

Innst. O. nr. 54

(1999-2000)

Innstilling fra kommunalkomiteen om forslag fra stortingsrepresentantene Odd Eriksen, Torbjørn Andersen, Olaf Gjedrem, Inga Kvalbukt, Karin Andersen og Leif Helge Kongshaug om lov om endringer i lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie og lov 7. juli 1967 nr. 13 om husleieregulering m.v. for boliger

Dokument nr. 8:35 (1999-2000)

Til Odelstinget

SAMMENDRAG

I dokumentet settes det fram forslag om lovendring som skal sikre leier av bolig, som fremdeles omfattes av husleieloven fra 1939, mot urimelig stor husleieøkning.

Den nye husleieloven gjelder alle kontrakter som er inngått etter 1. januar 2000. For avtaler som er inngått før dette tidspunktet, vil husleieloven fra 1939 fortsatt gjelde en tid framover.

I desember 1999 ble det kjent at enkelte utleierye krevde omfattende leieøkning før bestemmelsene om leieprisvern i den nye loven kom til anvendelse. Dette foranlediget en lovendring 22. desember 1999. Etter lovendringen kan også takstnemnd etter den nye husleieloven § 12-2, husleienemnder og husleietvistevalg, ta stilling til tvister om husleieloven. Formålet var å oppnå enklere, raskere og billigere behandling av tvister om husleie for boliger som fortsatt omfattes av den gamle loven.

For å unngå tvil om rekkevidden av § 35 i den gamle husleieloven, foreslås det nå å lovfeste at tvis-teorganet som hovedregel skal sette leien ned, dersom leien etter 1. juli 1999 er økt med mer enn 25 pst. ut-over endringene i konsumprisindeksen siden leien forrige gang ble endret. Det foreslås likevel at den prosentvise økningen kan være større når særlige grunner taler for det. Med særlige grunner siktes det først og fremst til situasjoner der selv 25 pst. leieøkning pluss indeksregulering medfører at leieøkningen likevel blir svært liten målt i kroner og øre, og hvor det nye leienivået derfor blir liggende langt under gjengs leie. I slike tilfelle ville det virke urimelig å begrense leieøkningen til 25 pst. pluss indeksregulering.

Dersom leien settes ned fordi den prosentvise økningen har vært for høy, foreslås det videre at reglene om leieprisvern i den nye loven skal komme til anvendelse, uansett om lov for øvrig gjelder for leieforholdet. Disse leierne vil da være beskyttet mot nye uventede leieøkninger i tre påfølgende år. Ligger den nye

leien fortsatt under gjengs leie, må leieren i løpet av perioden tilpasse seg en situasjon hvor leien vil bli oppjustert til gjengs leie ved utløpet av treårsperioden.

For å unngå nye problemer ved overgangen fra gammel til ny husleielov i den enkelte sak, foreslås det at alle tvister om leie skal avgjøres etter § 35 i den gamle husleieloven, forutsatt at den gamle husleieloven gjaldt da husleieøkningen ble varslet. Husleiereguleringsloven §§ 14 og 15 foreslås derfor endret i tråd med dette.

For å sikre at lovforslaget ikke kommer i konflikt med Grunnloven § 97, foreslås det også at leie som er opptjent før denne loven trer i kraft bare kan kreves tilbakebetalt i den grad det kunne gjøres etter de dagjeldende bestemmelser.

På denne bakgrunn fremmes det i dokumentet følgende forslag:

«Vedtak til lov om endringer i lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie og lov 7. juli 1967 nr. 13 om husleieregulering m.v. for boliger.

I

I lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie gjøres følgende endringer:

§ 35 første ledd nytt syvende punktum skal lyde:

Leie som er opptjent før denne lovs ikrafttreden, kan bare settes ned og kreves tilbakebetalt i den grad det kunne gjøres etter dagjeldende regler.

§ 35 nytt tredje ledd skal lyde:

Selv om leien for en bolig ikke kan settes ned etter første ledd, skal retten etter krav fra leieren sette ned leie som er økt etter 1. juli 1999, til et nivå som svarer til den tidligere leien justert med endring i konsumprisindeksen siden leien ble fastsatt eller endret forri-

ge gang, tillagt 25 prosent av den justerte leien. Nivået kan likevel settes høyere når særlige grunner taler for det. Etter at leien er satt ned etter dette ledd, gjelder bestemmelsene i kapittel 4 i lov om husleieavtaler uansett om loven for øvrig gjelder om leieforholdet.

Nåværende tredje og fjerde ledd blir fjerde og femte ledd.

II

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

§ 14 nytt fjerde ledd skal lyde:

Twisten skal avgjøres etter paragrafen her hvis lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie fortsatt gjaldt for leieforholdet på det tidspunktet da en økning av leie ble varslet. I slike tilfelle skal tvisten avgjøres etter lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie § 35 også hvis avgjørelsen fra takstnemnda bringes inn for domstolene. Tvistemålsloven §§ 66 tredje ledd om avvisning på grunn av uforutsettlig feil gjelder tilsvarende.

§ 15 fjerde og nytt femte ledd skal lyde:

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

Husleienemnda kan avgjøre tvist etter første ledd hvis lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie fortsatt gjaldt for leieforholdet på det tidspunktet da en økning av leie ble varslet. I slike tilfelle skal tvisten avgjøres etter lov 16. juni nr. 6 om husleie § 35 også hvis avgjørelsen fra husleienemnda bringes inn for domstolene. Tvistemålsloven § 66 tredje ledd om avvisning på grunn av uforutsettlig feil gjelder tilsvarende.

III

Loven trer i kraft straks.»

KOMITEENS MERKNADER

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, lederen Sylvia Brustad, Aud Gaundal, Leif Lund, Bjørnar Olsen 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 at Dokument nr. 8:35 (1999-2000) har vært forelagt Kommunal- og regionaldepartementet til uttalelse. Komiteen har på bakgrunn av departementets svarbrev av 18. februar 2000 foretatt en lovteknisk justering i forslaget til lovvedtak, og har også foreslått pre-

siseringer i husleiereguleringsloven §§ 1 og 2 annet ledd, slik at det gjøres klart at det nye kapittel III i husleiereguleringsloven også omfatter kommunale utleieboliger i hele landet.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, vil likevel understreke at husleielovverket i seg sjøl ikke vil etablere et prisnivå i utleiemarkedet som sikrer en nødvendig beholdning av rimelige utleieboliger. Det eneste virkemiddel som kan få leieprisene i markedet ned til et nivå som gjør det mulig for folk med lave og vanlige inntekter å makte sine utgifter, er en stor satsing på bygging av utleieboliger.

Flertallet vil understreke at «særlige grunner» i § 35 er en bestemmelse som kun kan komme til anvendelse i tilfeller der leieøkningen blir liten målt i kroner og øre, og hvor det nye leienivået blir liggende langt under gjengs leie.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet viser til at de var imot at tidsbestemte leieavtaler måtte inngås for et minste antall år. Når profesjonelle utleiery er tvunget til å inngå tidsbestemte leieavtaler med varighet minimum 3 år og samtidig ikke kan markedsregulere husleien før etter 2 år og 6 måneder ut over vanlig prisstigning, vil dette naturligvis kunne medføre en merkbar økning i husleiene hver tredje år for å tilpasse seg markedsleien.

Disse medlemmer mener derfor at en del av forklaringen på at enkelte leiere har fått krav om til dels betydelige husleieøkninger, nettopp har sin bakgrunn i at leien ikke kan endres ut over vanlig prisstigning i løpet av den tidsbestemte leieperioden. Følgene blir da at enkelte profesjonelle utleiery er typiske pressområder beregner betydelige leieøkninger i en omgang for å kompensere for eventuelle større endringer i markedsleien i den tidsbestemte leieperioden.

Disse medlemmer har således funnet det riktig å være medforslagstillere til denne lovendring for å rette opp noen av de problemene som den nye husleieloven har skapt i den form den ble vedtatt.

Disse medlemmer viser for øvrig til den presisering av «særlige grunner» som er inntatt i dokumentet og mener at dette må oppfattes slik at det har avgjørende betydning for den skjønsmessige fortolkningen av forslaget reelle innhold.

Komiteens medlemmer fra Høyre vil vise til at Høyre som eneste parti ikke er medforslagsstiller for det private lovforslaget som denne innstillingen omhandler.

Disse medlemmer vil vise til at dette forslaget og Dokument nr. 8:27 (1999-2000) hvor Høyre var medforslagsstiller, ble fremmet på bakgrunn av at det lenge etter at Stortinget ferdigbehandlet den nye

husleieloven ble oppdaget at hele lovforarbeidet og Regjeringens proposisjon manglet en vurdering av overgangsordninger mellom de to lovene og leiefastsettelsessystemene i de to lovene. For å avhjelpe de uheldigste utslagene av manglende overgangsordninger ble Dokument nr. 8:27 (1999-2000) fremmet og behandlet før nyttår i Stortinget. I ettertid viser det seg at det fortsatt er mangler ved loven, noe departementets egne vurderinger bekrefter.

I en slik sak mener disse medlemmer at det burde være naturlig at departementet fremmer et lovforslag, med det juridiske forarbeidet og presiseringer som det innebærer. Nå fremmes det i stedet et dokument-8-forslag som er utarbeidet av departementet, men fremmes som et privat lovforslag i Stortinget. Disse medlemmer synes det er en uryddig prosess og mener at hvis departementet og regjeringspartiene mener at det bør gjøres ytterligere endringer etter behandlingen av Dokument nr. 8:27 (1999-2000) som ble behandlet som et strakstiltak før jul, ville det vært fullt mulig for Regjeringen å gjøre dette innen den tid som har gått siden medio januar, hvor statssekretæren i Kommunal- og regionaldepartementet bekreftet at det ville komme ytterligere lovendringer fordi det fortsatt var mangler i lovverket.

Disse medlemmer vil vise til at Høyre sammen med Fremskrittspartiet foreslo større endringer til Regjeringens forslag til lovverk og detaljregulering av kontraktstyper i leiemarkedet og leiefastsettelsesregime. En vesentlig forskjell var at Høyre ønsket større kontraktsfrihet og ikke ønsket den 3 års kontraktsregulering og det leieendringssystem som flertallet gikk inn for. Disse medlemmer mener det nye lovverket er en medvirkende årsak til at enkelte huseiere har økt leien sterkt fordi det vil gå tre år før neste gang en leieregulering utover prisstigningen kan foretas. En mer moderat opptrapping over flere år for utleiere som har leid ut til priser betraktelig under markedsleie eller gjengs leie, er altså vanskeliggjort av den nye loven.

Det foreliggende forslaget bygger på begreper som «gjengs leie» og 3-årsreguleringen av leienivået som Høyre stemte imot. Disse medlemmer har på bakgrunn av de forhold som er nevnt sett det som unaturlig å stå som forslagsstiller for lovforslaget som behandles i denne innstillingen.

Når flertallet har valgt en løsning som i et leiemarked med sterkt stigende priser vil medføre markerte hopp hvert 3. år fremfor et leiefastsettelsessystem som gir en jevnere regulering, vil vi som en subsidiær holdning støtte at overgangsordningene gjøres noe mykere og støtte forslaget. Etter disse medlemmers mening er det likevel behov for å understreke at innenfor de særlige grunner som er gitt for å øke utover 25 pst., så må det legges til grunn at leieøkninger minimum må kunne dekke 50 pst. av gapet mellom dagens nivå og «gjengs leie». Hvis ikke dette blir en

uttrykt forståelse, har man bare forskjøvet problemene ut i 3 år og leietakerne vil da få en enda mer drastisk økning av husleien.

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti vil vise til sine merknader i Innst. O. nr. 38 (1999-2000) og behovet for å supplere loven slik at husleienemndene har hjemmel og retningslinjer for fastsetting av grenser for leieøkning. Dette medlem er glad for at dette nå får konsekvenser i form av lovendring slik at vilkårlighet unngås, alt for brå leieøkninger hindres og grunnlaget for prosedyre og mange rettssaker er kraftig redusert.

Komiteen vil vise til at § 15 i husleiereguleringsloven ikke gjelder kommunale utleieboliger. Det vil i praksis bety at tvister om husleie i slike tilfeller vil måtte avgjøres av takstnemnd etter § 14 eller av husleietvistutvalg etter § 16. Komiteen vil peke på at det ennå ikke er etablert noen slike husleietvistutvalg og ber derfor Regjeringen om å få på plass forsøk med husleietvistutvalg.

KOMITEENS TILRÅDING

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

vedtak til lov

om endringer i lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie og lov 7. juli 1967 nr. 13 om husleieregulering m.v. for boliger.

I

I lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie gjøres følgende endringer:

§ 35 første ledd nytt syvende punktum skal lyde:

Leie som er opptjent før 1. april 2000 kan bare settes ned og kreves tilbakebetalt i den grad det kunne gjøres etter dagjeldende regler.

§ 35 nytt tredje ledd skal lyde:

Selv om leien for en bolig ikke kan settes ned etter første ledd, skal retten etter krav fra leieren sette ned leie som er økt etter 1. juli 1999, til et nivå som svarer til den tidligere leien justert med endring i konsumprisindeksen siden leien ble fastsatt eller endret forrige gang, tillagt 25 prosent av den justerte leien. Nivået kan likevel settes høyere når særlige grunner taler for det. Etter at leien er satt ned etter dette ledd, gjelder bestemmelsene i kapittel 4 i lov om husleieavtaler uansett om loven for øvrig gjelder om leieforholdet.

Nåværende tredje og fjerde ledd blir fjerde og femte ledd.

II

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

§ 1 skal lyde:

Denne lov gjelder i Oslo og Trondheim, med unntak av kapittel III som gjelder i hele landet.

§ 2 annet ledd skal lyde:

Loven gjelder ikke for utleie som ledd i drift av hotell, pensjonat eller annet herberge og med unntak fra kapittel III heller ikke ved utleie fra stat, fylkeskommune eller kommune.

§ 14 nytt fjerde ledd skal lyde:

Twisten skal avgjøres etter paragrafen her hvis lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie fortsatt gjaldt for leieforholdet på det tidspunktet da en økning av leie ble varslet. I slike tilfelle skal tvisten avgjøres etter lov

16. juni 1939 nr. 6 om husleie § 35 også hvis avgjørelsen fra takstnemnda bringes inn for domstolene. Tvistemålsloven § 66 tredje ledd om avvisning på grunn av uforutsettlig feil gjelder tilsvarende.

§ 15 fjerde og nytt femte ledd skal lyde:

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

Husleienemnda kan avgjøre twist etter første ledd hvis lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie fortsatt gjaldt for leieforholdet på det tidspunktet da en økning av leie ble varslet. I slike tilfelle skal tvisten avgjøres etter lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie § 35 også hvis avgjørelsen fra husleienemnda bringes inn for domstolene. Tvistemålsloven § 66 tredje ledd om avvisning på grunn av uforsettlig feil gjelder tilsvarende.

III

Loven trer i kraft 1. april 2000.

Oslo, i kommunalkomiteen, den 9. mars 2000

Sylvia Brustad
leder

Aud Gaundal
ordfører

Erna Solberg
sekretær

Vedlegg

Brev fra Kommunal- og regionaldepartementet v/statsråden til kommunalkomiteen, datert 1. mars 2000.

Spørsmål til Dokument nr. 8 nr. 35 (1999-2000)

Vi viser til brev fra Sosialistisk Venstreparti ved stortingsrepresentant Karin Andersen hvor det stilles følgende spørsmål:

«Med henvisning til brev fra kommunal- og regionalministeren av 18.02.2000 til kommunalkomiteen ber jeg om følgende.

Slik lovbestemmelsen nå er utformet kan den også gjelde kommunale utleieleiligheter over hele landet.

Kan departementet gjøre rede for hvilke kommunale utleieboliger som nå omfattes av bestemmelsen slik den er formulert i brevet og hvilke unntak som eventuelt måtte finnes.»

Forutsatt at departementets forslag i brev av 18. februar 2000 blir fulgt, vil den «strenge» reguleringen etter husleiereguleringsloven kapittel II fortsatt bare gjelde privateide førkrigsboliger i Oslo og Trondheim. Reguleringen gjelder ikke offentlig eide boliger.

I det nye kapittel III i husleiereguleringsloven vil følgende bestemmelser gjelde for offentlig utleie:

Husleiereguleringsloven § 14 (takstnemndenes rett til å sette ned husleien) gjelder alle private og of-

fentlig eide leieboliger som fortsatt er regulert av husleieloven fra 1939.

Husleiereguleringsloven § 15 (husleienemndenes rett til å sette ned husleien) gjelder private, statlige og fylkeskommunale leieboliger som fortsatt er regulert av husleieloven fra 1939. Det er likevel en forutsetning at det er opprettet husleienemnd i vedkommende kommune. Det er bare Oslo og Trondheim som fortsatt har kommunal husleienemnd, men også andre kommuner kan etablere slik nemnd, jf. husleiereguleringsloven § 17. Husleiereguleringsloven § 15 gjelder ikke kommunale utleieboliger, jf. § 15 første ledd siste punktum. Unntaket er gjort for å unngå habilitetsproblemer. Det ville være uheldig om en kommunal nemnd kunne avgjøre tvister hvor kommunen selv er part.

Husleiereguleringsloven § 16 (husleietvistutvalgets rett til å sette ned husleien) gjelder i prinsippet alle private og offentlige eide leieboliger som omfattes av husleieloven fra 1939. Det er likevel en forutsetning at det er etablert husleietvistutvalg i vedkommende kommune. For tiden finnes det ingen husleietvistutvalg, men i tråd med Stortingets ønsker, skal det etableres forsøk med et slikt tvistutvalg i Oslo.