 7-5. Framleie ved tidsbestemte leieavtaler

Er leieavtalen inngått for en bestemt tid, kan leieren framleie for resten av leietiden med godkjenning fra utleieren. Blir godkjenning nektet uten at framleierens forhold gir saklig grunn til det, kan leieren si opp med varsel som nevnt i § 9-6.

§ 7-6. Godkjenning ved passivitet

Svarer ikke utleieren på en skriftlig søknad om godkjenning etter bestemmelsene i §§ 7-1 til 7-5 innen én måned etter at søknaden er mottatt, skal dette regnes som godkjenning.

§ 7-7. Framleierens stilling ved oppsigelse av hovedleieavtalen

Sier utleieren opp hovedleieavtalen, har hovedleieren overfor framleieren plikt til å protestere etter § 9-8. Hovedleieren har likevel ikke plikt til å protestere dersom hovedleieren underretter framleieren om oppsigelsen senest 15 dager før fristen for å protestere etter reglene i § 9-8 løper ut.

Framleieren har en selvstendig rett til å protestere mot oppsigelsen etter § 9-8, innen den fristen som gjelder for hovedleieren. Har utleieren godkjent framleieren, skal utleieren samtidig sende gjenpart av oppsigelsen til framleieren. Oppsigelsen skal opplyse om at framleieren kan protestere mot oppsigelsen innen én måned etter at hovedleieren har mottatt den. Har framleieren protestert innen fristen, skal eventuelt søksmål rettes også mot hovedleieren. Er reglene i annet og tredje punktum ikke fulgt, er oppsigelsen ugyldig.

Framleieren kan kreve erstatning av hovedleieren for det økonomiske tapet som er en følge av bortfallet av hovedleieavtalen. Dette gjelder likevel ikke så

langt hovedleieren godtgjør at bortfallet eller tapet skyldes forhold utenfor hovedleierens kontroll, som hovedleieren ikke med rimelighet kunne ventes å ha tatt i betraktning da framleieavtalen ble inngått, eller unngå eller overvinne følgene av. Bestemmelsene i §§ 2-13 annet til femte ledd og 2-14 gjelder tilsvarende.

Kapittel 8. Personskifte

§ 8-1. Den alminnelige regelen om overføring

Leieren har ikke adgang til å overføre sine rettigheter eller plikter etter leieavtalen til andre uten samtykke fra utleieren, med mindre annet følger av avtale eller lovbestemmelse.

§ 8-2. Leierens død

Dør leieren av bolig, har følgende personer rett til å tre inn i leieavtalen:

- a) ektefelle som bor i boligen,
- b) leierens slektninger i rett nedstigende linje som hadde felles husstand med leieren i de siste seks måneder før dødsfallet, og
- c) andre som ved dødsfallet hadde felles husstand med leieren, forutsatt at de fyller vilkårene i lov av 4. juli 1991 nr. 45 om rett til felles bolig og innbo når husstandsfellesskap opphører § 1.

Gjenlevende ektefelle har fortrinnsrett til å tre inn i avtalen. De øvrige berettigede har innbyrdes lik rett til å tre inn.

Sier utleieren opp leieavtalen etter dødsfallet, må de som ønsker å nytte sin rett etter første ledd, sende skriftlig melding om det til utleieren innen én måned regnet fra den dagen de har mottatt skriftlig melding om oppsigelsen, med opplysning om fristen for å gjøre rettigheten gjeldende og om at melding om inntreden skal være skriftlig. Sender den berettigede slik melding, regnes det som en protest mot oppsigelsen etter bestemmelsene i § 9-8. Utleieren plikter ikke å sende melding til husstandsmedlemmer som nevnt i første ledd bokstav c med mindre utleieren har godkjent dem etter reglene i § 7-1.

Sier dødsboet opp leieavtalen, må de som ønsker å nytte sin rett etter første ledd, sende melding om det til utleieren innen én måned regnet fra den dagen utleieren mottok dødsboets oppsigelse.

§ 8-3. Samlivsbrudd, separasjon, skilsmisse og opphør av husstandsfellesskap

Forlater leieren ektefellenes felles bolig, har den andre ektefellen rett til å tre inn i leieavtalen.

Den ordning av bruksretten til ektefellenes felles bolig som blir fastsatt eller avtalt ved separasjon eller skilsmisse, er bindende for utleieren.

Husstandsmedlem har rett til å tre inn i leieavtalen dersom vilkårene i § 3 første ledd nr. 1, jf. § 1 i lov av 4. juli 1991 nr. 45 om rett til felles bolig og innbo når husstandsfellesskap opphører, er oppfylt. Ektefellenes

slektninger i rett nedstigende linje har tilsvarende rett til å tre inn i leieavtalen som et husstandsmedlem, dersom begge ektefellene forlater den felles boligen.

§ 8-4. Overføring av leierett til lokale

Leier av lokale kan med utleierens godkjenning overføre sin leierett i forbindelse med en overføring av den virksomhet som drives i lokalet.

Var en avdød leier deltaker i et ansvarlig selskap, har de gjenværende deltakerne i selskapet med utleierens godkjenning rett til å tre inn i leieretten til de lokaler der selskapets virksomhet drives.

Godkjenning etter første og annet ledd kan bare nektes dersom den nye leierens forhold gir saklig grunn til det. Svarer ikke utleieren på en søknad om godkjenning etter første og annet ledd innen én måned etter at søknaden er mottatt, skal dette regnes som godkjenning til overføring.

§ 8-5. Gjennomføring av leierskifte

Krever leierskiftet godkjenning fra utleieren, overføres leieretten i forhold til utleieren fra det tidspunkt melding om godkjenning kommer fram til leieren, hvis ikke et senere tidspunkt er oppgitt i søknaden. Er leierskiftet godkjent ved utleierens passivitet, overføres leieretten i forhold til utleieren ved utløpet av svarfristen etter § 8-4 tredje ledd annet punktum, hvis ikke et senere tidspunkt er oppgitt i søknaden. Kan leierskiftet gjennomføres uten utleierens godkjenning, overføres bruksretten i forhold til utleieren fra det tidspunkt melding om leierskiftet kom fram til utleieren, hvis ikke et senere tidspunkt er oppgitt i meldingen.

For krav som forfaller etter det tidspunkt som er angitt i første ledd, hefter bare den nye leieren. Krever overføringen godkjenning fra utleieren, kan utleieren stille som vilkår for godkjenning at den nye leieren påtar seg personlig ansvar for krav som er forfalt de siste seks månedene, regnet fra det tidspunkt som er angitt i første ledd. Kravets størrelse skal angis.

Det at den tidligere leieren har misligholdt sine plikter etter lov eller avtale, gir ikke utleieren rett til å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende mot den nye leieren. Etter at søknad om godkjenning av overføring er kommet fram til utleieren, kan heving på grunn av at leieavtalen er misligholdt før dette tidspunktet, bare skje hvis godkjenning av overføringen kan nektes.

§ 8-6. Eierskifte

Ved eierskifte kan utleieren overføre til erververen rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen.

Gir erververens forhold saklig grunn til det, kan leieren kreve at avhenderen er ansvarlig sammen med erververen for riktig oppfyllelse av forpliktelsene etter avtalen, med mindre det stilles betryggende sikkerhet. Leierens krav om at avhenderen skal hefte for

oppfyllelsen, må settes fram overfor avhenderen innen seks måneder etter at leieren fikk eller burde ha fått kjennskap til eierskiftet.

Kapittel 9. Leieforholdets varighet - opphør

§ 9-1. Tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler

En husleieavtale kan inngås for bestemt eller ubestemt tid. Er ikke opphørstidspunktet fastsatt i leieavtalen, er den tidsubestemt.

§ 9-2. Tidsbestemte leieavtaler

En leieavtale som er inngått for bestemt tid, opphører uten oppsigelse ved utløpet av den avtalte leietid.

Det kan avtales at en tidsbestemt leieavtale skal kunne sies opp i leietiden i samsvar med bestemmelsene i §§ 9-4 til 9-8.

Fortsetter leieforholdet i mer enn tre måneder etter utløpet av den avtalte leietid uten at utleieren skriftlig har oppfordret leieren til å flytte, er leieavtalen gått over til å være tidsubestemt.

§ 9-3. Adgangen til å inngå tidsbestemt leieavtale for bolig

Det er ikke adgang til å inngå tidsbestemt leieavtale for bolig for kortere tid enn tre år. Minstetiden kan likevel settes til ett år hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus. Bestemmelsene i første og annet punktum gjelder ikke dersom:

- a) husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden, eller
- b) utleieren har en annen saklig grunn for tidsavgrensningen.

Utleieren kan bare påberope seg unntakene i første ledd bokstav a og b dersom leieren senest ved inngåelsen av avtalen skriftlig ble gjort kjent med grunnen for tidsavgrensningen, og husrommet ved utløpet av den avtalte leietid skal brukes i samsvar med den oppgitte grunnen. Utsettes tidspunktet for når husrommet skal brukes i samsvar med den oppgitte grunnen, kan leieavtalen forlenges fram til dette tidspunktet dersom utsettelsen skyldes en uforutsett omstendighet som har inntrådt etter at avtalen ble inngått.

Er tidsbestemt leieavtale for bolig inngått i strid med bestemmelsene i denne paragrafen, skal avtalen anses som tidsubestemt.

§ 9-4. Leierens oppsigelse av tidsubestemt leieavtale

Er ikke annet avtalt, kan tidsubestemt leieavtale sies opp av leieren.

§ 9-5. Utleierens oppsigelse av tidsubestemt leieavtale

Er ikke annet avtalt eller annet følger av loven her, kan tidsubestemt leieavtale sies opp av utleieren.

En tidsubestemt leieavtale om bolig kan bare sies opp av utleieren dersom:

- a) husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden,
- b) riving eller ombygging av eiendommen gjør at husrommet må fravikes,
- c) leieren har misligholdt leieavtalen, eller
- d) det foreligger en annen saklig grunn til å si opp leieavtalen.

Tidsubestemt leieavtale om enkelt beboelsesrom der leieren etter leieavtalen har adgang til en annens bolig, kan sies opp av utleieren uten hinder av bestemmelsene i annet ledd.

§ 9-6. Oppsigelsesfrist

Oppsigelsesfristen skal være tre måneder til opphør ved utløpet av en kalendermåned.

For leieavtale om enkelt beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig, skal oppsigelsesfristen være én måned. Det samme gjelder for selvstendig leie av garasje eller bod.

For leieavtale om lokale der leien er avtalt pr. dag, skal oppsigelsesfristen være én dag.

Bestemmelsene i denne paragraf kan fravikes i avtale.

§ 9-7. Formkrav til utleierens oppsigelse

Oppsigelse fra utleier skal være skriftlig.

Oppsigelsen skal begrunnes. Oppsigelsen skal også opplyse om at leieren kan protestere skriftlig til utleieren innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt. Oppsigelsen skal dessuten opplyse om at dersom leieren ikke protesterer innen fristen, taper leieren sin rett til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med loven, jf. § 9-8 første ledd annet punktum, og at utleieren i så fall kan begjære tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd bokstav c.

En oppsigelse som ikke fyller kravene i første og annet ledd, er ugyldig. Har leieren flyttet i henhold til oppsigelsen, anses den som godtatt.

Bestemmelsene i annet og tredje ledd gjelder ikke for oppsigelse av tidsubestemt leieavtale om enkelt beboelsesrom der leieren etter leieavtalen har adgang til en annens bolig. Det samme gjelder for leie av lokale der leien er avtalt pr. dag og for selvstendig leie av garasje eller bod.

§ 9-8. Tilsidesettelse av oppsigelse

Leieren kan innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt, protestere skriftlig til utleieren mot oppsigelsen. Har leieren ikke protestert mot oppsigelsen i samsvar med første punktum, kan leieren ikke påberope seg at oppsigelsen er i strid med loven her. Har leieren protestert i samsvar med første punktum, faller oppsigelsen bort om ikke utleieren har reist søksmål.

mot leieren innen tre måneder etter at leierens frist løp ut.

Retten skal prøve om oppsigelsen er lovlig, og om den eventuelt skal settes til side. Oppsigelsen skal settes til side dersom retten ut fra en vurdering av begge parter forhold finner at den vil virke urimelig. Retten kan likevel ikke sette oppsigelsen til side dersom den kommer til at oppsigelsen skyldes vesentlig mislighold fra leierens side, jf. § 9-9 første ledd annet punktum.

Bestemmelsene i første og annet ledd gjelder ikke for oppsigelse av tidsbestemt leieavtale om enkeltbeboelsesrom der leieren etter leieavtalen har adgang til en annens bolig. Det samme gjelder for leie av lokale der leien er avtalt pr. dag, og selvstendig leie av garasje eller bod.

§ 9-9. Utleierens hevingsrett

Utleieren kan heve leieavtalen på grunn av vesentlig mislighold fra leierens side. Vesentlig mislighold foreligger dersom:

- a) leieren vesentlig misligholder sin plikt til å betale leie eller oppfylle andre krav som reiser seg av leieavtalen,
- b) leieren tross skriftlig advarsel fra utleieren i vesentlig grad forsømmer sin vedlikeholdsplikt eller fortsetter å opptre på en måte som er til alvorlig skade eller sjenanse for utleieren, eiendommen eller øvrige brukere,
- c) leieren uten å ha rett til det helt eller delvis overlater bruken av husrommet til andre og tross skriftlig advarsel fra utleieren ikke bringer forholdet til opphør,
- d) leieren uten å ha rett til det bruker husrommet på annen måte eller til andre formål enn avtalt og tross skriftlig advarsel fra utleieren ikke bringer forholdet til opphør, eller
- e) leieren for øvrig misligholder sine plikter på en måte som gjør det nødvendig å bringe leieavtalen til opphør.

En erklæring om at utleieren hever leieavtalen, skal være skriftlig. Den kan pålegge leieren straks å flytte og levere husrommet tilbake. I erklæringen skal grunnen til å heve leieavtalen oppgis.

Blir leieavtalen hevet, er leieren ansvarlig for utlegg, tapt leie o.l. etter bestemmelsene i § 5-8.

§ 9-10. Leierens død

Dør leieren før leieforholdet er slutt, har både utleieren og dødsboet rett til å si opp leieavtalen med varsel som nevnt i § 9-6, selv om avtalen er inngått for lengre tid eller med lengre oppsigelsesfrist.

Har leieren rett til å overføre bruksretten, har utleieren ikke rett til å si opp leieavtalen etter første ledd. Vil dødsboet i dette tilfelle si opp etter første ledd, må oppsigelse gis innen tre måneder regnet fra dødsfallet.

Oppsigelse etter første ledd skal være skriftlig. For øvrig gjelder ikke bestemmelsene i §§ 9-5 til 9-9 for oppsigelsen.

Kapittel 10. Tilbakelevering av husrommet ved leieforholdets opphør

§ 10-1. Visning før flytting

I tiden før fraflytting plikter leieren i rimelig utstrekning å gi leiesøkende adgang for å se på husrommet.

§ 10-2. Tilbakelevering

Den dagen leieforholdet opphører, skal leieren stille husrommet med tilbehør til utleierens disposisjon. Er ikke annet avtalt, regnes tilbakelevering for skjedd når utleieren har fått nøkler og ellers uhindret atkomst til husrommet. Forlater leieren husrommet på en slik måte at leieforholdet klart må anses oppgitt, kan utleieren igjen straks disponere over det.

Er ikke annet avtalt, skal husrommet med tilbehør være ryddet, rengjort og i samme stand som ved overtakelsen, bortsett fra den forringelse som skyldes alminnelig slit og elde, og de mangler som utleieren selv plikter å utbedre.

Utleieren kan ikke uten særlig avtale kreve at leieren setter husrommet tilbake til opprinnelig stand så langt det gjelder endringer som leieren hadde rett til å utføre. Utleieren kan ikke i noe tilfelle kreve husrommet satt tilbake til opprinnelig stand dersom dette ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap, men utleieren kan kreve erstattet den verdireduksjon endringene har medført, hvis det gjelder endringer leieren ikke hadde rett til å utføre.

Fast inventar som leieren har brakt inn i husrommet, tilfaller utleieren hvis utskilling ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap.

Har leieren plikt til å vedlikeholde husrommet eller tilbehøret, skal vedlikeholdet være forsvarlig utført, men utleieren kan ikke uten særlig avtale kreve at husrommet eller tilbehøret er i bedre stand enn det var ved overleveringen.

Om leierens krav på vederlag gjelder §10-5.

§ 10-3. Erstatning for forsinkelse og mangel

Stilles ikke husrommet til utleierens disposisjon den dagen leieforholdet er opphørt, kan utleieren kreve vederlag tilsvarende avtalt leie inntil leierens bruk opphører.

Er husrommet i dårligere stand enn hva som er avtalt eller fastsatt i § 10-2, kan utleieren kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring. Kravet må være framsatt innen rimelig tid etter at utleieren burde ha oppdaget mangelen. Regelen i annet punktum gjelder ikke dersom leieren har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

Utleieren kan kreve erstatning for annet tap som følge av leierens mislighold. Dette gjelder likevel ikke så langt leieren godtgjør at misligholdet skyldes en hindring utenfor leierens kontroll, som leieren ikke med rimelighet kunne forventes å ha tatt i betraktning på avtaletiden eller å ha unngått eller overvunnet følgene av.

Skyldes misligholdet en tredjeperson som leieren har gitt i oppdrag helt eller delvis å sette husrommet i stand, er leieren fri for ansvar bare om også tredjemand ville være fritatt etter reglene i tredje ledd.

Ansvarsfriheten gjelder så lenge hindringen virker. Faller hindringen bort, kan ansvar gjøres gjeldende dersom leieren da plikter å oppfylle, men ikke gjør dette.

Reglene i tredje, fjerde og femte ledd omfatter ikke slikt indirekte tap som er nevnt i § 5-8 fjerde ledd.

Utleieren kan i alle tilfeller kreve erstatning dersom misligholdet eller tapet skyldes feil eller forsømmelse fra leierens side. For utmålingen av erstatningen gjelder bestemmelsene i § 2-14 første, femte og sjette ledd tilsvarende.

§ 10-4. Etterlatt løsøre

Finnes det i husrommet etterlatt løsøre som må antas å tilhøre leieren eller noen i leierens husstand, skal utleieren for leierens regning ta hånd om dette. Rent skrot kan likevel kastes umiddelbart. Medfører omsorgsplikten arbeid, kan utleieren kreve en rimelig godtgjørelse for dette.

Utleieren skal så vidt mulig skriftlig oppfordre leieren til å hente løsøret. Utleieren kan holde løsøret tilbake inntil kostnadene med oppbevaringen dekkes eller betryggende sikkerhet stilles.

Utleieren kan selge løsøret for leierens regning dersom kostnadene eller ulempene med oppbevaringen blir urimelige, eller dersom leieren venter urimelig lenge med å betale kostnadene eller med å overta løsøret. Er det grunn til å tro at salgssummen ikke vil dekke salgskostnadene, kan utleieren i stedet rå over tingen på annen hensiktsmessig måte.

§ 10-5. Vederlag for forbedringer

Har leieren med utleierens samtykke gjort vesentlige forbedringer i husrommet, kan leieren kreve vederlag for den fordel utleieren oppnår som følge av forbedringene, med mindre annet ble avtalt da samtykket ble gitt.

Blir partene ikke enige om vederlaget etter første ledd, kan begge parter kreve tvisten avgjort etter bestemmelsen i § 12-2. Vederlaget fastsettes likevel av retten når utleieren har gått til sak mot leieren etter reglene i § 9-8, og oppsigelsen ikke settes til side.

§ 10-6. Vederlag for kundekrets

Er leieren av lokale oppsagt, og oppsigelsen ikke settes til side etter reglene i § 9-8, kan leieren kreve vederlag for den fordel utleieren oppnår som følge av den kundekrets leieren har opparbeidet. Når vederlag tilkjennes, skal retten som regel fastsette at utleieren kan kreve hele eller en bestemt del av vederlaget tilbake, dersom leieren innen en fastsatt frist på inntil tre år på ny starter tilsvarende virksomhet innenfor et område som fastsettes av retten.

Vederlag kan ikke tilkjennes dersom leieren har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold.

Kapittel 11. Særregler for visse boligleieforhold

§ 11-1. Boliger for personer med spesielle boligbehov av varig karakter

Bestemmelsene i paragrafen her gjelder utleie av bolig som etter vedtak av organ for stat, fylkeskommune eller kommune skal brukes av personer med spesielle boligbehov av varig karakter. Bestemmelsen gjelder bare dersom leieren har fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder bolig som her nevnt, og at dette gir leieren færre rettigheter enn ved leie av annen bolig.

Det kan avtales at opptak av husstandsmedlemmer som nevnt i § 7-1, og framleie av del av bolig som nevnt i § 7-3, bare kan skje med utleierens godkjenning. Godkjenning kan i så fall bare nektes dersom forhold med tilknytning til boligens formål eller vedkommende person tilsier det. Framleie etter § 7-4 ved midlertidig fravær kan nektes dersom utleier tilbyr seg å disponere boligen under leierens fravær, og leieren gis rett til å ta boligen i bruk igjen etter fraværet.

Uten hinder av bestemmelsene i § 3-7, kan det avtales at leier av bolig som nevnt i første ledd skal yte et lån til utleieren, dersom stat, fylkeskommune eller kommune er utleier.

§ 11-2. Boliger for personer med spesielle boligbehov av midlertidig karakter

Bestemmelsene i paragrafen her gjelder utleie av bolig som etter vedtak av organ for stat, fylkeskommune eller kommune skal brukes av personer med spesielle boligbehov av midlertidig karakter. Bestemmelsen gjelder bare dersom leieren har fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder bolig som her nevnt, og at dette gir leieren færre rettigheter enn ved leie av annen bolig.

Det kan avtales at opptak av husstandsmedlemmer som nevnt i § 7-1 og framleie av del av bolig som nevnt i § 7-3, bare kan skje med utleierens godkjenning. Godkjenning kan i så fall bare nektes dersom forhold med tilknytning til boligens formål eller vedkommende person tilsier det. Framleie etter § 7-4 ved midlertidig fravær kan nektes dersom utleier tilbyr seg å disponere boligen under leierens fravær, og leieren gis rett til å ta boligen i bruk igjen etter fraværet.

Uten hinder av bestemmelsene i kapittel 9 om opphør kan det avtales at leieavtalen skal falle bort uten oppsigelse ved endt utdanning, endt behandling, tilbud om annen passende bolig eller liknende omstendighet som skal være bestemt angitt i leieavtalen. Uten hinder av § 9-3 kan partene også inngå en tidsbestemt avtale for kortere tid enn tre år. Er leieavtalen ikke inngått for bestemt tid, har leieren før fraflytting alltid krav på varsel med frist som nevnt i § 9-6.

Ved utleie av elev- og studentboliger kan det uten hinder av § 3-5 tredje ledd avtales at rentene av konto for depositum skal godskrives utleieren.

§ 11-3. Tjenestebolig

Bestemmelsene i paragrafen her gjelder ved utleie av bolig som leieren har leid i egenskap av arbeidstaker, når leieren har fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder bolig som her nevnt, og at dette gir leieren færre rettigheter enn ved leie av annen bolig.

Retten til å tre inn i leieavtalen etter § 8-2 gjelder ikke når leieren, eller noen som har fortsatt leieforholdet, dør. Før begjæring om fraflytting kan settes fram, har husstandsmedlem krav på varsel med frist som nevnt i § 9-6.

Skal leieren tre ut av arbeidsforholdet eller bli forflyttet, kan oppsigelse av leieforholdet bare settes til side av retten etter § 9-8 når særlige grunner gjør det rimelig. Retten skal påse at oppsigelsen ikke blir brukt som kampmiddel i arbeidstvist. Dette gjelder også når leieren eller husstandsmedlem etter arbeidsforholdets opphør har fortsatt leieforholdet eller i stedet leid annen bolig av arbeidsgiveren.

Retten til å heve leieavtalen ved forsinkelse etter § 2-12 og bestemmelsene i §§ 7-4 og 8-3 gjelder ikke for bolig som leieren har plikt til å bebo, og boplikten er nødvendig for utføringen av arbeidet. For slik bolig faller leieavtalen bort uten hinder av bestemmelsene i kapittel 9 når leieren trer ut av arbeidsforholdet, eller blir forflyttet.

Bestemmelsene i fjerde ledd gjelder tilsvarende for:

- a) bolig som staten har stilt til disposisjon for medlemmer og varamedlemmer til Stortinget eller for departementenes politiske ledelse,
- b) bolig som kommune, Opplysningsvesenets fond eller lovbestemt kirkelig organ har stilt til disposisjon for embets- eller tjenestemann i Den norske kirke, og
- c) bolig som forsvaret har stilt til disposisjon for eget personell.

For boliger som nevnt i femte ledd gjelder ikke §§ 4-2 og 4-3.

§ 11-4. Utleie av egen bolig

Bestemmelsene i paragrafen her gjelder utleie av bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil fem år.

Bestemmelsene gjelder bare dersom leieren har fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder bolig som her nevnt, og at dette gir leieren færre rettigheter enn ved leie av annen bolig.

Bestemmelsen i § 7-3 om framleie av del av bolig og § 7-4 om framleie ved midlertidig fravær gjelder ikke.

Av bestemmelsene i kapittel 9 skal bare § 9-10 om leierens død gjelde. Er leieavtalen ikke inngått for bestemt tid, har leieren før fraflytting alltid krav på varsel med frist som nevnt i § 9-6.

Har utleieren ikke sagt opp leieavtalen eller oppfordret leieren til å flytte før utleierens fravær har vart i fem år, gjelder lovens bestemmelser fullt ut for leieavtalen.

Kapittel 12. Prosessuelle bestemmelser

§ 12-1. Voldgift

Avtale om at tvister mellom utleier og leier som gjelder leie av bolig skal avgjøres ved voldgift, er bare bindende dersom avtalen om voldgiftsavgjørelse er inngått etter at tvisten oppstod.

§ 12-2. Takstnemnd

Kommer ikke partene til enighet om hva som er markedsleie etter § 3-1 eller gjengs leie etter § 4-3, kan hver av partene kreve tvisten avgjort av en takstnemnd. Det samme gjelder dersom partene ikke kommer til enighet om vederlag for forbedringer etter § 10-5.

Takstnemnda skal bestå av tre medlemmer og oppnevnes av herreds- eller byretten i den rettskrets hvor eiendommen ligger. For takstnemnda gjelder bestemmelsene i domstolsloven §§ 106 og 108 så langt de passer.

Hver av partene kan bringe saken inn for herreds- eller byretten ved stevning. Stevningen må være inngått til retten innen to måneder etter at takstnemndas skriftlige og begrunnede avgjørelse er mottatt. På samme måte kan saken bringes inn for herreds- eller byretten dersom takstnemndas avgjørelse ikke foreligger to måneder etter oppnevningen. En avgjørelse som ikke er brakt inn for retten innen fristen nevnt i første punktum, har virkning som en rettskraftig dom. Retten kan gi oppreisning for oversittelse av frist som nevnt i annet punktum.

Retten skal fastsette godtgjørelsen for medlemmene av takstnemnda. Retten kan bestemme at den som har krevd takst skal betale inn et beløp til sikkerhet for godtgjørelsen. Utleieren skal bære kostnadene dersom takstnemnda fastsetter et lavere beløp enn det utleieren har krevd i leie, eller høyere vederlag enn det utleieren har vært villig til å betale for påkostningene. Ellers skal leieren betale kostnadene. Rettens avgjørelse treffes ved kjennelse og skal begrunnes. Partene kan påkjøre kjennelsen innen fjorten dager.

Blir saken brakt inn for retten etter tredje ledd, kan retten avgjøre spørsmålet om ansvar for kostnadene med takstnemnd etter tvistemålsloven kapittel 13.

§ 12-3. Midlertidig bruksrett

Når søksmål om godkjenning etter reglene i kapitlene 7, 8 eller 11 er reist, kan retten ved kjennelse etter begjæring fra saksøkeren, mot eller uten sikkerhetsstillelse, beslutte at den som kreves godkjent som framleier, husstandsmedlem eller ny leier, skal ha bruksrett til husrommet inntil saken er rettskraftig avgjort. Saksbehandlingsreglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 15 gjelder tilsvarende.

§ 12-4. Foregrepet tvangskraft

Når det er avsagt dom i sak som nevnt i § 9-8 og oppsigelsen ikke er satt til side, kan retten etter begjæring fra utleieren, mot eller uten sikkerhetsstillelse, i særlige tilfelle ved kjennelse gi samtykke til at fravikning gjennomføres før dommen er rettskraftig. Er dommen påanket, kan samtykke gis av ankesdomstolen.

§ 12-5. Husleietvistutvalg

Departementet kan som forsøk i en eller flere kommuner opprette et partssammensatt utvalg til behandling av tvister etter loven her (Husleietvistutvalg). Departementet kan fastsette regler om saklig myndighetsområde, oppnevning, sammensetning, organisering, saksbehandling, vedtak, tvangskraft, saks-kostnader, gebyr, gjenopptagelse, forholdet til voldgiftsklausuler, bransjenemnder og de alminnelige domstolene og andre forhold av betydning for tvisteløsningen, Departementet kan også bestemme at reglene i § 12-2 ikke skal gjelde i områder hvor Husleietvistutvalget gjelder.

Kapittel 13. Ikrafttredelses- og overgangsbestemmelser. Endringer i andre lover

§ 13-1. Ikrafttredelse

Denne lov trer i kraft fra den tid Kongen bestemmer.

§ 13-2. Overgangsbestemmelser

Loven gjelder fullt ut for leieavtale som er inngått etter lovens ikrafttredelse.

For tidsbestemt leieavtale som er inngått før lovens ikrafttredelse gjelder loven fra utløpet av den lengste oppsigelsesfristen, regnet fra lovens ikrafttredelse, med følgende unntak eller endringer:

- a) Bestemmelsene i § 3-1 første ledd om leien skal gjelde fra det tidspunkt leien etter lov eller avtale skal fastsettes på ny. Bestemmelsen i § 3-6 annet punktum om garantibeløp skal ikke gjelde garantiavtale inngått før lovens ikrafttredelse. Det samme skal gjelde ved fornyelse av slik avtale, der-

som leieren etter leieavtalen som gjaldt ved lovens ikrafttredelse var forpliktet til dette.

- b) Bestemmelsene i kapittel 9 om oppsigelse skal gjelde for oppsigelse som gis etter lovens ikrafttredelse.
- c) Bestemmelsene i § 10-5 om vederlag for forbedringer skal gjelde dersom utleierens samtykke er gitt etter lovens ikrafttredelse.
- d) Bestemmelsene i kapittel 11 skal ikke gjelde for avtale som er inngått før lovens ikrafttredelse.
- e) Bestemmelsene i § 12-1 om voldgift skal gjelde for voldgiftsavtale som er inngått etter lovens ikrafttredelse. Bestemmelsene i § 12-3 om midlertidig bruksrett skal gjelde dersom søksmål er reist etter lovens ikrafttredelse. Bestemmelsene i § 12-4 om foregrepet tvangskraft skal gjelde dersom dommen er avsagt etter lovens ikrafttredelse. For dommer forkynt etter lovens ikrafttredelse, er ankefristen to måneder, jf. tvistemålsloven § 360.

Som tidsbestemt etter bestemmelsen her regnes også leieavtale mellom borettslag eller boligaksjeselskap og selskapsmedlem med bruksrett.

Bestemmelsene i lovens kapittel 1 til 11 skal ikke gjelde for tidsbestemt leieavtale som er inngått før lovens ikrafttredelse. Bestemmelsene i annet ledd bokstav e skal likevel gjelde tilsvarende for tidsbestemt leieavtale som er inngått før lovens ikrafttredelse. Leieavtale som bare kan sies opp av en av partene, og leieavtale som bare kan sies opp dersom det foreligger vesentlig mislighold, regnes som tidsbestemt i forhold til reglene her, jf. likevel tredje ledd.

Reglene om bortleie av bolig mot lån i kapittel 9 i lov av 16. juni 1939 nr. 6 om husleie fortsetter å gjelde for avtaler som er inngått før loven her har trådt i kraft.

§ 13-3. Opphevelse og endringer av andre lover

Fra den tid loven her trer i kraft, oppheves lov av 16. juni 1939 nr. 6 om husleie.

Fra samme tidspunkt gjøres følgende endringer i andre lover:

1. Lov av 13. august 1915 nr. 6 om rettergangsmåten i tvistemål

§ 23 første ledd nr. 5 skal lyde:

søksmål som er reist av utleier eller leier etter reglene i husleieloven.

§ 273 nytt nr. 8 skal lyde:

i saker som er meglet eller avgjort ved vedtak i Husleietvistutvalg.

§ 274 første ledd nr. 9 skal lyde:

i saker om godkjenning av framleier, husstandsmedlem eller ny leier etter reglene i husleieloven kapitlene 7, 8 og 11, og saker etter husleieloven § 12-2.

2. Lov av 4. februar 1960 nr. 2 om borettslag

§ 34 skal lyde:

Bestemmelsene i *husleieloven* og lovgivningens øvrige bestemmelser om leie av husrom får så langt de passer, og så fremt ikke annet følger av bestemmelsene i denne lov, anvendelse på leieforholdet mellom laget og den enkelte andelseier vedkommende den bolig som er knyttet til andelen.

Følgende bestemmelser i husleieloven får likevel ikke anvendelse: §§ 3-1 og 3-7, kapittel 4, § 5-4 første ledd annet punktum, kapittel 6, §§ 7-4, 7-5, 8-1, 8-2, 8-3 første ledd og 8-4 til 8-6. Reglene i § 8-3 annet og tredje ledd får likevel anvendelse, og overføres leieretten i medhold av disse bestemmelsene, gjelder § 8-5 for den overføringen. Kapittel 9, med unntak av §§ 9-7, 9-8 og 9-9 får ikke anvendelse. Det samme gjelder §§ 10-2 første ledd tredje punktum, 10-5 og 10-6, og kapittel 11.

Utleie til ny andelseier etter overføring av andel regnes ikke som inngåelse av ny leieavtale i forhold til bestemmelsene i kapitlene 2 og 10 i husleieloven.

Blir boligen ødelagt ved brann eller annen hendelig begivenhet i leietiden, har vedkommende andelseier krav på å leie boligen dersom skaden blir utbedret eller boligen gjenoppbygget.

§ 37 annet ledd annet punktum skal lyde:

Er leieavtalen sagt opp, må dessuten fristen for å protestere mot oppsigelsen etter husleieloven § 9-8 være utløpt uten at leieren har protestert, eller oppsigelsen må være stadfestet ved forlik eller rettskraftig dom.

3. Lov av 7. juli 1967 nr. 13 om husleieregulering m.v. for boliger

§ 1 skal lyde:

§ 1. Hvor loven gjelder

Denne lov gjelder i Oslo og Trondheim.

§ 3 annet ledd nye nr. 4, 5 og 6 skal lyde:

4. *leieavtale inngått etter at husleieloven er trådt i kraft.*5. *utleie av bolig eller boligrom som er ferdig rehabilitert etter regulering til fornyelse, utbedringsprogram eller utbedringsavtale med kommunen. Husleienemnda avgjør i hvert enkelt tilfelle om vilkåret i første punktum er oppfylt.*6. *utleie av bolig hvor det er truffet vedtak om høyeste lovlige leie etter § 3 tredje ledd i loven her før husleieloven er trådt i kraft. Husleienemnda avgjør i tvilstilfelle om vilkåret i første punktum er oppfylt.*

§ 3 tredje ledd annet punktum oppheves.

Ny § 4a skal lyde:

§ 4a. *Forholdet til husleieloven*

Etter at husleieloven er trådt i kraft for en leieavtale som omfattes av bestemmelsene i kapittelet her, kan hver av partene kreve at det avtales eller fastsettes en leie i samsvar med husleieloven kapittel 4. Av denne leien skal leieren likevel bare betale det til enhver tid høyeste lovlige vederlag etter kapittelet her. Gjengs leie etter husleieloven § 4-3 kan første gang avtales eller kreves fastsatt selv om det er kortere tid enn to år og seks måneder siden leieavtalen ble inngått eller leien endret.

§§ 14, 15, 16 og 17 oppheves.

Ny § 29a skal lyde:

§ 29a. *Lovens varighet*

Denne loven opphører å gjelde ti år etter ikrafttredelsen av lov ... om husleieavtaler.

4. Lov av 21. mars 1975 nr. 9 om nordisk vitneplikt § 1 første ledd første punktum skal lyde:

Etter reglane i denne lova kan personar som ved innkallinga har fylt 18 år og er busette og oppheld seg i Danmark, Finland, Island eller Sverige, påleggast å møte som vitne her i landet for dei vanlege domstolane, verjemålsrettane og jordskifterettane.

5. Lov av 13. juni 1980 nr. 35 om fri rettshjelp

§ 16 første ledd annet punktum skal lyde:

Som særdomstoler regnes de domstoler som er nevnt i lov av 13. august 1915 nr. 5 om domstolene § 2, samt arbeidsrett.

§ 18 første ledd nr. 3 skal lyde:

fra leietaker i saker etter husleieloven § 9-8 og tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd bokstav c når saken gjelder bolig som leietaker bebor.

6. Lov av 17. desember 1982 nr. 86 om rettsgebyr

§ 10 nr. 14 skal lyde:

sak om leie av bolig etter reglene i husleieloven og rettigheter til andelsdokument i borettslag etter reglene i borettslagsloven,

7. Lov av 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrding og midlertidig sikring

§ 13-2 tredje ledd bokstav c og d skal lyde:

(c) Oppsigelse i leieforhold etter husleieloven, når oppsigelsen fyller vilkårene i husleieloven § 9-7 og leieren ikke har protestert skriftlig til utleieren mot oppsigelsen etter § 9-8 innen fristen på én måned, eller når utleieren har reist sak mot leieren og retten ikke har satt oppsigelsen til side.

(d) Heving av leieforhold etter husleieloven, når det foreligger forhold som gjør det åpenbart at utleieren hadde adgang til å heve *leieavtalen*.

8. Lov av 20. mars 1997 nr. 31 om eierseksjoner
§ 14 annet ledd bokstav c skal lyde:

leier av bolig som nevnt i *husleieloven* §§ 11-1, 11-2 og 11-3 fjerde og femte ledd.

Oslo, i kommunalkomiteen, den 18. februar 1999.

Sylvia Brustad,
leder.

Olaf Gjedrem,
ordfører.

Erna Solberg,
sekretær.