

Innst. O. nr. 67

(2000-2001)

Innstilling frå kommunalkomiteen om lov om endringar i lov 29.april 1977 nr. 34 om kommunal forkjøpsrett til leiegårder m.m.

Ot.prp. nr. 45 (2000-2001)

Til Odelstinget

SAMANDRAG

Hovudinnhaldet i proposisjonen

Proposisjonen inneheld framlegg til endring av lov 29. april 1977 nr. 34 om kommunal forkjøpsrett til leiegårder (leiegeardslova), framlegg til endring av lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleigelova) og framlegg til endring av lov 7. juli 1967 nr. 13 om husleieregulering (husleigereguleringslova).

I leiegeardslova § 3 blir det gjort framlegg om å utvide den krinsen som kommunen kan nytte forkjøpsretten på vegner av. Framlegget går ut på at kommunen også kan gjere bruk av forkjøpsretten til fordel for ein studentsamskipnad.

I husleigelova blir det gjort framlegg om å presisere i § 12-5 første punktum at husleigetvistutval har kompetanse til å handsame alle tvistar etter den gamle husleigelova frå 1939.

I husleigereguleringslova blir det gjort framlegg om å oppheve ei overflødig føresegn (§ 16) som gjeld kompetansen til husleigetvistutval.

Departementets generelle merknader

Forkjøpsrett til leiegeardar på vegner av studentsamskipnad

Departementet viser til at det er brei politisk semje om at det er behov for fleire studentbustader, og då særleg i dei største byane.

Frå tid til anna blir leiegeardar som kunne egne seg godt til studentbustader selt. Dette kan gjelde hybelhus, bygg med små bustader, eller andre leiegeardar som eignar seg for ombygging til studentbustader. Departementet legg til grunn at det ville gjere det lettare å skaffe fleire studentbustader dersom ein kunne nytte forkjøpsrett ved omsetning av slike eigedomar. Forkjøpsrett føreset at eigaren vil selje, og at seljaren får marknadspris for eigedomen.

Det følgjer allereie av dagens lov at kommunen har forkjøpsrett ved omsetning av leiegeardar. Seljar og kjøpar må difor vere budd på at kommunen gjer bruk av forkjøpsretten og at kjøpar ikkje får overta eigedomen. Ei utviding av forkjøpsretten til også å omfatte studentsamskipnader vil difor ikkje innebere noe stort inngrep overfor seljar og kjøpar. For studentsamskipnadene kan derimot ei slik utviding vere eit føremålsteneleg verkemiddel for å skaffe fleire studentbustader. Blant høyringsinstansane er det brei oppslutning om å utvide forkjøpsretten på dette viset, og ingen av høyringsinstansane har gått i mot framlegget. Departementet gjer derfor framlegg om at kommunen får høve til å nytte forkjøpsretten etter leiegeardslova på vegner av studentsamskipnader ved omsetning av leiegeardar.

Ifølgje § 4 i studentsamskipnadslova har ein studentsamskipnad til oppgåve å ta seg av interesser som knyter seg til elevanes og studentanes velferdsbehov ved den enkelte lærestaden. Departementet kan ut frå dette ikkje sjå at det er nødvendig med ei presisering i lovteksten om at eigedomen i hovudsak skal leigast ut til studentar. Dette er kjernen i studentsamskipnadens oppgåver og må difor sjåast som ein føresetnad for at lova skal nyttast på forholdet.

Dersom eigedomen i tillegg til bustader inneheld næringsareal, må likevel næringsareala kunne nyttast på ein rekningsvarande måte. I kor stor grad samskipnaden kan drive slik verksemd, vil avhenge av ei tolking av studentsamskipnadslova, utan at departementet ser grunn til å gå inn på ei slik tolking her.

Ein kan reise spørsmål om kven som skal nytte godt av forkjøpsretten dersom det er fleire interessentar. Det følgjer av lova og forarbeida at kommunen sjølv må ta stilling til dette etter ei konkret vurdering av dei ulike interessentanes behov og andre relevante omstende. Dersom det er få leigarar og mange tomme bustader i eigedomen vil det truleg vere mest naturleg

med forkjøp på vegner av kommune eller studentsamskipnad, alt etter kven som vil få størst nytte av forkjøpet. Etter eit slikt kjøp kan ein også vurdere å dele eigedomen i eigarseksjonar og tilby bustadene som er utleigde til leigarane, medan kommunen eller studentsamskipnaden beheld dei tomme bustadene. Dersom det bur leigarar i dei fleste bustadene, vil ein kommune eller studentsamskipnad vanlegvis ha mindre glede av å nytte forkjøpsretten. I så fall vil det vere naturleg at bebuarane får førsteretten. I vurderinga må ein også leggje vekt på at bustaden er heimen til bebuaren, medan andre moglege interessentar ikkje har slik kjenslemessig tilknytning til eigedomen. Dersom eigedomen blir overdrege til andre, vil leigaren likevel ha rett til å fortsetje leigeforholdet på same vilkår som før. Forkjøp til gode for ein studentsamskipnad eller kommunen vil derfor ikkje svekkje leigarens rettsstilling.

Departementet kan etter dette ikkje sjå at det er til stades sterke motomsyn mot framlegget og fremjar difor framlegg om å utvide den krinsen leigegardslova kan nytte forkjøpsretten til fordel for til også å omfatte studentsamskipnader.

Kompetansen til husleigetvistutval

Departementet gjer framlegg om å presisere at husleigetvistutval både kan ta stilling til tvistar etter husleigelova frå 1999, men også tvistar etter den gamle husleigelova frå 1939. Jamvel om den nye lova regulerer dei fleste husleigeforholda i dag, vil det framleis vere slik at nokre avtalar som er inngått før den nye lova tok til å gjelde, er regulert av den gamle lova. I forskrift av 28. september 2000 har departementet avgrensa virkeområdet for Husleigetvistutvalet i Oslo til å gjelde tvistar om leige av bustad. Det var brei semje blant høyringsinstansane om ei slik avgrensing. Etter departementets vurdering vil leigarar av bustader ha same behov for rask og billig avgjerd av tvistar, anten leigeavtalen er regulert av ny eller gamal husleigelov. Departementet ser difor ikkje grunn til å avgrense kompetansen til husleigetvistutval avhengig av om det er ny eller gamal husleigelov som gjeld. Departementet legg til grunn at det heller ikkje var Stortingets intensjon å gjere eit slikt skilje. Slik lova var utforma, kan det likevel reisast tvil om husleigetvistutval kan ta stilling til tvistar etter husleigelova frå 1939. Departementet gjer difor framlegg om å ta bort denne tvilen ved ei presisering i lova.

Husleigereguleringslova § 16 gjev husleigetvistutval heimel til å ta stilling til tvistar om leige og aukeing av leige etter § 35 i husleigelova frå 1939. Når det nå blir presisert at husleigetvistutval kan ta stilling til alle tvistar etter husleigelova frå 1939, omfattar dette også tvistar om leige etter § 35. Spesialføresegna i husleigereguleringslova blir då overflødig ved sida av den generelle føresegna i husleigelova. Departementet

gjer difor framlegg om å oppheve føresegna i husleigereguleringslova.

Økonomiske og administrative verknader

Departementet legg til grunn at framlegget til endring av leigegardslova vil gjere det lettare å skaffe fleire studentbustader.

Framlegget om endring av husleigelova vil dels føre til at husleigetvistutval kan ta stilling til fleire tvistar. Dette vil truleg redusere presset på domstolane noko. For partane i konflikt vil endringa truleg føre til at dei kan få ei avgjerd snøggare og rimelegare enn ved ordinær handsaming i domstolane. Dette kan føre til reduserte kostnader for partane.

MERKNADER FRÅ KOMITEEN

Komiteen, medlemene frå Arbeidarpartiet, leiaren Berit Brørby, Odd Eriksen, Aud Gaundal, Einar Johansen og Kari Manger, frå Kristeleg Folkeparti, Anita Apelthun Sæle og Ivar Østberg, frå Høgre, Sverre J. Hoddevik og Erna Solberg, frå Framstegspartiet, Torbjørn Andersen og Lodve Solholm, frå Senterpartiet, Magnhild Meltveit Kleppa, og frå Sosialistisk Venstreparti, Karin Andersen, sluttar seg til framlegget om å presisere at husleigetvistutvalet også kan ta stilling til tvistar etter husleigelova frå 1939.

Fleirtalet i komiteen, alle unnateke medlemene frå Høgre og Framstegspartiet, sluttar seg vidare til framlegget om å utvide høvet til kommunal forkjøpsrett til leigegardslov. Dette vert gjort ved å utvide den krinsen kommunen kan nytte forkjøpsretten til fordel for, til også å omfatte studentsamskipnader.

Komiteens medlemmer fra Høyre vil vise til at å utvide kommunal forkjøpsrett til også å hjemle kjøp for studentsamskipnader er en videre utvidelse av bruksområder for kommunal forkjøpsrett som Høyre har vært uenig i. Disse medlemmer vil vise til at Høyre tidligere har støttet en kommunal forkjøpsrett for å sikre mulighet til å overta eiendom for beboere som lenge har hatt dette som sitt hjem, men har vært imot å bruke kommunal forkjøpsrett til å løse andre samfunnsbehov. Disse medlemmer vil understreke at studentsamskipnader eller kommuner kan kjøp leiegårder til utleieføremål i det vanlige markedet. Hvis kommunal forkjøpsrett skal ha betydning for prisen på studentboliger innebærer det at det er en privat selger som taper økonomisk på den kommunale forkjøpsretten, hvis det ikke er tilfelle er det heller ikke behov for en kommunal forkjøpsrett. Disse medlemmer vil derfor gå imot forslaget om endringer av den kommunale forkjøpsretten.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet vil først understreke at disse medlemmer ser det som svært viktig at studenter får et godt tilbud når det gjelder losji. Dette har Fremskrittspartiet gitt uttrykk for gjennom flere forslag på Stortinget om bl.a. å garantere nybygg av 2000 studenthybler i løpet av en fireårsperiode, noe som ikke fikk flertall. Videre har Fremskrittspartiet foreslått at studenthybler skal fullfinansieres gjennom Husbanken, uavhengig av nødvendige grunnlagsinvesteringer.

Disse medlemmer er prinsipielle motstandere av kommunal og statlig forkjøpsrett. Disse medlemmer vil videre påpeke at gjennomføringen av et slikt forslag vil føre til en forskyvning av boligproblemen, noe som i dette tilfellet først og fremst vil ramme unge mennesker i etableringsfasen.

Disse medlemmer vil også påpeke at selger ikke vil få den *reelle* markedspris for eiendommen sin, da det reelt sett er flere aktører som ønsker å betale en lik sum for eiendommen.

Disse medlemmer vil på denne bakgrunn gå imot forslaget til endringer av §3 i lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder.

TILRÅDING FRÅ KOMITEEN

Komiteen har elles ingen merknader, viser til proposisjonen og rår Odelstinget til å gjere slikt

vedtak til lov

om endringar i lov 29. april 1977 nr. 34
om kommunal forkjøpsrett til leiegårder m.m.

I

I lov 29. april 1977 nr. 34 om kommunal forkjøpsrett til leiegårder skal § 3 lyde:

Kommunen kan nytte forkjøpsretten på vegne av leierne, når disse ønsker å overta leiegården som borettslag eller eierseksjonssameie, på egne vegne, *på vegne av studentsamskipnad* eller på vegne av selskap som ledes og kontrolleres av kommune eller stat.

II

I lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven) skal § 12-5 første punktum lyde:

Departementet kan som forsøk i en eller flere kommuner opprette et partssammensatt utvalg til behandling av tvister etter loven her *og etter lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie* (Husleietvistutvalg).

III

I lov 7. juli 1967 nr. 13 om husleieregulering m.v. for boliger blir § 16 oppheva.

IV

Lova her tek til å gjelde frå det tidspunktet som Kongen fastset.

Oslo, i kommunalkomiteen, den 29. mars 2001

Berit Brørby
leiar

Magnhild Meltveit Kleppa
ordførar

Erna Solberg
sekretær