

Innst. O. nr. 38

(1999-2000)

Innstilling fra kommunalkomiteen om forslag fra stortingsrepresentantene Sylvia Brustad, Olaf Gjedrem, Torbjørn Andersen, Erna Solberg, Inga Kvalbukt, Karin Andersen og Leif Helge Kongshaug om lov om endringer i lov 7. juli 1967 nr. 13 om husleieregulering m.v. for boliger

Dokument nr. 8:27 (1999-2000)

Til Odelstinget

Sammendrag

I dokumentet settes det fram et forslag om lovendring som innebærer en enklere behandling av tvister om nedsettelse av husleie for boliger som for en periode framover fortsatt vil være omfattet av husleieloven fra 1939. Videre foreslås det at husleienemnda inntil videre kan behandle tvister etter den nye husleieloven.

Fra årsskiftet trer den nye husleieloven i kraft. Den særlige reguleringen av husleier for boliger i private førkrigseiendommer i Oslo og Trondheim skal avvikles over en tiårsperiode, mens den mindre strenge reguleringen av leien, for boliger i andre private eiendommer i de to nevnte byene og for eiendommer i Bergen, Bodø, Drammen og Tromsø oppheves fra årsskiftet. Den nye husleieloven har bestemmelser om at det ikke kan avtales en leie som er urimelig i forhold til det som vanligvis oppnås for liknende husrom på liknende avtalevilkår, og at leien i leietiden bare kan indeksreguleres og tilpasses til gjengs leie med tre års mellomrom.

Det er kommet fram opplysninger om at enkelte utleiere har krevd til dels omfattende leieøkning i den senere tid, sannsynligvis for å komme best mulig ut i forhold til indeksregulering av leien etter den nye loven. Disse leieøkningene kommer på et tidspunkt da leieforholdet fortsatt omfattes av husleieloven fra 1939 og av den særlige leiereguleringen i de kommuner der den gjelder. Husleieloven fra 1939 har en bestemmelse i § 35 som åpner for at retten etter nærmere regler kan sette ned leien hvis den er urimelig. Leierne kan få prøvd leien etter disse bestemmelsene, men bare gjennom søksmål for vanlige domstoler. Det er fare for at enkelte vil vike tilbake for et slikt søksmål, i første rekke av frykt for kostnadene, selv om de mener at leien er urimelig høy.

Husleieloven fra 1939 vil fortsette å gjelde for tidligere inngåtte leieavtaler inntil utløpet av oppsigelsesfristen for den av partene som har lengst oppsigelsesfrist. For tidsbestemte leieavtaler som ikke kan sies opp, vil den gamle loven gjelde til leietiden er ute. Det

vil derfor kunne skje at krav om leieøkning settes fram også etter årsskiftet etter de gamle reglene. For tidsbestemte leieavtaler med reguleringsklausul vil dette i enkelte tilfelle kunne være situasjonen i flere år framover.

Den særlige leiereguleringen som oppheves fra årsskiftet, altså reguleringen for eiendommer yngre enn 1940 for Oslo og Trondheim og for alle eiendommer i Bergen, Bodø, Drammen og Tromsø, har vært håndhevet av kommunale husleienemnder. Behandlingen her har vært gratis for partene. Husleienemndene oppfatter situasjonen slik at de ikke kan fatte vedtak om leienedsettelse etter årsskiftet, heller ikke der hvor krav om nedsettelse er kommet inn før årsskiftet.

Den nye husleieloven har bestemmelser om at partene kan bringe tvister, blant annet om hva som er gjengs leie, inn for en takstnemnd. Det blir dessuten forberedt en forsøksordning med særlige husleietvistutvalg, men dette ser ut til å ta tid.

For å unngå at tvisteløsning skal bli mer tungvint i leieforhold som omfattes av de gamle reglene, enn for leieforhold som omfattes av den nye loven, foreslås det her at takstnemnder etter den nye loven - og også husleietvistutvalgene når de kommer - skal kunne avgjøre tvister om nedsettelse av husleie etter § 35 i den gamle loven.

På denne bakgrunn fremmes det i dokumentet følgende forslag:

«Vedtak til lov om endringer i lov 7. juli 1967 nr. 13 om husleieregulering m.v. for boliger:

I

Overskriften til kapittel III skal lyde:

Kapittel III Nedsettelse av husleie etter § 35 i lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie

Ny § 14 skal lyde:

§ 14 Avgjørelse av takstnemnd

Leier av bolig kan kreve tvist om nedsettelse av leie etter lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie § 35 av-

gjort av en takstnemnd hvis leien ikke er gjenstand for regulering etter kapittel II i loven her. Takstnemnda kan også avgjøre spørsmål om tilbakebetaling av leie etter lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie § 35 annet ledd. I forhold til § 35 annet ledd skal framsetting av krav overfor by- eller herredsretten om oppnevning av takstnemnd likestilles med saksanlegg.

Om takstnemnda og avgjørelsen gjelder bestemmelsene i lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler § 12-2 annet til femte ledd tilsvarende.

Twist som er brakt inn for en husleienemnd etter § 15 eller for domstolene, kan ikke kreves avgjort av en takstnemnd.

Ny § 15 skal lyde:

§ 15 Avgjørelse av husleienemnd

Leier av bolig i kommune med husleienemnd kan kreve tvist om nedsettelse av leie etter lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie § 35 avgjort av husleienemnda hvis leien ikke er gjenstand for regulering etter kapittel II i loven her. Husleienemnda kan også avgjøre spørsmål om tilbakebetaling av leie etter lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie § 35 annet ledd. I forhold til § 35 annet ledd skal framsetting av krav overfor husleienemnda om avgjørelse likestilles med saksanlegg. Kommer ikke partene til enighet om hva som er markedsleie etter § 3.1 eller gjengs leie etter § 4.3 i lov av 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler, kan hver av partene kreve tvisten avgjort av husleienemnda. Bestemmelsene i §§ 18 og 19 i loven her gjelder så langt de passer for tvist som nevnt i første ledd. Bestemmelsene i §§ 20–29 gjelder ikke. Er ett eller flere medlemmer og deres varamedlemmer ugilde, eller er kommunen part, kan nemnda ikke behandle tvisten.

Hver av partene kan bringe saken inn for by- eller herredsretten ved stevning som må være inngitt til retten senest to måneder etter at parten mottok avgjørelsen fra husleienemnda. Retten kan gi oppreisning for oversittelse av fristen.

En avgjørelse som ikke er brakt inn for retten innen fristen etter tredje ledd, har virkning som rettskraftig dom.

Twist som er brakt inn for en takstnemnd etter § 14 eller for domstolene, kan ikke kreves avgjort av husleienemnda.

Ny § 16 skal lyde:

§ 16 Avgjørelse av husleietvistutvalg

Leier av bolig i kommune hvor det er opprettet husleietvistutvalg etter § 12-5 i lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler, kan kreve tvist om nedsettelse av leie etter lov 16. juni 1936 nr. 6 om husleie § 35 avgjort av husleietvistutvalget hvis leien ikke er gjenstand for regulering etter kapittel II i loven her. Departementet fastsetter regler for saksbehandling og

avgjørelse, herunder forholdet til behandling ved takstnemnd eller husleienemnd, jf. § 12-5 i lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler.

Ny § 17 skal lyde:

§ 17 Oppretting av husleienemnd

Etter anmodning fra kommunen kan Kongen bestemme at det skal opprettes en husleienemnd til å avgjøre tvister etter lov 16. juni 1936 nr. 6 om husleie § 35, jf. § 15 i loven her. På samme vilkår kan Kongen bestemme at en slik nemnd skal avvikles.

II

Loven trer i kraft 1. januar 2000.»

Komiteens merknader

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, lederen Sylvia Brustad, Odd Eriksen, Aud Gaundal, Leif Lund og Signe Øye, fra Fremskrittspartiet, Torbjørn Andersen og Lodve Solholm, fra Kristelig Folkeparti, Olaf Gjedrem og Ivar Østberg, fra Høyre, Sverre J. Hoddevik og Erna Solberg, fra Senterpartiet, Inga Kvalbukt, og fra Sosialistisk Venstreparti, Karin Andersen, viser til de respektive fraksjoners merknader i Innst. O. nr. 43 (1998-1999), jf. Ot.prp. nr. 82 (1997-1998).

Komiteen viser ellers til at husleieavtalelovens formål er 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. Komiteen understreker viktigheten av dette, og ber Regjeringen følge utviklingen og eventuelt komme tilbake til Stortinget hvis denne balansen ikke fungerer tilfredsstillende.

Komiteen viser til at enkelte leietakere er blitt forespeilet urimelige husleieøkninger ved overgangen til den nye husleieavtaleloven av 26. mars 1999 nr. 17 og mener derfor at det må vedtas lovendringer i tråd med dokument 8-forslaget. Dette inneholder en overgangsordning for å sikre at leier som omfattes av den gamle husleieloven får et overvåkningsorgan som kan sikre leieren mot urimelige husleiekraav.

Komiteen mener det er riktig at husleienemnda får avgjørelsesmyndighet når det gjelder hva som er markedsleie etter § 3-1 eller gjengs leie § 4-3 i lov av 26. mars 1999.

Komiteen har i brev av 16. desember 1999 til Kommunal- og regionaldepartementet stilt spørsmål om det er en mulighet for at husleienemnda også kan avgjøre hva som er en rimelig tilpasning/overgang til ny husleie når husleienemnda har bestemt hva som er markedsleie eller gjengs leie, og det viser seg å være

en stor økning i forhold til det leietakeren betaler i dag.

Kommunal- og regionaldepartementet v/statsråden har svart følgende i brev av 16. desember 1999:

«Nedsettelse av leie etter § 35 i den gamle husleieloven skal i første rekke vurderes ut fra hva som er en rimelig markedsleie. Departementet er kjent med at to jurister ved Universitetet i Bergen i en betenkning til Bergen kommune har uttalt at retten i vurderingen etter § 35 for boligleieforhold også bør ta hensyn til hvor stor økningen er i det enkelte tilfelle, både i kroner og øre og prosentvis. Det er opplyst at Bergen kommune har fulgt en slik linje i sin opptrapping av leiene i den kommunale boligmassen. Departementet slutter seg til den rettslige forståelsen som det her er gitt uttrykk for. Tolkningen av § 35 hører imidlertid under domstolene. En fastleggelse av grenser for leieøkning og av frister for gjennomføringen vil kreve utforming av en eventuell endringsbestemmelse. Dette reiser spørsmål som krever utredning. Det anbefales derfor ikke at bestemmelsen endres i denne sammenhengen.»

Komiteen tar dette til etterretning.

Komiteen viser til at det framgår av husleiereguleringsloven at Oslo og Trondheim må opprettholde husleienemnder. Dette er nødvendig av hensyn til gjennomføringen av den «strenge» reguleringen etter husleiereguleringsloven kapittel II. Husleienemndene kan derfor ikke nedlegges. Det følger av lovforslaget her at husleienemnden nå også skal behandle forhold som er omfattet av § 35 i husleieloven fra 1939.

Komiteen vil foreta enkelte tekniske justeringer i lovteksten i dokumentet.

Komiteen fremmer følgende forslag:

«I lov 7. juli 1967 nr. 13 om husleieregulering m.v. av boliger gjøres følgende endringer:

§ 14 første ledd nytt fjerde punktum skal lyde:

Bestemmelsene i § 39 annet ledd gjelder tilsvarende, slik at takstnemnda tar avgjørelse om betaling av uomtvistet leie og deponering av leie i namnsretten.

§ 15 første ledd nytt fjerde, femte og sjette punktum skal lyde:

Bestemmelsene i § 39 annet ledd gjelder tilsvarende, slik at husleienemnda tar avgjørelse om betaling av uomtvistet leie og deponering av leie i namnsretten. Kommer ikke partene til enighet om hva som er markedsleie etter § 3-1 eller gjengs leie etter § 4-3 i lov av 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler, kan hver av partene kreve tvisten avgjort av husleienemnda. Bestemmelsene i §§ 18-19 og i loven her gjelder så langt de passer for tvist som nevnt i første til femte punktum.

Sjette og sjuende punktum blir nye sjuende og åttende punktum.»

Med de endringer som her er foretatt, slutter komiteen seg til de lovendringer som er foreslått i Dokument nr. 8:27 (1999-2000).

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti vil vise til at hastesaken nå er en nødløsning.

Dette medlem vil vise til at Leieboerforeningen allerede i august 1999 ba om at iverksettingen av loven ble stoppet.

Dette medlem vil vise til at Regjeringen skriver følgende i Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) kapittel 18. Økonomiske og administrative konsekvenser:

«Opphevelse av kapittel III antas ikke å få nevneverdige konsekvenser for de private parter.»

Videre står det:

«For de leiere som etter hvert ikke kan betale de økende leieprisene, vil der for noen være et alternativ å flytte til en mindre og billigere bolig.»

Dette medlem vil påpeke at ingen av disse forutsetningene er holdbare. Det var åpenbart allerede under behandlingen at endringene ville medføre store økonomiske konsekvenser for mange leiere, og rimelige alternative boliger finnes ikke i dagens leiemarked. Dette medlem mener det ville vært riktig å stoppe iverksettingen av lovendringen for den milde reguleringen og at husleiestopp burde vært innført inntil nytt regelverk er i funksjon.

Dette medlem registrerer at det ikke er flertall for dette og at det er flertall for forslag som åpner for å bemyndige husleienemndene i Oslo og Trondheim til å avgjøre tvister etter § 35 i husleiereguleringsloven. Dette medlem vil vise til at husleienemndene har hatt en rolle og myndighet i forhold til §§ 14 og 15 i husleiereguleringsloven. Disse paragrafene blir opphevet fra nyttår. § 35 dreier seg om å fastsette markedsleie mens §§ 14 og 15 hjemler fastsetting av gjengs leie. Skal husleien kunne fastsettes til gjengs leie, må det derfor etter dette medlems oppfatning, være nødvendig å ha bestemmelser som kan anvendes også for de som ikke fanges opp av husleielovens § 4-3. Dette medlem vil vise til sine merknader og forslag i Innst. O. nr. 43 (1998-1999), og at dette medlem stemte imot opphevelsen av husleiereguleringene. Dette medlem viser til sitt prinsipale standpunkt om at §§ 14 og 15 i husleiereguleringsloven må opprettholdes og at husleienemndene gjennom det ville fått myndighet til å avgjøre saker etter disse bestemmelsene. Dette medlem konstaterer at det ikke er flertall for en slik endring, og går derfor inn for de endringer som foreslås i dokumentet.

Komiteens tilråding

Komiteen har ellers ingen merknader, viser til dokumentet og rår Odelstinget til å gjøre følgende

vedtak til lov

om endringer i lov 7. juli 1967 nr. 13 om
husleieregulering m.v. for boliger

I

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

Overskriften til kapittel III skal lyde:

Kapittel III Nedsettelse av husleie etter § 35 i lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie

Ny § 14 skal lyde:

§ 14 Avgjørelse av takstnemnd

Leier av bolig kan kreve tvist om nedsettelse av leie etter lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie § 35 avgjort av en takstnemnd hvis leien ikke er gjenstand for regulering etter kapittel II i loven her. Takstnemnda kan også avgjøre spørsmål om tilbakebetaling av leie etter lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie § 35 annet ledd. I forhold til § 35 annet ledd skal framsetting av krav overfor by- eller herredsretten om oppnevning av takstnemnd likestilles med saksanlegg. Bestemmelsene i § 39 annet ledd gjelder tilsvarende, slik at takstnemnda tar avgjørelse om betaling av uomtvistet leie og deponering av leie i namsretten.

Om takstnemnda og avgjørelsen gjelder bestemmelsene i lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler § 12-2 annet til femte ledd tilsvarende.

Twist som er brakt inn for en husleienemnd etter § 15 eller for domstolene, kan ikke kreves avgjort av en takstnemnd.

Ny § 15 skal lyde:

§ 15 Avgjørelse av husleienemnd

Leier av bolig i kommune med husleienemnd kan kreve tvist om nedsettelse av leie etter lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie § 35 avgjort av husleienemnda hvis leien ikke er gjenstand for regulering etter kapittel II i loven her. Husleienemnda kan også avgjøre spørsmål om tilbakebetaling av leie etter lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie § 35 annet ledd. I forhold til § 35 annet ledd skal framsetting av krav overfor husleienemnda om avgjørelse likestilles med saksanlegg.

Bestemmelsene i § 39 annet ledd gjelder tilsvarende, slik at husleienemnda tar avgjørelse om betaling av uomtvistet leie og deponering av leie i namsretten. Kommer ikke partene til enighet om hva som er markedsleie etter § 3-1 eller gjengs leie etter § 4-3 i lov av 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler, kan hver av partene kreve tvisten avgjort av husleienemnda. Bestemmelsene i §§ 18 og 19 i loven her gjelder så langt de passer for tvist som nevnt i første til femte punktum. Bestemmelsene i §§ 20–29 gjelder ikke. Er ett eller flere medlemmer og deres varamedlemmer ugilde, eller er kommunen part, kan nemnda ikke behandle tvisten.

Hver av partene kan bringe saken inn for by- eller herredsretten ved stevning som må være inngitt til retten senest to måneder etter at parten mottok avgjørelsen fra husleienemnda. Retten kan gi oppreisning for oversittelse av fristen.

En avgjørelse som ikke er brakt inn for retten innen fristen etter annet ledd, har virkning som rettskraftig dom.

Twist som er brakt inn for en takstnemnd etter § 14 eller for domstolene, kan ikke kreves avgjort av husleienemnda.

Ny § 16 skal lyde:

§ 16 Avgjørelse av husleietvistutvalg

Leier av bolig i kommune hvor det er opprettet husleietvistutvalg etter § 12-5 i lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler, kan kreve tvist om nedsettelse av leie etter lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie § 35 avgjort av husleietvistutvalget hvis leien ikke er gjenstand for regulering etter kapittel II i loven her. Departementet fastsetter regler for saksbehandling og avgjørelse, herunder forholdet til behandling ved takstnemnd eller husleienemnd, jf. § 12-5 i lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler.

Ny § 17 skal lyde:

§ 17 Oppretting av husleienemnd

Etter anmodning fra kommunen kan Kongen bestemme at det skal opprettes en husleienemnd til å avgjøre tvister etter lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie § 35, jf. § 15 i loven her. På samme vilkår kan Kongen bestemme at en slik nemnd skal avvikles.

II

Loven trer i kraft 1. januar 2000.

Oslo, i kommunalkomiteen, den 16. desember 1999

Sylvia Brustad
leder

Aud Gaundal
ordfører

Erna Solberg
sekretær