

# Dokument nr. 8:35

(1999-2000)

## 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

Til Odelstinget

### Bakgrunn

Det settes fram et forslag om lovendring som skal sikre leiere av bolig, som fremdeles omfattes av husleieloven fra 1939, mot urimelig stor husleieøkning.

Fra årsskiftet trådte den nye husleieloven i kraft. Etter loven er leierne i tre påfølgende år beskyttet mot større husleieøkning enn endringene i konsumprisindeksen. Ved utløpet av det tredje året kan hver av partene kreve justering av leien til gjengs leie, det vil si en gjennomsnittsleie for tilsvarende leieforhold utleid på liknende avtalevilkår.

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 utleiere 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 husleietvistutvalg, ta stilling til tvister om husleien er lovlig etter § 35 i den gamle husleieloven. Formålet var å oppnå enklere, raskere og billigere behandling av tvister om husleie for boliger som fortsatt omfattes av den gamle loven.

Om forståelsen av § 35 i den gamle husleieloven uttalte Kommunal- og regionaldepartementet følgende i brev av 16. desember 1999 i forbindelse med kommunalkomiteens behandling av lovforslaget:

«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 boligforhold også bør ta hensyn til hvor stor økningen 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 utformingen av en eventuell endringsbestemmelse. Dette reiser spørsmål som krever utredning. Det anbefales derfor ikke at bestemmelsen endres i denne sammenheng.»

Komiteen tok dette til etterretning. Fortolkningen er også forelagt Lovavdelingen i Justisdepartementet, som for sin del er tilbøyelig til å anta at bestemmelsen i utgangspunktet ikke gir grunnlag for å ta hensyn til hvor stor leieøkningen er i det enkelte tilfelle målt i kroner, øre eller prosent. Lovavdelingen peker imidlertid på at brå og store leieøkninger kan være i strid med forbudet mot urimelige avtalevilkår etter avtaleloven § 36.

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. utover 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.

### Forslag

På denne bakgrunn fremmes følgende

f o r s l a g :

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 sva-*

*rer 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:

§ 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 1939 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.

8. februar 2000