

Innst. O. nr. 94

(2000-2001)

Innstilling fra kommunalkomiteen om forslag fra stortingsrepresentantene Karin Andersen og Kristin Halvorsen om lov om endringer i lov 26.mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven). (Dempe store husleieøkninger i leiemarkedet, sikre bedre botrygghet for leietakere og likestille brukerbetalingen i tvisteløsningsutvalget og forliksrådet)

Dokument nr.8:83 (2000-2001)

Til Odelstinget

1. SAMMENDRAG

I dokumentet framsettes følgende forslag:

«Vedtak til lov

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

I

I lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven) gjøres følgende endringer:

§ 4-3 nytt andre og tredje ledd skal lyde:

Økningen kan aldri være mer enn 25 pst. av gjeldende leie, om dette er lavere enn gjengs leie. Gjengs leie er et representativt gjennomsnitt av leienivå på stedet, ved leie av lignende husrom på lignende leievilkår.

Gjengs leie utgjør fire femtedeler av boligens markedsleieverdi, eller en annen differanse som fastsettes av departementet etter årlig undersøkelse i leiemarkedet, og etter at det er gjort fradrag for den del av verdien som skyldes forbedringer og innsats fra leieren eller tidligere leiere etter samme leieavtale.

Nåværende andre og tredje ledd blir nytt fjerde og femte ledd.

§ 9-2 nytt andre ledd skal lyde:

Leieren skal likevel ha rett til forlengelse av leieavtalen i samsvar med reglene i § 9-3, dersom utleieren fortsatt skal leie ut leiligheten til andre enn sin ektefelle eller samboer, sine egne eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje og fosterbarn

eller andre personer han har eller har hatt felles husstand med. Husstandsfellesskapet må ha vart i minst 6 måneder og ikke ha blitt avsluttet før leieforholdets begynnelse.

Nåværende andre og tredje ledd blir tredje og nytt fjerde ledd.

II

Denne lov trer i kraft straks.»

Regjeringen og Stortinget har uttrykt en politisk målsetting om å bedre boligsituasjonen for unge og vanskeligstilte, og øke andelen rimelige utleieboliger. For å nå denne målsettingen er det viktig at lovverket om husleie også fremmer slike målsettinger.

Leiemarkedet er særlig viktig for folk med dårlig råd. Flere steder er det også forsøkt tatt større leieøkninger enn det loven nå tillater. Den kraftige leieøkningen har gjort at avkastningen ved boligutleie har steget betydelig. Dette kommer blant annet av at begrepet gjengs leie mer er et uttrykk for ubalanse i leiemarkedet enn et uttrykk for bruksverdien av boligen. Husleiereguleringsloven er fjernet og prinsippet er nå, etter at de tidsbegrensede overgangsordningene har løpt ut, at nye kontrakter får markedspris og at tidsubegrensede kontrakter får gjengs leie. Med dagens regelverk er det uklart om fastsettelse av gjengs leie, og i praksis vil det kunne føre til at forskjellen på gjengs og markedsleie blir svært liten. Det er ikke i tråd med intensjonen bak loven.

Kommunene eier de fleste sosiale utleieboligene. Nå har mange kommuner besluttet å gå fra et system med generelle leiesubsidier på kommunale utleieboli-

ger til markeds-/gjengs leie kombinert med kommunal bostøtteordning.

Den kommunale bostøtten kompenseres ikke for bortfall av rimelige kommunale leieboliger, og ordningens varighet og omfang varierer. Heller ikke den statlige bostøtteordningen kan rette opp de økte leieutgiftene for mennesker med dårlig råd, fordi regelverket her også har begrensinger både i volum og i kriterier.

For å dempe prisøkningene er det behov for flere endringer i lov om husleie. Forslagsstillerne ser også behovet for å lage et regelsett som sikrer at samfunnets investeringer i rimelige utleieboliger sikres ved at utleie til sosiale formål prisreguleres sterkere enn dagens lovverk tillater. Det blir derfor fremmet et separat forslag til Stortinget om å regulere leienivået i sosiale utleieboliger.

Forslaget som nå fremsettes vil ta opp forslag om å:

- Få en definisjon av begrepet gjengs leie som kan bidra til å hindre vilkårlighet i fastsetting av nivå og dempe leieøkninger.
- Gi beboere som ikke misligholder sitt leieforhold større botrygghet ved utløp av tidsbestemte kontrakter.
- Sette et øvre tak for hvor store leieøkninger som kan gis ved regulering av husleie hvert tredje år.

I dokumentet er det gitt utdypende merknader til de enkelte bestemmelsene i forslaget til lovendringer.

2. KOMITEENS MERKNADER

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, lederen Berit Brørby, Odd Eriksen, Aud Gaundal, Einar Johansen og Leif Lund, fra Kristelig Folkeparti, Anita Apelthun Sæle og Ivar Østberg, fra Høyre, Sverre J. Hoddevik og Erna Solberg, fra Fremskrittspartiet, Torbjørn Andersen og Lodve Solholm, og fra Senterpartiet, Magnhild Meltveit Kleppa, viser til at husleieloven er behandlet flere ganger i komiteen de siste årene, hvor de forskjellige partiene har klarert sine synspunkter både i forhold til husleieloven og tvisteløsninger.

Flertallet viser også til brevet fra Kommunal- og regionaldepartementet v/statsråden av 11. mai 2001, hvor problemstillingene i Dokument nr. 8:83 (2000-2001) er grundig gjennomgått.

Flertallet viser videre til sine respektive merknader i innstillingen til Dokument nr. 8:82 (2000-2001), Innst. S. nr. 237 (2000-2001).

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Kristelig Folkeparti,

Fremskrittspartiet og Senterpartiet, viser til at problemstillinger knyttet til utleieboliger og boligpolitiske virkemidler også blir behandlet av det nedsatte boligutvalget, og at det vil bli lagt fram en egen stortingsmelding når dette arbeidet er ferdig. Flertallet mener derfor at det er naturlig at en eventuell endring av husleieloven, eller innføring av bestemmelser om leieregulering, kan tas opp ved behandlingen av denne stortingsmeldingen.

Flertallet vil med bakgrunn i dette anbefale at Dokument nr. 8:83 (2000-2001) vedlegges protokollen.

Et annet flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Kristelig Folkeparti, Høyre, Fremskrittspartiet og Senterpartiet, viser til at forslaget fra Sosialistisk Venstreparti innebærer en sterkere generell leieregulering enn det noen gang har vært i Norge. Det innebærer et kraftig avvik fra de prinsipper et bredt flertall, alle unntatt Sosialistisk Venstreparti, stilte seg bak ved behandlingen av den nye husleieloven i 1999.

Dette flertallet vil vise til at det da var forutsatt at gjengs leie over tid ikke skulle avvike særlig fra markedsleie.

Komiteens medlemmer fra Høyre er betenkt over at et flertall signaliserer at de faktisk vil vurdere et slikt inngrep i privat eiendomsrett som det er å signalisere at disse forhold kan vurderes etter behandling av boligutvalgets innstilling. Disse medlemmer mener den foreslåtte regulering vil undergrave ønskene om flere utleieleiligheter.

Disse medlemmer er uenig i forslagene i Dokument nr. 8:83 (2000-2001) og vil foreslå at forslaget ikke bifalles.

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti, Karin Andersen, vil vise til forslaget og til begrunnelsen i det og hevde at det er grunn til å gjøre de foreslåtte endringene i husleieloven nå. Situasjonen på leiemarkedet er vanskelig. Endringene som ble gjort i husleieloven, gir ikke tilstrekkelig vern for leietakere verken når det gjelder fastsetting av gjengs leie, botrygghet eller store økninger i leiepris.

Dette medlem vil vise til at statsråden i sitt svar til kommunalkomiteen av 11. mai 2001 skriver at Stortinget var klar over at leietaker måtte belage seg på betydelige leieøkninger i tilfelle det var stor avstand mellom gammel og gjengs leie. Dette medlem registrerer at det er Regjeringens og flertallets politikk at husleien i mange utleieboliger bør økes kraftig. Dette medlem ga ikke sin tilslutning til endringene nettopp fordi dette ville være konsekvensen og på grunn av at det ikke finnes rimelige alternativer for mennesker som ikke kan betale så høy leie.

Husleiereguleringene ble opphevet for tidlig. Det ville vært riktig å avvente deregulering inntil en hadde fått etablert et tilstrekkelig stort volum på et skjermet leiemarked.

Dette medlem mener det er behov for en lovendring som definerer gjengs leie på en slik måte at det bidrar til å holde leieprisene nede, slik forslaget tar sikte på. I tillegg til dette er det behov for å gi leieboere bedre botrygghet i de tilfeller der boligen fortsatt skal leies ut, og det ikke er forhold som gjør at leieboere ikke har oppfylt sine forpliktelser i leieforholdet, og derfor ikke skal ha rett til ny kontrakt. Dette medlem registrerer at statsråden også i utgangspunktet er enig i dette, men konkluderer med at utleiers behov veier tyngre enn leietakers.

Dette medlem mener at å avvente boligutvalgets innstilling vil ta alt for lang tid. Det er behov for å gripe inn og korrigere usosiale utslag av den nye husleieloven raskt. For dette medlem er det viktigst å løse - og ikke øke - boligproblemen til unge og folk med dårlig råd. Derfor er det behov for endringer i loven nå.

Dette medlem vil på denne bakgrunn fremme følgende forslag:

«Vedtak til lov

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

I

I lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven) gjøres følgende endringer:

§ 4-3 nytt andre og tredje ledd skal lyde:

Økningen kan aldri være mer enn 25 pst. av gjeldende leie, om dette er lavere enn gjengs leie. Gjengs leie er et representativt gjennomsnitt av leienivå på stedet, ved leie av lignende husrom på lignende leievilkår.

Gjengs leie utgjør fire femtedeler av boligens markedsleieverdi, eller en annen differanse som fastsettes av departementet etter årlig undersøkelse i leiemarkedet, og etter at det er gjort fradrag for den del av verdien som skyldes forbedringer og innsats fra leieren eller tidligere leiere etter samme leieavtale.

Nåværende andre og tredje ledd blir nytt fjerde og femte ledd.

§ 9-2 nytt andre ledd skal lyde:

Leieren skal likevel ha rett til forlengelse av leieavtalen i samsvar med reglene i § 9-3, dersom utleieren fortsatt skal leie ut leiligheten til andre enn sin ektefelle eller samboer, sine egne eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje og fosterbarn eller andre personer han har eller har hatt felles hus-

stand med. Husstandsfellesskapet må ha vart i minst 6 måneder og ikke ha blitt avsluttet før leieforholdets begynnelse.

Nåværende andre og tredje ledd blir tredje og nytt fjerde ledd.

II

Denne lov trer i kraft straks.»

3. FORSLAG FRA MINDRETALL

Forslag fra Høyre:

Dokument nr. 8:83 (2000-2001) - forslag fra stortingsrepresentantene Karin Andersen og Kristin Halvorsen om lov om endringer i lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven). (Dempe store husleieøkninger i leiemarkedet, sikre bedre botrygghet for leietakere og likestille brukerbetalingen i tvisteløsningsutvalget og forliksrådet) - bifalles ikke.

Forslag fra Sosialistisk Venstreparti:

Vedtak til lov

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

I

I lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven) gjøres følgende endringer:

§ 4-3 nytt andre og tredje ledd skal lyde:

Økningen kan aldri være mer enn 25 pst. av gjeldende leie, om dette er lavere enn gjengs leie. Gjengs leie er et representativt gjennomsnitt av leienivå på stedet, ved leie av lignende husrom på lignende leievilkår.

Gjengs leie utgjør fire femtedeler av boligens markedsleieverdi, eller en annen differanse som fastsettes av departementet etter årlig undersøkelse i leiemarkedet, og etter at det er gjort fradrag for den del av verdien som skyldes forbedringer og innsats fra leieren eller tidligere leiere etter samme leieavtale.

Nåværende andre og tredje ledd blir nytt fjerde og femte ledd.

§ 9-2 nytt andre ledd skal lyde:

Leieren skal likevel ha rett til forlengelse av leieavtalen i samsvar med reglene i § 9-3, dersom utleieren fortsatt skal leie ut leiligheten til andre enn sin ektefelle eller samboer, sine egne eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje og fosterbarn eller andre personer han har eller har hatt felles hus-

måneder og ikke ha blitt avsluttet før leieforholdets begynnelse.

Nåværende andre og tredje ledd blir tredje og nytt fjerde ledd.

II

Denne lov trer i kraft straks.

4. KOMITEENS TILRÅDING

Komiteen har ellers ingen merknader, viser til dokumentet og rå Stortinget til å gjøre slikt

vedtak:

Dokument nr. 8:83 (2000-2001) - forslag fra stortingsrepresentantene Karin Andersen og Kristin Halvorsen om lov om endringer i lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven). (Dempe store husleieøkninger i leiemarkedet, sikre bedre botrygghet for leietakere og likestille brukerbetalingen i tvisteløsningsutvalget og forliksrådet) - vedlegges protokollen.

Oslo, i kommunalkomiteen, den 21. mai 2001

Berit Brørby
leder

Aud Gaundal
ordfører

Erna Solberg
sekretær

Vedlegg

Brev fra Kommunal- og regionaldepartementet v/statsråden til kommunalkomiteen, datert 11. mai 2001.

Dokument nr. 8:83 (2000-2001) Forslag fra stortingsrepresentantene Karin Andersen og Kristin Halvorsen om lov om endringer i lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven). (Dempe store husleieøkninger i leiemarkedet, sikre bedre botrygghet for leietakere og likestille brukerbetalingen i tvisteløsningsutvalget og forliksrådet).

Jeg viser til brev fra Kommunalkomiteen datert 24. april 2001. Som vedlegg fulgte privat lovforslag fra stortingsrepresentantene Karin Andersen og Kristin Halvorsen med forslag til endringer i husleieloven, jf Dokument nr 8:83.

Innledningsvis gis det en beskrivelse av leiemarkedet. En tilsvarende beskrivelse har stortingsrepresentantene Karin Andersen og Kristin Halvorsen også gitt i Dokument 8:82 (2000-2001). Jeg viser derfor til mitt brev av 30. april 2001, hvor jeg har kommentert denne beskrivelsen og de utfordringene dette reiser.

1.1 Klargjøring av begrepet gjengs leie i husleieloven § 4-3

Forslagstillerne mener at det er behov for en klargjøring av begrepet «gjengs leie» i husleieloven, jf. § 4-3. Forslaget fremmes på bakgrunn av en noe uklar presentasjon av regelen hvor det bl.a. henvises til et rundskriv fra departementet. Rundskrivet det refereres til er bare et tidlig utkast, og er på flere punkter ikke i tråd med departementets endelige vurderinger - det endelige rundskrivet er ikke sendt. På dette grunnlaget fremmes det forslag som angivelig innebærer en presisering av bestemmelsen, men som i realiteten innebærer en helt ny regel. Jeg kan ikke anbefale forslaget.

Etter husleieloven fra 1999 er utgangspunktet at partene i et leieforhold lovlig kan avtale markedsleie ved inngåelse av ny leiekontrakt, jf. §§3-1 og 4-1. På dette tidspunktet har partene avtalefrihet - en leier kan akseptere høy husleie for å sikre seg en bestemt bolig, på samme måte som en boligkjøper kan akseptere høy kjøpesum. Det er likevel ikke adgang til å fastsette en leiepris som avviker sterkt fra hva andre ville betale for tilsvarende leieobjekt - i dette ligger det derfor beskyttelse mot urimelige avtaler. Før leieavtale er inngått, har potensielle leiere vanligvis ikke noen tilknytning til leieobjektet. Er leiekravet for høyt, må leieren finne en annen bolig. Etter at leieforholdet er etablert blir situasjonen annerledes - da vil leieren ha en sterkere tilknytning til boligen og bomiljøet. Å unngå flytteomkostninger vil også motivere leieren til å bli boende. Disse forhold gjør at leieren vanligvis vil strekke seg lenger for å kunne fortsette leieforholdet i

en slik situasjon. Dette innebærer samtidig at utleieren får en sterkere forhandlingsposisjon.

Av disse grunner inneholder husleieloven begrensninger i adgangen til å endre leien etter at avtalen er inngått. Det fremgår av § 4-2 at leien årlig kan reguleres i samsvar med endringene i konsumprisindeksen. Hver av partene kan kreve slik endring - og det gjelder enten konsumprisindeksen går opp eller ned. I tre påfølgende år kan leien som utgangspunkt ikke endres ut over dette. Bestemmelsen skal sikre leieren en moderat prisutvikling i hele denne perioden.

Erfaringsmessig endrer leieprisene seg både raskere og mer enn konsumprisindeksen. Dersom leien for all fremtid bare kunne endres i tråd med endringene i konsumprisindeksen, ville man risikere et betydelig gap mellom lovlig leie og det generelle leienivået. Slike gap ville kunne motivere utleiere til å avvikle leieavtalen raskest mulig. Dersom det ikke var mulighet for en større tilpassing av leien til det alminnelige leienivået ville det trolig hatt betydning for tilbudet av leieboliger. For delvis å motvirke slike effekter inneholder loven en bestemmelse i § 4-3 som gir partene hvert tredje år mulighet til å kreve en tilpassing av leien som samsvarer bedre med det alminnelige leienivået for tilsvarende boliger. Bestemmelsen lyder slik:

«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 iverksettningstidspunktet 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.»

I Ot prp nr 82 (1997-98) er «gjengs leie» omtalt slik:

«Gjengs leie er et representativt gjennomsnitt av det leienivået som allerede er etablert på stedet ved leie av liknende husrom på liknende leievilkår. Gjengs leie vil således være atskillig mindre konjunkturømfintlig enn markedsleien - fordi gjengs leie gjenspeiler et allerede etablert nivå. Går leienivået ved nyutleie opp eller ned, vil dette riktignok influere på hva som er gjengs leie, men det allerede etablerte prisnivå medfører at endringene i gjengs leie skjer saktere enn endringene i markedsleien.

Systemet forutsetter altså at det foretas undersøkelser med sikte på å klarlegge hva som betales i sam-

menliknbare leieforhold; på grunnlag av dette materialet skal en så finne fram til tyngdepunktet i det etablerte leienivået sett under ett. ...»

Etter min vurdering er bestemmelsen og prinsippene som skal legges til grunn for vurderingen både fornuftige og klare. Det som i noen tilfeller likevel kan by på problemer er å finne sammenliknbare utleieboliger for å fastsette gjengs leie i det enkelte tilfelle. Dette lar seg vanskelig gjøre ved lovendringer. Bl.a. av denne grunn er det etablert alternative tvisteløsningsorganer som kan ta stilling til tvister om gjengs leie. Foruten de ordinære domstolene kan en takstnemnd ta stilling til konflikten. Slike takstnemnder oppnevnes for den enkelte sak, og kan opprettes hvor som helst i landet. I Oslo og Trondheim kan slike tvister også løses gratis av kommunale husleienemnder. Også andre kommuner kan oppnevne husleienemnder. I Oslo, hvor leiemarkedet trolig er under sterkest press, kan man i tillegg få saken raskt og billig avgjort i Husleietvistutvalget. Selv om partene ikke blir enige om gjengs leie er det få konfliktområder hvor det er etablert så mange alternative tvisteløsningsordninger. Etter min vurdering er leierne derfor godt sikret ved slike konflikter.

Representantene Andersen og Halvorsen foreslår at man ved fastsetting av gjengs leie i stedet for gjennomsnittsleie i etablerte leieforhold skal ta utgangspunkt i «markedsleieverdien». Etter min vurdering vil ikke en slik endring gjøre bestemmelsen klarere. Også ved fastsetting av markedsleien må man utøve skjønn og likeledes finne fram til sammenliknbare leieobjekter. Etter min vurdering er derfor konfliktpotensialet ved et slikt utgangspunkt like stort som etter dagens lov. Dersom gjengs leie skal ta utgangspunkt i markedsleien vil det også føre til større og raskere endringer i gjengs leie, fordi markedsleien er betydelig mer konjunkturømfintlig enn gjengs leie er etter dagens lov, jf. sitatet ovenfor fra proposisjonen. En slik utvikling vil derfor være til ulempe for leierne.

Forslaget går imidlertid lenger enn dette - idet det forutsetter at gjengs leie skal tilsvare *fire femtedeler* av markedsleien. En slik regel innebærer en rabattordning tilsvarende 20% av markedspris. Henvisningen til eierseksjonsloven er i så måte lite treffende. Etter eierseksjonsloven har leier av bolig rett til å kjøpe denne ved seksjonering, jf. eierseksjonsloven § 14. Som utgangspunkt skal partene forhandle om prisen, men dersom de ikke blir enige skal seksjonen takseres. Med utgangspunkt i salgstaksten skal det bl.a. gjøres fradrag på 20%, jf. samme lovs § 16. Begrunnelsen for fradraget er at boligen er bebodd - dette vil le representert en verdireduksjon ved salg til andre. Både regjeringen Brundtland som fremmet proposisjonen, og et stort flertall på Stortinget, mente at det ikke var rimelig at eieren skulle kunne *tjene* på at seksjonen ble solgt til leieren i stedet for en tredjeperson - det ble derfor bestemt at boligen skulle selges til en

underpris, som skjønnsmessig er satt 20%. Jeg kan ikke se at disse vurderingene har relevans ved fastsettingen av gjengs leie.

Representantene Andersen og Halvorsen fremmer alternativt forslag om at verdireduksjonen kan tilsvare «*en annen differanse som fastsettes av departementet etter årlig undersøkelse i leiemarkedet*». Innføring av en slik ordning vil innebære ny leieprisregulering. Under Stortingsbehandlingen av ny husleielov ble slike spørsmål grundig drøftet og avvist av alle partiene med unntak av SV. Jeg kan ikke se at det er grunnlag for endringer på dette punktet nå. Erfaringsmessig er det også store variasjoner i leiemarkedet på ulike steder i landet, også innenfor små avstander. Jeg kan derfor heller ikke se at det er fornuftig ressursbruk om departementet skal nedlegge store ressurser i å utarbeide leiemarkedsanalyser, for deretter å legge dette til grunn for fastsetting av verdireduksjoner.

Etter min mening er dagens regler om gjengs leie godt nok utviklet i loven. Jeg ser derfor ikke behov for slike presiseringer som nå foreslås.

1.2 Begrensning i retten til justering av gjengs leie på maksimalt 25 prosent etter husleieloven § 4-3

Reglene om leieprisvern ble grundig drøftet under behandlingen av ny husleielov, resultatet er presentert under pkt. 1.1. ovenfor. Et stort flertall i Stortinget sluttet seg til bestemmelsene om markedspris ved inngåelse av nye leieavtaler, tre år med regulering i samsvar med konsumprisindeksen og tilpassing til gjengs leie etter tredje år. Et viktig formål med bestemmelsene var å sikre større *forutsigbarhet* om leieutviklingen. Dette skulle bl.a. sikres ved at ingen av partene kunne kreve annen justering av leien enn det som følger av disse bestemmelsene. Man skulle bort fra tidligere ordninger hvor det ofte var stor usikkerhet om leieutviklingen, og hvor utleieren kunne kreve ny og ofte betydelig høyere leie etter en «betinget oppsigelse». Dette innebar at utleieren sendte oppsigelse med tilbud om ny kontrakt men til høyere leie. På denne måten kunne utleieren ofte sikre seg store leietillegg selv om leiekontrakten ikke inneholdt bestemmelser om regulering av leien. Det var med utgangspunkt i slike reguleringsmekanismer at det ble satt fokus på store leieøkninger etter den gamle husleieloven i slutten av 1999 og begynnelsen av 2000. Disse oppslagene foranlediget som kjent lovendringer både i desember 1999 og mars 2000. Under behandlingen av det siste lovforslaget skrev forslagsstillerne - herunder Karin Andersen i Dokument nr. 8:35 (1999-2000):

«Dersom leien settes ned fordi den prosentvise økningen har vært for høy, foreslås det videre at regelen om leieprisvern i den nye loven skal komme til anvendelse, uansett om loven 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.»

Jeg er derfor uenig når representantene Andersen og Halvorsen hevder at utleierens adgang til å kreve gjengs leie etter den nye loven er en *utilsiktet uheldig konsekvens* av den nye loven. Det er tvert om slik at bestemmelsen bevisst er utformet som den er for å gi leierne bedre leieprisvern enn det som fulgte av den gamle loven. Enn videre, viser sitatet ovenfor at Stortinget var klar over at leiere måtte belage seg på betydelige leieøkninger i tilfeller der det var stor avstand mellom gammel og gjengs leie. I slike tilfeller har Stortinget forutsatt at leieren må finne alternative løsninger før leien skal reguleres til gjengs leie. Dette har det vært bred politisk enighet om, og jeg kan ikke se at det er grunnlag for endringer på dette punktet nå, selv om tidspunktet for regulering til gjengs leie nærmer seg for en del leiere. Jeg kan derfor heller ikke anbefale forslaget om endringer på dette punktet.

1.3 Leierens botrygghet - husleieloven § 9-2

I Innst. O. nr. 43 (1998-99) fremmet stortingsrepresentant Karin Andersen følgende forslag på vegne av SV:

«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.»

Forslaget er med noen mindre justeringer identisk med det forslaget som nå fremmes og hadde også tilsvarende begrunnelse. Forslaget ble nedstemt mot SV sine stemmer.

Jeg er i *utgangspunktet* enig i at det ville være rimelig å gi leieren en fortrinnsrett til å fortsette leieforholdet etter utløpet av en tidsbestemt periode, *dersom* boligen likevel skal leies ut til andre enn personer i leierens familie, og leierens oppførsel ikke gir saklig grunnlag for å avslutte det eksisterende leieforholdet. Jeg tror at mange leiere i slike situasjoner også vil få tilbud om å forlenge leieavtalen, uten at dette lovfestes som en rettighet. Utleier slipper bryderiet med å avertere boligen på nytt, visning og ikke minst usikkerheten med hensyn til hvordan en eventuell ny leier vil oppføre seg. Jeg kan heller ikke se at det vil være noen fordel for utleieren å velge en annen leier i et slikt tilfelle. Jeg vil likevel *fraråde* å innføre en slik *lovregel*, og skal begrunne det nedenfor.

Reguleringen av adgangen til å inngå tidsbestemte leieavtaler, representerer en nøye gjennomtenkt avveining av partenes interesser. På den ene side er utleierens interesse ivaretatt ved at leieforholdet kan opphøre ved utløpet av tidsangivelsen. På den annen

side er leierens interesser ivaretatt ved reglene om minstetider. Hvis leieren får opsjon på å forsette leieforholdet, vil det trolig føre til en forskyvning av balansen i avtaleforholdet. Selv om utleieren kan avslå å forlenge et leieforhold dersom leierens forhold gir saklig grunn til det, vil regelen kunne føre til usikkerhet om utleieren vil få avsluttet forholdet til en uønsket leier. I alle fall vil utleieren risikere å måtte avvente utfallet av en rettssak før leieforholdet kan bli avsluttet. En slik regel vil derfor trolig medføre at en del utleiere får en *følelse* av at de kan miste kontrollen over hvem de må leie ut til. Etter min vurdering er det grunn til å tro at dette ville føre til en reduksjon i utbudet av leieboliger. Dette ville særlig gjelde ved utleie av lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig dersom utleieren bor i samme hus, ettersom partene i slike leieforhold bor tett inn på hverandre. Som kjent utgjør dette ca. 28% av utleieboligene her i landet. Det ville også være en ulempe at bestemmelsen trolig ville føre til en rekke søksmål, nemlig om leierens oppførsel i det enkelte tilfelle gav saklig grunnlag for å avslutte det eksisterende leieforholdet.

Ved innføring av en slik regel måtte en ta standpunkt til varigheten av den nye leieperioden. Desto lenger tid leieren fikk rett til å fortsette leieforholdet, desto større negative konsekvenser er det grunn til å tro at regelen ville få for utbudet av leieboliger. I denne forbindelse ville det også ha betydning hvilken personkrets utleieren kunne leie ut til på dette tidspunktet, uten at leieren fikk rett til å fortsette leieforholdet. Dersom opsjonen ble innført som en lovfestet rettighet, burde man også ta standpunkt til hvilke vilkår som skulle gjelde for denne avtalen. Slikt er det imidlertid vanskelig å ta standpunkt til i en lov, ettersom utgangspunktene kan være svært variable fra tilfelle til tilfelle.

Husleielovutvalget viser i NOU 1993:4 side 78 til en lignende bestemmelse i den danske husleieloven. Etter denne bestemmelsen kan tidsbegrensningen i en leieavtale settes til side, dersom den ikke er ansett tilstrekkelig begrunnet i leierens forhold. Kan ikke utleieren påvise en plausibel begrunnelse for tidsavgrensningen, utover det å frata leieren oppsigelsesvernet, kan tidsavgrensningen settes til side, med den konsekvens at leieavtalen blir tidsubestemt. Husleielovutvalget har enstemmig frarådet å innføre en slik regel i Norge, først og fremst fordi det ville bli usikkert for utleieren om leieforholdet ville bli avsluttet ved utløpet av den avtalte leietiden.

Selv om det ble innført en opsjon for leieren til å fortsette leieforholdet, ville utleieren enkelt kunne omgå regelen ved å unnlate å leie ut boligen på nytt. Hvis leieren også skulle gjelde ved ny utleie innen en angitt frist, f.eks. seks måneder etter at leieren hadde flyttet ut, ville det trolig føre til at en del boliger ble stående tomme i mer enn den angitte tidsperioden, før

boligen ville blitt leid ut på nytt. Resultatet ville bli dårligere utnyttelse av boligmassen.

På denne bakgrunn vil jeg ikke anbefale å innføre en slik bestemmelse.

Problemstillinger knyttet til utleieboliger og de boligpolitiske virkemidlene vil være sentrale temaer for det nedsatte boligutvalget. Etter at boligutvalget

har avgitt sin innstilling ved årsskiftet, vil jeg fremme en egen stortingsmelding om boligpolitikken. Videre diskusjon om endringer i husleieloven eller innføring av bestemmelser om leieregulering bør tas i denne sammenheng.