

GJENGS LEIE

MED VEKT PÅ BOLIGLEIEFORHOLD



Universitetet i Oslo
Det juridiske fakultet

Kandidatnummer: 621

Leveringsfrist: 25.11.2011

Til sammen 15459 ord

23.11.2011

Innholdsfortegnelse

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | INNLEDNING..... | 1 |
| 1.1 | Kort presentasjon av emnet..... | 1 |
| 1.2 | Husleielovens anvendelsesområde..... | 2 |
| 1.3 | Rettskildene..... | 3 |
| 1.4 | Ufravikelighet..... | 5 |
| 1.5 | Videre framstilling..... | 7 |
| 2 | OVERSIKT OVER REGLER OM LEIEPRISVERN OG REGULERING AV LEIEN..... | 7 |
| 2.1 | Innledning..... | 7 |
| 2.2 | Historisk perspektiv..... | 9 |
| 2.3 | Kort framstilling av dagens regelverk..... | 11 |
| 2.3.1 | Utgangspunktet er markedsleie..... | 11 |
| 2.3.2 | Hovedregel om leieprisvern, husll. § 4-1..... | 12 |
| 2.3.3 | Indeksregulering, husll. § 4-2..... | 14 |
| 2.3.4 | Oversikt over regulering til gjengs leie, husll. § 4-3, | 15 |
| 2.3.5 | Oppsigelsesvernets betydning i forhold til regulering av leien jf kap. 4...17 | |
| 2.4 | Andre lovbestemmelser om regulering av leien..... | 18 |
| 3 | GJENGS LEIE SOM RETTSLIG REGULERING..... | 19 |
| 4 | BRUK AV BEGREPET GJENGS | 20 |
| 4.1 | Vanlig forståelse av begrepet gjengs..... | 20 |
| 4.2 | Sammenlikning av gjengs leie og markedsleie..... | 21 |
| 5 | ANVENDELSE AV SKJØNN VED GJENGS LEIE..... | 22 |
| 5.1 | Gjengs leie som ny rettslig standard..... | 22 |
| 5.2 | Rettsanvendelsesskjønn og fritt skjønn..... | 26 |
| 6 | VILKÅR FOR Å FRAMSETTE KRAV OM GJENGS LEIE..... | 27 |
| 7 | VURDERINGSTEMAET..... | 28 |
| 7.1 | Utgangspunktet..... | 28 |
| 7.2 | Stedet..... | 29 |
| 7.3 | Etablert leienivå..... | 29 |
| 7.4 | Liknende husrom på liknende vilkår..... | 30 |

| | | |
|-------------|--|-----------|
| 7.5 | Representativt gjennomsnitt..... | 31 |
| 7.6 | Undersøkelser og bruk av statistikk..... | 32 |
| 7.6.1 | Statistikker som foreligger..... | 33 |
| 7.6.2 | Om praksis ved bruk av statistikk..... | 34 |
| 8 | DEN KONKRETE VURDERINGEN AV DET ENKELTE HUSROM..... | 35 |
| 8.1 | Generelt..... | 35 |
| 8.2 | Beliggenhet og utsikt..... | 36 |
| 8.3 | Standard og utstyr..... | 37 |
| 8.4 | Bomiljø..... | 38 |
| 8.5 | Areal og planløsning..... | 38 |
| 8.6 | Avtalevilkår og vedlikeholdsansvar..... | 39 |
| 9 | FRADRAG ETTER § 4-3 2. PKT..... | 40 |
| 10 | TVISTELØSNING..... | 41 |
| 10.1 | Innledning..... | 41 |
| 10.1.1 | Ingen frister for innbringelse til tvisteløsningsorgan..... | 42 |
| 10.2 | Takstnemnd..... | 42 |
| 10.3 | Voldgift..... | 43 |
| 10.4 | Forliksråd..... | 44 |
| 10.5 | Husleietvistutvalg..... | 44 |
| 10.6 | Ordinære domstoler..... | 44 |
| 11 | AVSLUTNING..... | 45 |
| 11.1 | Kort om bruk av gjengs leie i kommunale boliger i Oslo kommune..... | 45 |
| 11.2 | Kort oppsummering av leiemarkedet og av husll. § 4-3..... | 45 |
| 12 | REGISTER..... | 48 |
| 12.1 | Litteratur..... | 48 |
| 12.2 | Lover og lovforarbeider..... | 49 |
| 12.3 | Dommer..... | 49 |
| 12.4 | Avgjørelser fra Husleietvistutvalget..... | 50 |

1 Innledning

1.1 Kort presentasjon av emnet

Formålet med oppgaven er å gi en oversikt over bestemmelsen i Lov av 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven eller husll.) § 4-3 om regulering til gjengs leie, både når det gjelder det rettslige utgangspunktet og gjennomføringen av bestemmelsen i praksis. Hele § 4-3 blir behandlet. Oppgavens hovedfokus vil være tolking av bestemmelsen.

Husleieloven avløste Lov av 16.06.1939 nr. 6 om husleie (husll. 1939). Loven trådte i kraft 01.01.2000. Lov av 07.07.1967 nr. 13 om husleieregulering mv for boliger (husleiereguleringsloven eller huslregll.) ble avviklet i sin helhet 01.01.2010 men lovens kap. II og et nytt kap. III gjaldt i perioden 01.01.2000 til 01.01.2010. Enkelte langvarige leieforhold hører fortsatt innunder reglene i husll. 1939. Jeg velger å ikke gå nærmere inn på disse i denne oppgaven.

I utgangspunktet omfatter regulering av leien til gjengs leie etter husll. § 4-3 både lokalleie og boligleie. Det er først og fremst for boligleie at bestemmelsen er aktuell. Dette skyldes blant annet at bestemmelsen kan fravikes ved leie av lokale, noe som også gjøres i praksis. Når det gjelder leie av bolig er det ikke anledning til å fravike bestemmelsen. Jeg anser at det slik at det er i boligleieforhold bestemmelsen om tilpassing til gjengs leie er mest aktuell. Av den grunn vil gjengs leie ved boligleie bli vektlagt her.

Lovgivers hensikt bak bestemmelsen er å rette opp urimeligheter som måtte oppstå mellom partenes ytelser. Fastsetting av gjengs leie etter husll. § 4-3 må ses i sammenheng med øvrige regler for leieprisfastsetting i husleieloven. Jeg finner det

derfor hensiktsmessig å presentere reglene for markedsleie, jf § 3-1 (2) og hovedregelen om leieprisvern i § 4-1 samt regler for regulering av leien etter konsumprisindeksen, jf § 4-2. I tillegg vil tidligere husleielovgivning bli presentert. Eldre lovgivning er med på å gi et bedre helhetsbilde.

Tilpassing av leien til gjengs leie var noe helt nytt i husleieloven. Det var stor usikkerhet om innholdet av gjengs leie etter husleielovens ikrafttredelse. Bestemmelsen legger opp til bruk av skjønn og jeg finner det naturlig å drøfte skjønnet som skal anvendes. Regelen om fastsetting til gjengs leie har nå virket en tid. I oppgaven forsøker jeg å gi et bilde av hvordan bestemmelsen tolkes i dag ved bruk av eksempler fra praksis som foreligger fra domstolene og Husleietvistutvalget.

Da regelen om tilpassing til gjengs leie i husll. § 4-3 ble foreslått, var situasjonen at en større andel leieforhold var tidsbestemte og dermed av mer langvarig karakter. Husleielovutvalget anslo at omtrent 20 % av leieforholdene skal tilpasses gjengs leie årlig. Med dette som bakgrunn er det ikke vanskelig å se behovet for regler om regulering av leien som er tilpasset langvarige leieforhold. Nyere tall fra NOVA viser at over 50 % av alle leieforhold varer i mindre enn 2 år. I Oslo er det antatt at flesteparten av leiekontraktene er tidsbestemte med leietid på 3 år.¹ Regulering av leien til gjengs leie etter husll. § 4-3 vil ikke være aktuelt i disse leieforholdene. Om det høye antallet tidsbestemte leieavtaler har sammenheng med adgangen til å regulere leien til gjengs leie etter husll. § 4-3 kan det ikke uten videre konkluderes med. Det kan imidlertid se ut som om bestemmelsen om fastsetting av leien gjengs leie er mindre brukt enn antatt. Det er mange leieforhold som ikke vil bli omfattet av bestemmelsen og relativt få tvister i rettssystemet.

1.2 Husleielovens anvendelsesområde

Etter husleielovens §1-1 (1) er virkeområdet til loven «avtaler om bruksrett til husrom mot vederlag». Begrepet husrom omfatter både bolig og lokale, jf. femte ledd. Begrepet husrom utelukker alternativer med mer midlertidig preg, som campingvogn, båt, telt mv

¹ Tall formidlet muntlig fra Viggo Nordvik ved NOVA

selvom disse benyttes til bolig- eller næringsformål.² Retten til husrommet må hvile på en avtale. Det er ikke krav om at avtalen skal være skriftlig, jf husll. § 1-4. Bruksrett innebærer at leier har eksklusiv besittelse av et fysisk avgrenset husrom.³ For å oppnå eksklusiv bruksrett til husrommet er det et krav i loven at det er avtalt vederlag. Vederlaget kan være penger eller naturalytelser, jf husll. § 1-1 (4).

1.3 Rettskildene

Det rettslige utgangspunktet er husleieavtalen mellom partene. Partene står allikevel ikke helt fritt. Husleieloven er en preseptorisk lov med bestemmelser som begrenser partenes avtalefrihet. Ufravikelighet i husleieloven blir nærmere behandlet i punkt 1.4. Husll. § 4-3 er en bestemmelse hvor det er lagt opp til utøvelse av skjønn. I dom fra Oslo tingrett fra 2002⁴ uttales det om gjengs leie: «Retten legger til grunn at selv om begrepet synes enkelt og likefrem, er innholdet høyst uklart». Innholdet av § 4-3 fremgår ikke direkte av ordlyden og en må derfor ved tolking av bestemmelsen se hen til andre rettkilder i tillegg til lovbestemmelsen.

Husleielovens § 4-6 2. pkt angir at det kan gis forskrifter om hva som skal regnes som gjengs leie. Departementet mente det ville kunne lette gjennomføringen av leietilpassingen ved innføring av retningslinjer som bestemmer hvilke faktorer som skal være relevante og hvilken vekt de ulike faktorene skal ha.⁵ Muligheten for å gi forskrifter i denne sammenhengen er hittil ikke benyttet.

For å forstå bakgrunnen for forslaget om bestemmelsen om gjengs leie er eldre husleielovgivning relevant. Fra husll. 1939 er prinsipper om leieprisvern og oppsigelsesvern videreført med enkelte endringer. Eksempelvis er rettsavgjørelser etter husll. 1939 § 35 om nedsettelse av husleie fortsatt relevante da husll. § 4-1 anses som en videreføring av husll. 1939 § 35.

De viktigste forarbeidene til husleieloven er NOU 1993:4 og Ot.prp. nr. 82 (1997-

2 NOU 1993:4 s. 98

3 NOU 1993:4 s. 98

4 TOSLO-2002-6319

5 Ot.prp.nr. 82 (1997-98) s. 59

1998). Forarbeidene er grundige, men til dels lite opplysende når det kommer til det konkrete innholdet av § 4-3. Forarbeidene gir uttrykk for lovgiverviljen og formålet med bestemmelsen og er av den grunn likevel nyttige.

Det er som nevnt begrenset med rettspraksis på området. Foreløpig er ingen saker brakt helt til Høyesterett. Tidligere praksis kan som nevnt være relevant og jeg har sett på enkelte rettsavgjørelser som omhandler husll. 1939 § 35. Jeg har forsøkt å finne saker som er behandlet ved et tvisteløsningsorgan (takstnemnd, husleienemnd eller husleietvistutvalg) og så brakt videre til det ordinære rettssystemet. Utvalget er begrenset. Rettsavgjørelsene jeg har gått igjennom er, med enkelte unntak, å finne på lovdata.

Det finnes endel avgjørelser om gjengs leie fra Husleietvistutvalget (HTU). Disse avgjørelsene er å anse som forvaltningspraksis. Hvilken vekt slik praksis har, beror på en konkret vurdering. Det vil blant annet kunne ha betydning om avgjørelsene kommer fra et organ som er ansett å ha særlig kompetanse på området. Husleietvistutvalget er et domstollignende forvaltningsorgan som behandler alle typer tvister om bolig etter husleieloven. Avgjørelsene vil kunne ha større rettskildemessig vekt enn det som er vanlig ved forvaltningspraksis. Så sant avgjørelsene ikke bringes inn for tingretten innen fristen, har de virkning som dom. Retten er ikke bundet av avgjørelsene. Husleietvistutvalgets avgjørelser skal publiseres i anonymisert form, jf forskrift om husleietvistutvalg for Oslo, Akershus, Bergen, Trondheim av 28.09.2000 nr. 1020 § 15. I praksis gjøres dette på utvalgets hjemmeside.

Husleienemnda i Oslo og Trondheim er nedlagt, men kunne fram til 01.01.2010 avgjøre saker i medhold av huslregll. kap. III jf husleielovens § 4-3. Jeg har ikke gått igjennom avgjørelser fra husleienemnda da jeg anser dem for å ha begrenset vekt i denne sammenhengen.

Rettsavgjørelsene og avgjørelsene fra Husleietvistutvalget blir benyttet som eksempler ved tolking av bestemmelsen i husll. § 4-3.

Uttalelser er vektmessig er å anse som juridisk litteratur. Jeg har sett på en stortingsmelding og et rundskriv som innehar relevante uttalelser om gjengs leie. I tillegg har jeg sett på uttalelser fra Oslo kommune. Juridisk litteratur kan bidra med nye problemstillinger og synspunkter på hvordan rettstilstanden er og bør være. Det er ikke skrevet så mye om regulering til gjengs leie. All litteratur om emnet anses derfor som relevant.

Det direkte formålet med husleieloven er å regulere avtaler om leierett til husrom mot vederlag. Husleieloven skal også ivareta andre mål i boligpolitikken. Et av målene er at en leiebolig skal være et godt alternativ til det å eie egen bolig. Formålet med husleieloven fremgår ikke direkte i husleieloven. I forarbeidene er det imidlertid redegjort for at formålet må tillegges betydning.⁶

Reelle hensyn er alltid en relevant rettskilde for å unngå at rettsanvendelsen blir for formalistisk. For lovgiver er det av betydning at leieren som loven er ment å beskytte, skal være sikret et rimelig resultat. Reelle hensyn vil kunne få stor vekt ved tolking av bestemmelsen i § 4-3 fordi lovteksten og forarbeidene er lite opplysende samt at det er lite rettspraksis på området.

1.4 Ufravikelighet

Etter husleielovens § 1-2 (1) kan det ikke avtales vilkår som er mindre gunstige for leier enn de loven oppstiller. Dersom det er inngått vilkår som er i strid med husleielovens bestemmelser, vil de være ugyldige. Resten av avtalen står imidlertid ved lag.⁷ Regelen om ufravikelighet kun gjelder ved forhåndsavtaler. Med andre ord kan leieren etter at situasjonen har oppstått gi avkall på sine rettigheter etter loven. Forutsetningen må være at leieren forstår at han gjør nettopp det.

Begge parter kan sette fram krav om tilpassing av leien til gjengs leie etter § 4-3. Et spørsmål som kan stilles, er hvorvidt det kan avtales at regulering av leien etter § 4-3

⁶ Ot.prp. nr. 82 (1997-98) s. 15

⁷ NOU 1993:4 s. 102

ikke skal komme til anvendelse i et leieforhold. Fastsetting av leien etter § 4-3 er en rettighet lovgiver har gitt både utleier og leier og innebærer ingen ensidig fordel for noen av partene. Rettigheter kan man ikke avtale seg bort i fra. I litteraturen er det anført at det likevel kan avtales at § 4-3 kun kommer til anvendelse dersom det medfører at leien blir satt lavere enn det som er opprinnelig avtalt.⁸ På den måten vil ikke leier bli dårligere stilt enn det loven oppstiller.

Det er ingenting i veien for at det avtales noe som er gunstigere for leier. Her er en dom fra Borgarting lagmannsrett illustrerende.⁹ Saken gjaldt leie av kommunal bolig i Oslo. Kommunen ønsket å regulere leien til gjengs leie jf husll. § 4-3 etter at kommunen hadde lagt om sin boligpolitikk og innført markedsbasert utleie etter vedtak i bystyret i 2000. Flertallet mente at leieregulering etter § 4-3 ikke kunne skje fordi avtalen mellom partene var gunstigere for leier enn det som er lovens løsning.

Formålet med preseptorisk lovgivning er at den antatt svakere part skal ha en lovbestemt sterkere stilling. I boligleieforhold er leier ansett som den svake part. Retten til bolig er å anse som en grunnleggende rettighet, jf FNs konvensjon om økonomiske, sosial og kulturelle rettigheter art. 11. Lovgiver har derfor gitt leier av bolig gitt et betydelig rettsvern overfor utleier. Husleielovutvalget mente at en må ta hensyn til at det finnes aktører på leiemarkedet som ikke har de ressurser og den innsikt som er påkrevd for å sikre sine interesser, og at det derfor er en lovgiveroppgave å beskytte disse mot urimelig avtalevilkår.¹⁰ Departementet fulgte opp og mente det var behov for å begrense partenes avtalefrihet for å kunne beskytte den svake parten.¹¹

Leier av lokale er derfor ikke gitt det samme rettsvern. Hovedregelen er at partene kan avtale hva de selv vil, men med enkelte unntak, jf § 1-2 (2). Avtalefriheten står dermed sterkere i et lokalleieforhold, blant annet fordi de sosiale hensynene ikke gjør seg gjeldende i samme grad. Andre hensyn mer framtrædende og da først og fremst økonomiske hensyn.

8 Parelius (2010) s. 74

9 LB-2002-03810

10 NOU 1993:4 s. 45

11 Ot.prp. nr. 82 (1997-98) s. 15

1.5 Videre framstilling

Når det gjelder den videre framstilling, vil jeg i kapittel 2 gi en oversikt over regler om leieprisvern og regulering av leien. Jeg går igjennom tidligere regelverk samt någjeldende regler. I kapitlene 3-5 ser jeg på ulike sider ved begrepet gjengs generelt og gjengs leie spesielt. Her blir også skjønnsanvendelsen i bestemmelsen drøftet. Kapitlene 6-9 omhandler tolkingen av bestemmelsen. Kapittel 10 har tittelen tvisteløsning og innebærer en gjennomgang av de forskjellige tvisteløsningsorganene som kan benyttes dersom partene ikke blir enige om hvilken leie som skal fastsettes. Tilslutt i kapittel 11 er det en kort gjennomgang av bruk av gjengs leie i Oslo kommune samt at det ses på leiemarkedet i Norge og kort om virkningen av § 4-3.

2 Oversikt over regler om leieprisvern og regulering av leien

2.1 Innledning

Husleieregulering har lang historie i Norge. Leieprisvernet sies å være opphavet for moderne husleielovgivning. I husleielovgivningen før husleieloven var reglene om leieprisvern fordelt mellom husll. 1939 og huslregll. Husleiereguleringsloven hadde regler om fastsettelse av husleie og utgjorde en offentligrettslig maksimalregulering i enkelte geografiske områder. Husll. 1939 regulerte det øvrige i husleieforholdet. Hvilke regler som gjaldt for fastsetting av husleien var avhengig av type bolig og hvor i landet den lå. Med husleieloven ønsket en å samle den fragmentariske husleielovgivningen og gjøre bestemmelsene like over hele landet. Enkelte regler fra husll. 1939 er videreført i noe endret utgave.

Leieprisvern etter husleielovens kapittel 4 gir leier både et vern mot å avtale leie av husrom med urimelig høy leiepris og senere økninger av leien i strid med loven.

Departementet mente det var behov for å ha generelle bestemmelser om leieprisvern i loven for å unngå at utleiere krever for høy leie ved avtaleinngåelse og senere

reguleringer. I korte trekk innebærer reglene i husleieloven et mer formalisert system for leieprisvern og regulering av leien sammenliknet med reglene etter husll. 1939.

Det var flere hensyn bak forslaget om innføring av regulering av leien til gjengs leie. Lovgiver ønsket å oppnå et system som skulle hindre urimeligheter som kunne oppstå dersom det ble et misforhold mellom partenes ytelser.¹² Regulering av leien etter konsumprisindeksen jf § 4-2 anses ikke for å være nok. Leieprisene kan for eksempel utvikle seg i en annen retning enn indeksen.¹³ Regulering til gjengs leie blir dermed en slags “sikkerhetsventil” og et supplement til den vanlige ordningen med indeksregulering. I tillegg antok en at ordningen ville kunne avdemppe virkningene av prissvingningene i leiemarkedet. Tregheten ved systemet skal verne leieren mot de store svingningene som kan oppstå i markedet. Det er usikkert om ordningen med gjengs leie har stor innvirkning på prissvingningene i leiemarkedet. Inntrykket er at en stor del av leieforholdene avsluttes før vilkårene i § 4-3 er oppfylt. Det har også blitt pekt på at gjengs leie ikke fremstår som en økonomisk gjennomtenkt mekanisme fordi graden av demping blir vilkårlig. Begrunnelsen for dette er at dersom leieforholdene som er med i sammenlikningen består av nyere avtaler vil gjengs leie ligge nær opptil markedsleie mens gjengs leie vil kunne ligge under markedsleie dersom de fleste sammenliknbare leieforholdene er av eldre dato.¹⁴

Utgangspunktet etter husleieloven er at leien som er avtalt, er bindende for begge parter. For at leien skal kunne endres ensidig, må det ha hjemmel i avtalen eller i loven. Husleieloven gir anvisning på at leien kan reguleres etter konsumprisindeksen, husll. § 4-2 bokstav a og til gjengs leie, husll. § 4-3. Partene kan endre leieprisen uavhengig av bestemmelsene i husleieloven hvis de er enige om det. Dette følger som en del av avtalefriheten i avtaleretten og fremkommer også forutsetningsvis i ordlyden i §§ 4-2 bokstav b og 4-3 (3). § 4-1 om urimelig leie setter allikevel et tak på hvor høy leien kan være sammenliknet med markedsleie.

12 NOU 1993:4 s. 49

13 Ibid. s. 47

14 Moen og Riis (2004) Kommunen som utleier – implementering av gjengs leie s. 14

2.2 Historisk perspektiv

Hovedregelen etter husll. 1939 var at partene sto fritt til å avtale hvor høy husleien skulle være. Dersom leieren mente at leien var satt for høyt, kunne han bringe saken inn for retten med krav om nedsettelse av leien etter dagjeldende lovs § 35. Det var mulig å foreta revisjon av leien gjennom hele leieforholdet.

Ordlyden i § 35:

«Retten kan efter krav fra en leier sette leien ned til et beløp som efter rettens skjønn er rimelig, i fall den finner at utleieren krever eller mottar en leie som står i misforhold til verdien av den leilighet eller det rum som det gjelder.»

Husll. 1939 hadde ingen hjemmel for regulering av avtalt leie. For å kunne regulere leien ensidig, måtte det framkomme i husleieavtalen. Praksis etter husll. 1939 hadde utviklet seg dithen at adgang til regulering av leien ofte var avtalt mellom partene. Ved lokalleie var det vanlig at det var avtalt indeksregulering. Ved langvarige boligleieforhold var det ikke uvanlig at det var avtalt tilpasning til markedsleie. I en standardkontrakt som ble solgt i de fleste bokhandlere, «Regent», var det inntatt en bestemmelse om at utleier kunne øke leien med en måneds varsel. Leierens mulighet for lavere leie var å gå rettens vei med krav om nedsettelse av leien etter § 35.

Dersom regulering ikke var avtalt, valgte utleieren i flere tilfelle å gi en såkalt betinget oppsigelse. Dette var avhengig av at det var avtalt adgang til oppsigelse mellom partene. En betinget oppsigelse innebar at utleier sa opp avtalen og samtidig ga et tilbud om ny avtale med nye vilkår. Oppsigelsen trådte ikke i kraft dersom leieren godtok den nye leien. Da ble det derimot inngått en ny avtale med nye betingelser mellom partene. I motsatt fall måtte leieren godta oppsigelsen og flytte. Etter husll. 1939 § 38 kunne leieren bringe saken inn for retten med krav om at oppsigelsen var urimelig. Retten var gitt en skjønnsmessig adgang til å sette oppsigelsen til side.

Det ble innført prisregulering ved leie av bolig i Norge første gang som provisorisk anordning i 1915. Systemet med husleieregulering ble videreført i særlover etter den 2.

verdenskrig. Den siste loven i rekken var husleiereguleringsloven av 1967. Lovens kap. II innebar et sterkt vern mot å avtale og innkreve økt leie for enkelte umøblerte leiligheter som var leid ut privat i de såkalte «førkrigsgårdene» i Oslo og Trondheim, jf § 3. I disse leieforholdene fantes det en maksimalleie som kunne fastsettes av en kommunal husleienemnd. Det var forbudt og medførte sanksjoner å avtale eller kreve høyere leie enn «høyeste lovlige leie» jf § 4. Lovens kap. III innebar en mildere regulering for private boliger i enkelte kommuner. Her var det ikke en maksimalleie, men husleienemnda kunne etter krav fra leieren fastsette det som ble ansett som gjengs leie på stedet for tilsvarende boliger bygget på samme tid, jf huslregll. § 15 (2).

Ordlyden i huslregll. § 15 (2):

«Ved leiefastsettingen skal husleienemnda gå ut fra det som nemnda finner er mest i samsvar med den leie som antas å være gjengs leie på stedet for tilsvarende bolig bygget til samme tid. Det tas omsyn til særlige leievilkår, beliggenhet, størrelse, kvalitet, vedlikehold, utstyr og planløsning. Det skal ses bort fra forbedringer som den aktuelle leietaker har kostet på boligen.»

Huslregll. § 15 (2) hadde flere av de samme vurderingsmomentene som § 4-3 og det er ikke utenkelig at husleielovutvalget har funnet inspirasjon til ordlyden i bestemmelsen i husll. § 4-3 her. Huslregll. § 15 var en annen type rettslig regulering enn husll. § 4-3 og virkeområdet var begrenset til noen få kommuner. Dersom boligen lå innenfor lovens virkeområde, kunne leier framsette krav overfor den kommunale husleienemnda om nedsettelse av leien. Nemnda kunne bare sette ned leien dersom den var «ikke uvesentlig» høyere enn gjengs leie, jf § 15 (1). Selvom reguleringen ikke innebar en sensur av markedsnivået, var det ikke uvanlig at husleienemndene satte leieprisen til et nivå under markedsleie.¹⁵

Huslregll. ble besluttet avvirket samtidig med at husleieloven trådte i kraft 01.01.2000. For boliger som var omfattet av lovens kap. II ble det imidlertid vedtatt en

15 NOU 2002:2

overgangsperiode på 10 år for at leien i disse boligene skulle nærme seg markedsleie. Begrunnelsen for forslaget om at loven skulle oppheves, var blant annet at lav leie som følge av husleiereguleringen førte til at enkelte, tilfeldige leiere fikk en økonomisk fordel. Det ble i forarbeidene også pekt på at husleiereguleringen førte til etterslep på vedlikehold av disse boligene fordi leieinntektene var beskjedne.¹⁶ Dessuten ble det bemerket at det samfunnsmessige grunnlaget for loven ikke lenger tilstede.¹⁷

Lovens kapittel III ble avviklet og erstattet med et nytt som gav de kommunale husleienemndene kompetanse til å foreta nedsettelse av leien etter husll. 1939 § 35 og tilpassing til gjengs leie etter husll. § 4-3. Departementet gikk inn for å oppheve dagjeldende kap. III i huslregll. da de var av den oppfatning at reguleringen hadde hatt en begrenset betydning. Departementet mente dessuten at ny husleielov ville gjøre denne reguleringen overflødig.¹⁸ Huslregll. ble endelig avviklet 1. januar 2010.

2.3 Kort framstilling av dagens regelverk

2.3.1 Utgangspunktet er markedsleie

Et overordnet mål med en ny husleielov var å få til et mer velfungerende leiemarked. Husleielovutvalget var av den oppfatning av at markedet stort sett kunne regulere seg selv.¹⁹ Utgangspunktet for husleieloven er markedsbasert utleie.

To parter som inngår en avtale om leie av husrom skal selv forhandle seg fram til hvilken sum som skal betales for husrommet. Vanlig praksis er at utleier tilbyr husrommet til en pris som leier kan velge å godta eller ikke. Leien kan fastsettes til markedspris. Markedsprisen er den leien «som svarer til det som vanligvis oppnås på avtaletidspunktet ved ny utleie på liknende avtalevilkår» jf ordlyden i § 3-1 (2). For å finne markedsleie skal det ses hen til hva en aktuell leier vil betale for husrommet, men ikke hva enkelte med særlig tilknytning til husrommet er villig til å betale. Markedet svinger i takt med etterspørselen og det er ikke uvanlig at markedsprisene kan stige og

16 NOU 1993:4 s. 54

17 Innst.O nr. 43 (1998-99)

18 Ot.prp. nr. 82 (1997-98) s. 58

19 NOU 1993:4 s. 44

synke innenfor en kort periode, for eksempel i forbindelse med semesterstart på studiesteder. Dersom partene har inngått avtale uten å fastsette leiepris gir husll. § 3-1 (2) anvisning på at utleier kan kreve markedsleie.

Etter husll. § 3-1 (1) skal leien fastsettes til et bestemt beløp, altså en fast pengesum. I tillegg kan det avtales at leier skal betale for utgifter til brensel, elektrisitet og vann. Dette beløpet vil variere med forbruk og er vanskeligere å fastsette til et bestemt beløp. Andre varierende tillegg er det ikke anledning til å avtale i boligleieforhold. I forarbeidene framgår det at det med uttrykket leie menes det beløpet som leieren skal betale for bruksretten til husrommet.²⁰ Naturalytelser faller dermed utenfor leiebegrepet og er således å anse som en avtaleforpliktelse.²¹ Ved leie av lokale kan kapittel 3 i husleieloven fravikes, jf. § 1-2 (2). Det er ikke uvanlig at leien ved lokalleie består av en fast del og en del som kan variere med virksomhetens omsetning.²²

Når leiesummen er en fast pris er det enklere å sammenlikne leieprisene. Forarbeidene nevner at dette igjen vil stimulere til priskonkurransen på leiemarkedet.²³ Når leien skal fastsettes til markedspris, vil det være med på å bidra til at det blir flere utleieboliger fordi en antar at det vil oppmuntre til bygging av flere boliger. Departementet var av den oppfatning at fastsetting av leien på grunnlag av markedspris ville gi den beste utnyttelsen av bygningsmassen. Som eksempel nevnes det at leiere dermed ikke blir sittende med store leiligheter fordi leien der er lav sammenliknet med markedet.²⁴

Husleielovutvalget tok forbehold om at direkte inngrep i leiefastsetting kan være nødvendig i særlige situasjoner. Det er blant annet i slike tilfeller husll. § 4-6 2. pkt om forskrifter om hva som skal regnes som gjengs leie vil kunne komme til anvendelse. (se punkt 1.2).

2.3.2 Hovedregel om leieprisvern, husll. § 4-1

Husleielovens § 4-1 er hovedregelen om leieprisvern. Bestemmelsen setter en skranke

²⁰ NOU 1993:4 s. 131

²¹ I.c.

²² Parelius (2010) s. 58

²³ Ot.prp. nr. 82 (1997-98) s. 41

²⁴ Ibid. s. 51

for hvor høy leie som kan avtales og er med det en avtalerettslig sensurbestemmelse.²⁵ Forbudet er rettet mot å ta urimelig høy leie, men det er ingen begrensninger i loven mot å ta urimelig lav leie. Det er kun nye leieavtaler er omfattet av bestemmelsen.²⁶ Ordlyden i § 4-1 er:

«Det kan ikke avtales en leie som er urimelig i forhold til det som vanligvis oppnås på avtaletidspunktet ved ny utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår».

Vurderingen av om en leie er urimelig vil være skjønnsmessig og konkret. Loven gir anvisning på at en skal se hen til hva som betales for liknende husrom. En påstått urimelig leie skal derfor sammenliknes med markedsleie. Markedsleien er som nevnt den leien markedet er villig til å betale for et bestemt objekt på et gitt tidspunkt. Ordlyden i §§ 3-1 og 4-1 er den samme og må forstås likt.²⁷ En markedsleie er ikke urimelig i seg selv. Vurderingen vil være hvorvidt den leien som er avtalt, er urimelig i forhold til antatt markedsleie på det tidspunktet avtalen ble inngått. Skjæringspunktet for vurderingen er avtaletidspunktet. At markedsnivået i tiden etter avtaleinngåelse har sunket kraftig vil derfor være uten betydning ved en vurdering av om leien er urimelig. Tanken er at en leien på et senere tidspunkt uansett vil fanges opp av bestemmelsene om regulering av leien i § 4-2 og § 4-3. Dersom leien er høyere enn markedsleie, men ikke urimelig, kan den eventuelt reguleres ned til gjengs leie når leieforholdet har vart i 3 år.

Fordi det må være et såkalt kvalifisert avvik mellom avtalt leie og markedsleie før leien kan reguleres ned, innebærer bestemmelsen at det er et slingringsmonn. Utleier kan med andre ord kreve markedsleie med tillegg av en «rimelighetsmargin».²⁸ Det er antatt i forarbeidene at det skal mindre avvik til for at leien anses som urimelig ved boligleie enn ved lokalleie. Bakgrunnen for dette er at leier av lokale ikke har det samme beskyttelsesbehovet som en som leier bolig.²⁹ Forarbeidene viser til tidligere praksis etter husll. 1939 § 35 og sier at bestemmelsen først får anvendelse når det ligger «et

25 Kobbe (2000) s. 169

26 Ibid. s. 191

27 NOU 1993:4 s. 122

28 Magistad (2008) s. 196

29 NOU 1993:4 s. 132

klart og ikke ubetydelig misforhold mellom leiekraft og markedsleie».³⁰ I en høyesterettsdom fra 1987³¹ som omhandlet krav om nedsettelse av husleien etter husll. 1939 § 35 uttalte Høyesterett at 10 % avvik mellom leiekraft og markedsnivå ikke var tilstrekkelig for å anse leien som urimelig. Dommen gjaldt leie av lokale og det ble gjort en reservasjon mot at synspunktene uten videre skulle gjelde i ved leie av bolig. Det ble i dommen forutsatt at det var tale om et marked i balanse og at det ikke var mangel på den type lokale dommen omhandlet. Anvendelsen av § 35 for boligleieforhold kom aldri opp for Høyesterett. Bestemmelsen ble imidlertid prøvd i lagmannsretten. I en dom fra Eidsivating lagmannsrett³² fra 1989 uttalte retten at det må foreligge et misforhold, jf § 35 (1) og at ikke alle avvik fra det som anses som rimelig markedsleie vil føre til leienedsettelse. For at leien skal kunne settes ned må det være et «ikke ubetydelig avvik», konkluderte retten.

2.3.3 Indeksregulering, husll. § 4-2

Husleielovens § 4-2 bokstav a gir anvisning på at leien kan reguleres uten oppsigelse etter konsumprisindeksen (KPI) hvert år. Første regulering kan skje ett år etter at avtalen er trådt i kraft, jf ordlyden i bokstav b; årlig. Dersom partene uavhengig av lovbestemmelsene i husleieloven om leieregulering har avtalt endring av leien, kan ny regulering etter KPI først foretas ett år etter forrige leiefastsetting. Dersom partene har avtalt at leieren skal dekke utgifter til strøm og brensel mv. jf husll. § 3-4 regnes ikke dette som en del av leien og skal således ikke reguleres.

Begge parter kan kreve regulering av leien etter § 4-2. Partene står selvsagt også fritt til ikke å regulere leien. Den som krever leien endret, må varsle den andre parten skriftlig senest en måned før endringen settes i verk, jf § 4-2 bokstav c. Partene kan avtale i leiekontrakten at leien skal indeksreguleres på en bestemt dato hvert år. Da er kravet om varsel etter § 4-2 bokstav c oppfylt, og det er ikke nødvendig med et særskilt varsel i tillegg.³³

30 NOU 1993:4 s. 132, Ot.prp. nr. 82 (1997-98) s. 51

31 Rt. 1987.1386

32 RG.1989.380 (Eidsivating)

33 NOU 1993:4 s. 133

Formålet er med KPI er å måle den faktiske prisutviklingen for varer og tjenester etterspurt av private husholdninger.³⁴ I Norge er det statistisk sentralbyrå (SSB) som beregner KPI månedlig. Husleielovutvalget uttrykker at det ideelle hadde vært en egen indeks for boliger, men at KPI er den som mest generelt gir uttrykk for endringer i pengeverdien og derfor er anvendbar også for leieforhold.³⁵ Regulering av leien etter KPI er en rettighet som tilfaller begge partene i et leieforhold. Leieren vil være mest interessert i å kreve justering dersom indeksen har falt, mens det somregel er motsatt utgangspunkt for utleieren. KPI kan gå både opp og ned, men har vært økende i hele perioden etter 2. verdenskrig.³⁶

Reguleringen etter KPI skal gjenspeile pengeverdien, det vil si at leiesummens verdi skal forbli den samme som da avtalen ble inngått. Utgangspunktet i norsk rett er nominell pengeverdi, altså at en krone er en krone, men her er det gjort unntak fra dette prinsippet. Etter forarbeidene vil ordningen med regulering av leien etter KPI være med på å sikre begge parter forutsigbarhet når det gjelder leieutviklingen.³⁷ Regulering av leien etter KPI var ment å ligge nær opptil det som var praksis etter husll. 1939.³⁸

Regulering av leieprisen etter indeks utgjør ikke noen stor endring av leien. En leier som har inngått en avtale med lav husleie, vil være sikret lav leie så lenge leien kun kan reguleres etter indeks.

2.3.4 Oversikt over regulering til gjengs leie, husll. § 4-3,

Det rettslige grunnlaget for regulering av leien til gjengs leie er husleielovens § 4-3. Begge parter kan kreve tilpasning til gjengs leie uten oppsigelse. I likhet med regulering etter § 4-2 vil regulering til gjengs leie ikke bli foretatt dersom ingen av partene krever det.

Ordlyden i Husleielovens § 4-3 er:

34 ssb.no

35 NOU 1993:4 s. 46

36 ssb.no og Wyller (2009) s. 305

37 Ot.prp. nr. 82 (1997-98) s. 53

38 l.c.

«Har leieforholdet vart i minst 2 år og 6 måneder uten annen endring av leien enn den som kan krevet etter § 4-2, kan begge parter uten oppsigelse sette fram krav om at leien blir satt til gjengs leie på iverksettingstidspunktet ved utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår. Ved leiefastsettingen 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 tidliger 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.»

Før krav om regulering til gjengs leie kan framsettes, må leieforholdet ha vart i mer enn 2 år og 6 måneder. Det kan heller ikke ha vært foretatt annen endring i leieprisen det siste året enn indeksregulering, jf § 4-3 (2). Normalt begynner avtalen å løpe når partene skriver under på kontrakten og avtalen blir bindende. Det er ikke avgjørende når leieren tok husrommet i bruk.³⁹ Dersom det har vært foretatt annen endring av leien enn den som er tillatt etter § 4-2, må partene vente i 2 år og 6 måneder før nytt krav om regulering til gjengs leie etter § 4-3 kan settes fram.

Den som krevet at leien skal tilpasses til gjengs leie, må sende skriftlig krav til den annen part minst 6 måneder før endringen kan tre i kraft. En forskjell fra regulering etter § 4-2 er at tilpassing til gjengs leie etter § 4-3 ikke kan forhåndsavtales. Etter § 4-2 bokstav c er det krav om at den annen part gis varsel om regulering av leien senest en måned i før endringen kan iverksettes. Denne ordlyden er ikke benyttet i § 4-3 (2). Begrunnelsen for at varslingsfristen er på hele seks måneder er at det kan være vanskelig å finne ut hva som skal være gjengs leie og i tillegg kan endringen være betydelig.⁴⁰ Den annen part, gjerne leieren, skal derfor ha god tid til å vurdere hva han ønsker å gjøre. Den lange fristen gir partene anledning til å foreta forhandlinger om hva den nye leien skal fastsettes til. Alternativet for leieren er å si opp leiekontrakten.

39 NOU 1993:4 s. 133

40 NOU 1993:4 s. 134

Normalt vil det være 3 måneders oppsigelsesfrist og leieren antas å ha tid til å si opp og finne et nytt husrom i løpet av fristens varighet på 6 måneder.

Gjengs leie kan tidligst settes i verk 3 år etter at leieforholdet startet. Det er den leien som er på iverksettingstidspunktet som skal fastsettes. Regulering av leie etter §§ 4-2 og 4-3 vil dermed kunne se ut slik: indeksregulering år 1, indeksregulering år 2, tilpasning til gjengs leie år 3. Det er ingenting i veien for at partene avtaler at leien skal reguleres til gjengs leie etter et lengre tidsintervall, for eksempel etter 5 år. Det er heller ingen begrensninger i loven på hvor mange ganger tilpasning til gjengs leie kan foretas.

Begrepet gjengs leie innebærer etter forarbeidene «et representativt gjennomsnitt av det leienivået som allerede er etablert på stedet ved leie av liknende husrom på liknende vilkår». Før gjengs leie kan fastsettes for et husrom gjelder det dermed å finne leienivået for liknende, etablerte leieforholde i samme område. Mer om den konkrete vurderingen i kapitlene 7 og 8.

2.3.5 Oppsigelsesvernets betydning i forhold til regulering av leien jf kap. 4
Husleieloven skulle videreføre oppsigelsesvernet etter husll. 1939. «Å sikre et sterkt vern mot usaklige eller urimelige oppsigelser har vært en av bærebjelkene i husleieloven. Dette vil også være en viktig målsetting for fremtiden». ⁴¹

Etter husleielovens § 9-1 kan leieavtaler være tidsbestemte eller tidsubestemte. Tilpassing av gjengs leie kan foretas i begge typer leieforhold. Ved et tidsbestemt leieforhold er det avtalt både når leieforholdet skal starte og når det skal avslutte. Dersom opphørsdato ikke er avtalt, er det et tidsubestemt leieforhold, jf § 9-1 2. pkt. Krav om tilpassing til gjengs leie kan framsettes både for leieavtaler som er tidsbestemte og tidsubestemte. Oppsigelsesvernet er hjemlet i husleieloven § 9-8 (2). Bestemmelsen gjelder både ved lokal- og boligleie og kan ikke fravikes. Bestemmelsen er en videreføring av husll. 1939 § 38 og skal etter forarbeidene forstås på samme måte. ⁴² Dersom leieren protesterer på oppsigelsen, er det opp til retten å avgjøre

⁴¹ Ot.prp. nr. 82 (1997-98) s. 8, sitat fra husleielovutvalgets mandat

⁴² NOU 1993:4 s. 169

hvorvidt oppsigelsen er rimelig, jf § 9-8 (2). Rimelighetsvurderingen er ikke aktuell dersom oppsigelsen skyldes vesentlig mislighold, jf § 9-8 (2) 2. pkt jf. § 9-9 (1) 2. pkt.

Ordlyden i både § 4-2 og § 4-3 er at krav om regulering kan framsettes uten oppsigelse. Fra lovgivers side har det vært hensiktsmessig med en slik ordlyd for å unngå bruk av oppsigelser for å regulere leien. For en leier kan det å godta nye leievilkår fremstå som eneste løsning. For enkelte leiere er det å avslutte leieforholdet vanskelig fordi det er oppstått et avhengighetsforhold mellom leieren og utleieren. Leieren kan være følelsesmessig tilknyttet husrommet fordi barna har sitt nærmiljø der eller det kan være andre faktorer. I tillegg innebærer selve flyttingen store utgifter.⁴³ Oppsigelsesvernet er derfor en viktig faktor for at regulering av leien etter §§ 4-2 og 4-3 skal bli effektiv.

Det kan forekomme betingede oppsigelser også etter någjeldende husleielov, men etter forarbeidene bør slike normalt settes til side og kun anses som gyldige i spesielle tilfelle. Som eksempel er nevnt der utleier har forbedret husrommet i høy grad med påfølgende økte kostnader.⁴⁴ Leieren kan si opp og tilby utleier en ny avtale med endrede vilkår. For leieren bortfaller imidlertid dette alternativet i et presset leiemarked hvor etterspørselen etter leieboliger er stort.

2.4 Andre lovbestemmelser om regulering av leien

Andre regler enn de som er i husleieloven vil etter omstendighetene kunne komme til anvendelse. Etter pristiltaksloven § 2 er det forbudt å ta, kreve eller avtale priser som er urimelige. Vurderingen vil være mot markedsprisen. Det må foreligge et klart og tydelig avvik før pristiltaksl. § 2 anses overtrådt. Konkurransetilsynet skal kontrollere om bestemmelsen overholdes.

Avtalelovens § 36 er en generalklausul om avtalerevisjon av urimelige avtaler. Til forskjell fra husll. § 4-1 vil også omstendigheter som er inntrådt etter at avtalen er inngått kunne medføre at avtalen anses urimelig.

43 NOU 1993:4 s. 45

44 Ot.prp. nr. 82 (1997-98) s. 53

Det vil ikke bli foretatt en nærmere drøftelse av disse bestemmelsene.

3 Gjengs leie som rettslig regulering

Spørsmålet er hva det innebærer rettslig at regulering av leien er lovregulert.

Utgangspunktet for enhver avtale er at avtaler skal holdes, jf prinsippet om «pacta sunt servanda». I tillegg er avtalefriheten et viktig prinsipp. I husleieloven er dette også utgangspunktet, men det er gjort enkelte grep som er med på å moderere prinsippene. Dette blant annet som en konsekvens av fremveksten av en forbrukervennlig kontraktslovgivning fra slutten av 1980-tallet.

Lovbestemmelsene om regulering av leien er med på å innskrenke avtalefriheten.

Lovgivers begrunnelse er at leier som den svake part trenger beskyttelse. Avtalefriheten foreligger til en viss grad så lenge partene er enige. Partene kan for eksempel avtale økning av leien utenom lovens bestemmelser så lenge den avtalte leien ikke er urimelig, jf husll. § 4-1. Når regulering kreves ensidig fra den ene parten er situasjonen annerledes. Sammenliknet med tidligere praksis hvor partene kunne avtale økning av leien til markedsleie, framstår bestemmelsen i husll. § 4-3 som en sensur av markedsnivået for langvarige leieforhold. Bestemmelsen angir hva som er det høyeste lovlige vederlag som kan kreves. Så lenge markedsnivået går oppover innebærer tilpasning til gjengs leie en rabatt for leieren. Dersom markedsforholdene skulle endre seg slik at leiemarkedet ikke lenger er stigende vil derimot gjengs leie kunne ligge over markedsleien. Dette vil innebære en fordel for utleier.

Et av formålene med bestemmelsen i § 4-3 er å beskytte leieren, som anses som den svake parten i forholdet, mot utleiere som krever en høy leieøkning på kort varsel.

Samtidig er utleier tilgodesett i bestemmelsen ved at han kan kreve en leie som ligger opptil markedsleie så lenge vilkårene er oppfylt. På den måten er det også tatt hensyn til utleiers behov for inntekter.

4 Bruk av begrepet gjengs

4.1 Vanlig forståelse av begrepet gjengs

I dagligtalen benytter man uttrykket gjengs om noe som er alminnelig eller vanlig.

Dette er definisjonen av begrepet i ordbøkene.⁴⁵

I andre lover enn husleieloven finner en også begrepet gjengs. Eksempelvis lov om kjøp av 13. mai 1988 nr 27 (kjøpsloven eller kjl.) § 45 og lov om forbrukerkjøp av 21. juni 2002 nr. 34 (forbrukerkjøpsloven eller fkjl.) § 37 benytter begrepet gjengs pris. Lov om håndverkertjenester m.m for forbrukere av 16. juni 1989 nr. 63 (håndverkertjenesteloven eller hvtjl.) § 32 sier at dersom vederlag ikke er avtalt, skal det «regnes ut på vanlig måte for tilsvarende tjenester (gjengs pris)».

Ut fra ordlyden i kjl. §45/fkjl. § 37 er gjengs pris det en kan oppnå «på avtaletiden for samme slags ting solgt under tilsvarende forhold». Både kjl. og fkjl. gir anvisning på at det er prisen som vanligvis betales for varen en skal finne. Det er med andre ord tale om markedspris. Forarbeidene til forbrukerkjøpsloven gir nærmere veiledning om innholdet av begrepet gjengs pris, og sier at hvis prisen varierer, skal en forsøke å finne den prisen som er nærmest salgsstedet og også har de samme betalings- og leveringsvilkår.⁴⁶

Vurderingene av hva som er gjengs pris etter kjøpslovene vil ikke nødvendigvis være veldig annerledes enn vurderingene av hva som er gjengs leie etter husll. § 4-3. Det skal i begge tilfeller tas hensyn til forskjellige momenter som kan påvirke prisen i det konkrete tilfellet. I forarbeidene til kjøpsloven vises det til en rekke momenter som må tas med i vurdering: «Det må derfor også tas hensyn til de øvrige betalingsvilkår (kontant eller mot kreditt), varekvalitet, servicenivået, hvor levering skal skje o l. Det må også tas et visst hensyn til lokale prisvariasjoner.» Den store forskjellen er at det for gjengs pris på en vare etter kjøpslovene ikke finnes en pris som er etablert og en annen som er ny. Leie av bolig derimot er en vedvarende ytelse og husleieloven viser til to slags prisnivåer gjennom begrepene gjengs leie og markedsleie.

⁴⁵ Tanums store rettskrivingsordbok, 8. utgave, 2004

⁴⁶ NOU 1993:27 s. 63

Rettspraksis etter kjøpsloven § 45 og forbrukerkjøpsloven § 37 gir etter min mening lite veiledning ved tolking av husll. § 4-3 om gjengs leie. Dommene jeg gått igjennom gir få eller ingen generelle vurderinger av tolkingen av begrepet gjengs pris, men er konkrete for den enkelte type vare som er omhandlet i rettsavgjørelsen.

Begrepet gjengs leie ble også brukt i husleiereguleringslovens § 15 (se punkt 2.2.) Bestemmelsen var imidlertid lite brukt og dermed av liten betydning i praksis. Det som kan være av interesse er selve ordlyden i bestemmelsen, som i høy grad er i samsvar med hva som er vurderingstemaet etter husll. § 4-3 i følge forarbeidene.

4.2 Sammenlikning av gjengs leie og markedsleie

Utgangspunktet etter husleieloven er at leien skal settes til markedsleie. For langvarige leieforhold kan leien reguleres til gjengs leie. Markedsleie og gjengs leie vil ikke være lik, men følge hverandre tett. Gjengs leie skiller seg fra markedsleie ved at gjengs leie dreier seg om nivået på leieprisene i etablerte leieforhold, mens det ved markedsleie ses på prisen som kan oppnås i nye leieforhold. Det er likevel klart at gjengs leie må ses i sammenheng med markedsleie. I stigende markeder vil gjengs leie være lavere enn markedsleie og omvendt. Endringer i markedet vil påvirke gjengs leie, men endringene vil skje saktere.⁴⁷

NOVA betegner gjengs leie som moderert markedsleie.⁴⁸ Jeg antar at uttrykket er ment å forklare den nære tilknytningen begrepet gjengs leie har til markedsleie. Lilleholt uttaler at fastsetting av gjengs leie innebærer at en skal finne det etablerte markedsnivået for tilsvarende leieforhold.⁴⁹

Innføring av regulering til gjengs leie etter husll. § 4-3 medfører dermed en lovfesting av to parallelle markedspriser: etablert markedspris og ny markedspris.

47 NOU 1993:4 s. 134

48 NOVA rapport 12/2007. Den kommunale boligsektoren

49 Brev til Boligbedriften i Oslo av 14. mai 2003

Tanken om at det eksisterer to slags nivå ved leie av husrom er ikke ny. I en dom i Høyesterett fra 1987⁵⁰ hvor saken gjaldt krav om nedsettelse av husleie for lokale i Oslo sentrum, tok retten stilling til hvilke rettslige prinsipper som var bestemmende for hva som er sammenlikningsgrunnlaget. I tillegg ble det tatt stilling til hvor stor differansen måtte være mellom leiekrauet og markedsleien før leien kunne settes ned. (se også punkt 2.3.3.) Både husleieretten og lagmannsretten hadde kommet fram til at det ikke var riktig å sammenlikne med prisen som ble betalt ved nytteleie av liknende lokaler fordi det i den aktuelle saken var snakk om et etablert leieforhold. Husleieretten og lagmannsretten mente leierne hadde krav på en lavere leie enn nivået som var ved nytteleie. Høyesterett var ikke enig i denne vurderingen. De var også av den oppfatning at en slik rabatt ville kunne medføre at det ble flere kortere, tidsbegrensede leiekontrakter fordi utleier dermed kunne oppnå høyere leiepris. Det ble forutsatt i dommen at det ikke var knapphet på den aktuelle type lokale for at markedsleie skulle kunne være sammenlikningsgrunnlag.

5 Anvendelse av skjønn ved gjengs leie

Å utøve skjønn vil si det samme som å vurdere noe. Når det utøves skjønn vil vurderingene som foretas kunne ha flere gyldige utfall. Ved tolking av lovbestemmelser vil det motsatte av skjønnsutøvelse være strengt lovbundne vurderinger.

5.1 Gjengs leie som ny rettslig standard

I forarbeidende⁵¹ uttales det:

«I utkastet her er det flere bestemmelser som gir anvisning på en skjønnspreget vurderingsteknikk. En slik lovgivningsteknikk med bruk av rettslige standarder har mange fortrinn fremfor mer eksakte regler. Bestemmelsene er blant annet utviklingsdyktige, og de legger forholdene til rette for en nyansert vurdering i hvert enkelt tilfelle.»

50 Rt. 1987.1386

51 NOU 1993:4 s. 55

Huslovutvalget konkluderer med at det ikke er tvil om at rettslige standarder skal håndheves av domstolene. Både lovutvalget og departementet mente at fastsetting av gjengs leie likevel kunne unntas fra prinsippet om at tvister skal avgjøres av domstolene. Dette begrunnes med at slike avgjørelser i større grad krever kunnskap om markedet og bygningsteknisk kunnskap.⁵²

Dette oppstiller to problemstillinger. Det ene er hvorvidt gjengs leie er å anse som en rettslig standard. Den andre omhandler unntaket om at tvister angående gjengs leie i første instans kan unntas fra behandling i domstolene.

Husleielovutvalget viser til at lovbestemmelser hvor det legges opp til en skjønnsmessig vurdering er en lovgivningsteknikk som innebærer bruk av rettslige standarder.⁵³ Definisjonen på rettslig standard er ikke entydig. Det ser imidlertid ut som det er enighet om at rettslig standard er et teoretisk begrep som er ment å forklare en type rettslige skjønnregler. Et av poengene med en rettslig standard er at slik regulering har et dynamisk element som kan gi muligheten for at en og samme lovbestemmelse kan ilegges forskjellig innhold til forskjellig tid. Motsatsen til rettslig standard blir dermed faste regler hvor det ikke utøves skjønn. Lovgivningsteknikken med at det gis lovbestemmelser uten faste regler har blitt vanligere. Det medfører ikke at alle lovbestemmelser hvor det skal utøves skjønn er rettslige standarder. Ved en rettslig standard er det tale om utenrettslig skjønn som viser til en vurderingsnorm utenfor seg selv. Vurderingsnormen er et subjektivt element som gjerne knyttes til rådende oppfatninger av forskjellig karakter. Det mest utbredte og kjente er moralsk og etisk skjønn. Dette vises gjerne ved bruk av ordlyd som urimelig og uaktsom mv. Begrepet er også brukt om for eksempel teknisk skjønn og benyttes i annen fagsammenheng som god revisorskikk med videre.

Etter at husleieloven trådte i kraft var det stor usikkerhet i forhold til hvordan bestemmelsen i § 4-3 skulle tolkes. Fastsetting av gjengs leie fikk stor oppmerksomhet i media. Noe av dette hadde bakgrunn i at Oslo kommune omtrent samtidig vedtok å

⁵² Ot.prp. nr. 82 (1997-98) s. 133

⁵³ NOU 1993:4 s. 55

endre sin utleiepolitikk. Der det før hadde vært utleie av subsidierte boliger ble det vedtatt markedsbasert utleie. For beboere i kommunale leiligheter innebar dette at leien ble endret til gjengs leie der vilkårene i loven var oppfylt. I praksis førte det til at leieprisen ble satt opp.

Det kan ikke leses ut ifra ordlyden i § 4-3 at gjengs leie er en rettslig standard. I forarbeidene sies det heller ikke direkte at gjengs leie er en rettslig standard. Etter husleielovens ikrafttredelse ble begrepet benyttet som en del av forklaringen på usikkerheten omkring innholdet i regelen om gjengs leie etter husll. § 4-3. I en stortingsmelding⁵⁴ sies det at innføring av gjengs leie innebærer en ny rettslig standard og at det av den grunn har vært behov for rettslige avgjørelser for å skape retningslinjer for tolkningen av bestemmelsen. Det vises videre til at avgjørelser fra Husleietvistutvalget og Huseleienemnda kan gi noen holdepunkter, samt at det antas at det vil komme avgjørelser fra domstolene som kan være presedensskapende.

Oslo kommune fulgte opp uttalelsene fra departementet: «det nærmere innhold av gjengs leie vil i likhet med innarbeidelse av alle rettslige standarder, bli nærmere presisert og kartlagt gjennom den alminnelige utvikling i rettskildegrunnlaget som finner sted (teoretiske kommentarer, tvisteavgjørelser mv.)»⁵⁵

Med utgangspunkt i at rettslig standard er betegnelse på utenrettslig skjønn som viser til en standard utenfor seg selv, kan gjengs leie tenkes å være et markedsskjønn. Innholdet av gjengs leie vil dermed måtte utvikle seg over en tid. Etter ordlyden i § 4-3, er det tale om å finne det etablerte markedsnivået for et husrom basert på en sammenlikning av tilsvarende, etablerte leieforhold. Det er et viktig skille mellom etablert markedsleie og ny markedsleie. Husleielovutvalget uttalte at fastsetting av gjengs leie innebar et relativt presist angitt tema hvor en skal finne fram til en bestemt økonomisk verdi.⁵⁶ Hvordan en skal fastsette gjengs leie i et konkret tilfelle på en måte som er hensiktsmessig og ressurseffektiv for både utleier og leier samtidig som lovens krav oppfylles, vil kunne

54 St.melding nr. 23 (2003-2004)

55 Notat fra byråden for byutvikling til byutviklingskomiteen februar 2004

56 NOU 1993:4 s. 92

utvikle seg etterhvert som tiden går. Hvilken metode som er best vil kunne variere med hvor husrommet ligger og hvor mange sammenliknbare objekter som finnes. Det er også planer om å utvikle en husleieindeks som skal gjøre det enklere å fastsette både gjengs leie og markedsleie. (se punkt 7.5.1.)

Domstolene skal avgjøre tvister om rettsspørsmål. Husleielovutvalget var også av den oppfatning at bestemmelsene om leieprisvern i husleielovens kap. 4 bør håndheves av domstolene. Det foreslås likevel at førsteinstans for partene ved uenighet om fastsetting av gjengs leie etter husll. § 4-3 kan være et tvisteløsningsorgan uten juridisk kompetanse. Slike tvister antar en vil oppstå med jevne mellomrom. Det uttales at fastsetting av gjengs leie i liten grad gjelder rettslige spørsmål, og at avgjørelsen i første rekke krever innsikt i leiemarkedet. I tillegg er det argumentert med at domstolsbehandling er tidkrevende og dyrt for partene.⁵⁷ Tvister om gjengs leie antas å utgjøre så små økonomiske verdier at det ikke er hensiktsmessig verken for partene eller domstolene at tvistene går igjennom det ordinære domstolsapparatet i første instans. Taksnemnd ses på som en god ordning for å få en rask og rimelig løsning på tvisten, samtidig som det vil avlaste domstolsapparatet. Fra departementets side legges det også vekt på at ordningen med taksnemnd er frivillig og at partene fortsatt kan bringe tvisten inn for domstolene.⁵⁸ Jeg tolker forarbeidene dithen at vurderingstemaet ved fastsetting av gjengs leie anses for å være såpass snevert at faren for vilkårlighet er liten eller ikke til stede.

Et av hovedformålene med husleieloven er at leier skal være trygg i egen bolig. For lovgiver var en av hensiktene med innføringen av regulering av leien til gjengs leie å unngå tvister. Dersom tvister skulle oppstå, er det et viktig poeng at bestemmelsens innhold er relativt klart. Det var lagt opp til at en avgjørelse om leien størrelse kan bli tatt av et utenrettslig organ som det antas at både leier og utleier vil godta. Min oppfatning er at bruk av begrepet rettslig standard ikke er med på å gjøre innholdet i bestemmelsen i § 4-3 klarere. Mye tyder på at gjengs leie kan defineres som rettslig standard, jeg vil imidlertid ikke foreta noen konklusjon her.

⁵⁷ Ibid. s. 56

⁵⁸ Ot.prp. nr. 82 (1997-98) s. 215

5.2 Rettsanvendelsesskjønn og fritt skjønn

Skjønn i juridisk forstand kan deles opp rettsanvendelsesskjønn og det frie skjønn. Rettsanvendelsesskjønn vil si det skjønnet som brukes når ulike rettslige argumenter tolkes og harmoniseres. Det kan også defineres som skjønnspreget regelanvendelse. Det er alminnelig juridisk metode som legges til grunn ved fastleggelse av innholdet av de rettslige vurderingene.

Det motsatte av rettsanvendelsesskjønn er det såkalte frie skjønn. Fritt skjønn, som også kalles forvaltningsskjønn eller hensiktsmessighetsskjønn, brukes om vurderinger som er av slik art at de kan avgjøres med endelig virkning av forvaltningen. Lovgiver har dermed overlatt den endelige avgjørelsen av vurderingene til forvaltningen. Vurderingene bestemmes ikke ut ifra juridiske regler men heller hva som anses nyttig eller hensiktsmessig.

Rettsanvendelsesskjønnet henger sammen med prøvelsesretten. I de fleste tilfeller har domstolene kompetanse til å overprøve avgjørelser fra forvaltningen. Retten kan imidlertid ikke overprøve det frie skjønnet. Eksempler på skjønn som kan falle utenfor begrepet rettsanvendelsesskjønn er verdispørsmål, faglige spørsmål og politiske spørsmål. Fastsettelse av gjengs leie innebærer til en viss grad utøvelse av faglige vurderinger. I forarbeidene vises det, som tidligere nevnt, til at fastsetting av gjengs leie både innebærer at en må ha innsikt i markedsforholdene på stedet og bygningsteknisk innsikt.⁵⁹ Takstmenn antas å inneha kompetanse på prisfastsetting i større grad enn retten. Det er imidlertid ikke tvil om at retten kan overprøve det skjønnet som er utvist i en avgjørelse fattet av en takstnemnd jf husll. § 12-2. Dette uttales direkte i forarbeidene⁶⁰:

«Retten er ikke bundet av takstnemndas avgjørelse. Avgjørelsen vil bare fungere som skriftlig bevis i saken. Retten må selv finne fram til hva som skal være riktig beløp ut fra de samme kriteriene som takstnemnda har benyttet.»

⁵⁹ Ot.prp. nr. 82 (1997-98) s. 133

⁶⁰ Ibid. s. 215

Retten vil på tilsvarende måte ha full kompetanse til å prøve alle sider ved avgjørelser fra Husleietvistutvalget og det samme gjaldt i sin tid for den nå nedlagte kommunale Husleienemnda.

Det kan dermed konkluderes med at det er rettsanvendelsesskjønn som skal anvendes ved skjønnsutøvelsen i § 4-3.

Eksempler fra den begrensede praksisen som foreligger i forhold til husll. § 4-3, viser at retten er forsiktig med å overprøve avgjørelsene. Det kan tyde på at retten viser tilbakeholdenhet med å prøve skjønnen når det er utøvd forsvarlig og det samtidig anses å være tilstrekkelig begrunnet. I dom fra Oslo tingrett⁶¹ siteres:

«Etter rettens syn må den imidlertid være varsom med å tilsidesette nemndas skjønn dersom dette bygger på en riktig forståelse av de prinsipper som skal legges til grunn for skjønnen».

Dette er begrunnet med at en takstnemnd består av fagkyndige takstmenn i motsetning til retten. Et annet eksempel i en annen dom fra Oslo tingrett⁶² viser at retten har kommet til et annet resultat:

«Retten ser det forøvrig slik at nemnda⁶³ ikke har gjort noen nærmere begrunnelse for sin vurdering ut over å vise til generelle momenter. Således gir avgjørelsen ingen nærmere konkret begrunnelse for hvordan en er kommet fram til gjengs leie.»

6 Vilkår for å framsette krav om gjengs leie

Det er få vilkår som oppstilles i loven før krav om regulering til gjengs leie kan settes fram. Det vil sjelden oppstå tvister om hvorvidt gjengs leie kan kreves fordi reglene er klare. Leieforholdet må ha vart mer enn 2 år og 6 måneder. Det må heller ikke ha vært annen regulering enn indeksregulering, som er tillatt etter § 4-2, det siste året. Gjengs leie kan ikke iverksettes før det er gått ett år siden regulering etter § 4-2 ble foretatt.

61 TOSLO-2002-6319

62 TOSLO-2009-181717

63 Husleienemnda i Oslo

Dersom vilkårene ikke er oppfylt, kan regulering etter § 4-3 ikke kreves. Det er ingen begrensninger i loven for hvor mange ganger tilpassing til gjengs leie kan foretas. Loven legger opp til at det kan gjøres tilpasning til gjengs leie hvert tredje år. Kravet må framsettes skriftlig med en varslingsfrist på 6 måneder. Se for øvrig punkt 2.3.5.

7 Vurderingstemaet

7.1 Utgangspunktet

Det forutsettes videre at vilkårene for å framsette krav om gjengs leie er tilstede. Utgangspunktet for vurderingen er det husrommet hvor det skal fastsettes gjengs leie og det vederlaget som betales for husrommet før reguleringen. Ordlyden i § 4-3 gir anvisning på at leien skal settes til «gjengs leie på iverksettingstidspunktet ved utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår». Det framkommer ikke i loven hva som ligger i uttrykket liknende husrom på liknende avtalevilkår. Språklig forståelse tilsier at en skal sammenlikne med husrom som likner. Forarbeidene nevner momenter som kan være relevante i forhold til hva som anses som liknende husrom. Dette kan blant annet være husrommets størrelse, standard, alder, planløsning, beliggenhet og vedlikehold.⁶⁴ At det er få husrom som er like både når det gjelder selve husrommet og vilkår som er avtalt, gjør sammenlikningsprosessen vanskeligere. Det viser seg i praksis at det kan være hensiktsmessig med en grovere sammenlikning av liknende husrom i første omgang for å finne leienivået, og deretter finjustere i forhold til det konkrete husrommet og dets særegenheter. Det vil tas utgangspunkt i en slik metode i denne framstillingen.

Begrepet gjengs brukes som nevnt vanligvis om noe som er alminnelig eller vanlig. Etter husleieloven tilsvarer vanlig pris markedspris, jf § 3-1 (2). Det er på det rene at gjengs leie ikke er markedspris. I proposisjonen⁶⁵ defineres gjengs leie som «et representativt gjennomsnitt av det leienivået som allerede er etablert på stedet ved leie av liknende husrom på liknende leievilkår». Dette oppstiller spørsmål om hva som ligger i begrepene liknende husrom på liknende leievilkår, hva anses som etablert

⁶⁴ NOU 1993:4 s. 132

⁶⁵ Ot.prp. nr. 82 (1997-98) s. 176

leienivå, hva som inngår i uttrykket stedet og tilslutt hva et representativt gjennomsnitt innebærer.

Ved drøftelsen tas det utgangspunkt i at det er regulering til gjengs leie for en bolig.

7.2 Stedet

Det skal tas utgangspunkt i leienivået som er etablert på stedet. Hva som ligger i begrepet stedet er ikke forklart nærmere i forarbeidene. Det kan allikevel slutes at det er tale om et geografisk avgrenset område. I en sak fra Gulating lagmannsrett⁶⁶ som gjaldt krav om nedsettelse av husleie i kommunal bolig uttaler retten at hva som skal anses som stedet kan variere med de konkrete omstendigheter. Den aktuelle boligen lå her i Fana bydel i Bergen kommune. Retten antydte at nivået i hele kommunen kunne være aktuelt som sammenlikningsgrunnlag, men tok ikke konkret stilling til den nærmere avgrensning da det uansett ikke ville ha betydning for sakens utfall.

Hva som anses som stedet vil derfor variere i forhold til hvor husrommet ligger geografisk. I en kommune med få utleieboliger vil det være naturlig at hele kommunen eller et annet større område er sammenlikningsgrunnlag. Annerledes er det i en stor by som Oslo, hvor leieprisene varierer svært mye etter hvor i byen husrommet ligger. Her vil det trolig være mer hensiktsmessig å begrense sammenlikningen til bydelen eller et annet mindre område. I en avgjørelse fra Husleietvistutvalget⁶⁷ hvor boligen lå i en kommune rett utenfor Oslo uttaler utvalget at sammenlikningsgrunnlaget kan være Oslo fordi det er vanskelig å finne sammenliknbare objekter i nærheten og fordi avstanden til Oslo ikke er stor.

7.3 Etablert leienivå

Ved sammenlikning av ordlyden §§ 3-1 og 4-1 med § 4-3 ser en at forskjellen ligger i at de to førstnevnte bestemmelsene viser til ny utleie mens det i § 4-3 kun er utleie. Ren språklig forståelse tilsier at leieforholdet må være etablert for at det skal kunne være

66 LG-2005-175906

67 HTU sak 2009/094

med i sammenlikningen når en skal finne gjengs leie etter § 4-3. Det må med andre ord være avtalt et leieforhold og det er ikke relevant å se hen til hva som kan bli et leieforhold i form av leieannonser eller andre tilbud.

Skjæringspunktet er iverksettingstidspunktet jf ordlyden i § 4-3 om at leien skal settes «til gjengs leie på iverksettingstidspunktet». Iverksettingstidspunktet er 6 måneder etter at kravet om fastsetting av gjengs leie er satt fram, jf § 4-3 (2). Utgangspunktet er at alle leieforhold som er inngått fram til iverksettingstidspunktet er relevante. Av hensyn til at leienivået skal utgjøre et gjennomsnitt, bør en tilstrebe at det både inngår leieforhold som har vart lenge og nyere leieforhold i grunnlaget. Leienivået en kommer fram til vil kunne ligge meget nær markedsleie dersom det kun er tatt med relativt nyetablerte leieforhold. På den annen side antas det at markedet svinger og at sammenlikningen derfor vil være både med leieforhold som er inngått mens markedet var på topp og mens det var nede. I forarbeidene er det presisert at avtaler inngått etter at det er satt fram krav om regulering av leien jf § 4-3, kan være med i sammenlikningen. Av hensyn til at ingen av partene skal se seg tjent med å trenere saken for eksempel for å vente på at markedet skal falle eller nå en topp, skal en ikke ta med avtaler som er inngått etter iverksettingstidspunktet i sammenlikningsgrunnlaget.

7.4 Liknende husrom på liknende vilkår

Husrommene som skal sammenliknes må alle falle inn under kategorien «liknende». Sammenlikningen vil være med husrom som har omtrent samme beliggenhet, størrelse, standard, planløsning osv. Det gir videre ingen mening å sammenlikne et husrom som består av 1 rom og som er geografisk plassert på Romsås i Oslo med en stor enebolig i Bærum. Fordi det er sjelden at to husrom er helt like, vil sammenlikningsgrunnlaget måtte bestå av husrom med noe forskjellig type standard, ulikheter i forhold til beliggenhet og planløsning for å nevne noen eksempler.

På samme måte vil sammenlikningsgrunnlaget kunne bestå av husrom med tildels avvikende avtalevilkår. Et typisk eksempel er at enkelte har strøm inkludert i leien mens det normale er at leieren betaler strøm selv. For boligleieavtaler er det ikke vanlig at

vilkårene i avtalene varierer i særlig grad slik som ved lokalleie. Avtaler som klart skiller seg ut vil allikevel ikke tas med i sammenlikningen. I dom fra Oslo tingrett⁶⁸ uttales det at leier som ligger særlig over eller under det vanlige ikke skal være med i sammenlikningen. Det er enighet om at leieforhold som på en eller annen måte er subsidiert, for eksempel foreldre som leier ut billig til sine barn eller arbeidsgivere som tilbyr billig husrom til ansatte, ikke skal tas med i vurderingen. Det er antatt at det heller ikke skal tas hensyn til hva som betales i kommunale boliger fordi leieavtalene ikke tilbys på det åpne markedet, men normalt inngås med leiere som oppfyller spesielle vilkår. Kommunal- og regionaldepartementet har uttalt at det ikke skal tas hensyn til leieforhold som ikke er fastsatt til markedsleie.⁶⁹ Lilleholt har også uttalt at avtaler som ikke er fastsatt på grunnlag av vanlig avtalemekanisme ikke skal tas med.⁷⁰ Utifra det grunnlaget som foreligger skal en finne et slags gjennomsnitt. Forarbeidene anviser at en skal finne «tyngdepunktet» i det etablerte leienivået.⁷¹

I den konkrete vurderingen av husrommet hvor det skal fastsettes gjengs leie, vil en se på dette husrommets særegenheter, og om disse antas å være over eller under gjennomsnittet eller leienivået en er kommet fram til. Mer om dette i kapittel 8.

7.5 Representativt gjennomsnitt

Det er ikke uten videre klart hva som menes med uttrykket representativt gjennomsnitt. I en dom fra Oslo tingrett⁷² forklares det med at en skal forsøke å finne et gjennomsnitt. Lilleholt presiserer i brev til Boligbedriften i Oslo⁷³ at uttrykket representativt gjennomsnitt er ment som en forklaring av selve modellen med gjengs leie og skal vise til endringene i prisnivået. Det er med andre ord ikke snakk om å finne en gjennomsnittsleie for det bestemte leieforholdet, men snarere nivået for leien ved å sammenlikne med andre leieforhold.

68 TOSLO-2009-181717

69 Uttalelse fra Kommunal- og regionaldepartementet av 20.07.2004

70 I brev til Boligbedriften i Oslo av 14.05.2003.

71 NOU 1993:4 s. 134

72 TOSLO-2009-181717

73 I brev av 14.05.2003 til Boligbedriften i Oslo

7.6 Undersøkelser og bruk av statistikk

Hvilken metode som anses best for å finne gjengs leie for husrommet må vurderes konkret. Bestemmelsen i § 4-3 angir ikke hvordan en skal gå fram for å finne leienivået for gjengs leie. Forarbeidene gir heller ingen nærmere veiledning, men det forutsettes der at det må foretas undersøkelser for å finne det rette nivået.⁷⁴ Forarbeidene sier ikke noe nærmere om hva som ligger i begrepet undersøkelser. En måte å foreta undersøkelser på er å samle inn kontrakter. På den måten kan en sammenlikne blant annet husrommets størrelse, beliggenhet, vilkår og pris. Det er også relevant med takstrapporter. Takstmenn anses for å kjenne markedet og vil kunne anslå gjengs leie for husrommet. Dersom en tvist er avgjort i takstnemnd før behandling i retten, vil avgjørelsen være bevis i saken. Et spørsmål er hvor omfattende undersøkelsene må være. Å kartlegge samtlige utleieboliger i et bestemt område er for omfattende, mens det trolig ikke vil være tilstrekkelig med 2-3 liknende utleieboliger. Dersom det foreligger statistikk, vil det kunne forenkle undersøkelsesprosessen betydelig.

Statistikk er i praksis ansett som relevant. I tidligere nevnte dom fra Gulating lagmannsrett⁷⁵ uttales det:

«Lagmannsretten har i likhet med tingretten vært satt med fagkyndige meddommere. Disse har bekreftet at en leie på kr 4.200,- pr måned etter deres skjønn ikke overstiger gjengs leie. Dette underbygges av statistikk som er fremlagt for lagmannsretten. Statistikken viser utleiepriser for kommunens leiligheter til blant andre eldre, trygdede, psykiatriboliger og innvandrere.»

I dom fra Oslo tingrett⁷⁶ vedrørende bruk av statistikk sies det at retten må ta hensyn statistikkene som foreligger⁷⁷ for å finne utgangspunktet for leienivået.

Undersøkelser for å finne det etablerte leienivået for lokalleie kan være vanskeligere enn ved boligleie. Statistikk med oversikt over leiepris for lokalleie finnes ikke. Ved

74 NOU 1993:4 s. 134

75 LG-2005-175906

76 TOSLO-2009-181717

77 Det vises til statistikk fra statistisk sentralbyrå og Opinion på vegne av Boligbygg Oslo KF

vurdering av gjengs leie etter husll. § 4-3 for lokalleie må dermed annet materiale framlegges. Å få sammenliknbare kontrakter vil kunne by på utfordringer da avtalene varierer i større grad enn ved boligleie og partene kanskje ikke er like villige til å oppgi innholdet i avtalen.

7.6.1 Statistikk som foreligger

I boligmeldingen fra 2003⁷⁸ ble det ytret et behov for en statistikk hvor formålet skulle være å sikre bedre oversikt over leieutviklingen. Det ble påpekt at en slik statistikk ville være et nyttig hjelpemiddel for fastsetting av gjengs leie.

Statistisk Sentralbyrå (SSB) ble gitt ansvaret for utviklingen av statistikken. Registrering av utviklingen av leienivået for boliger startet opp i 2005 og resultatet er kalt leiemarkedsundersøkelsen. Statistikken blir publisert på SSBs hjemmesider hvert kvartal. Statistikken har vært kritisert fordi den er for lite differensiert og lite praktisk. SSB sier de ikke vil ta stilling til hvorvidt statistikken kan brukes som kilde for beregning av gjengs leie⁷⁹. Leieboerforeningen mener statistikken ikke er tilfredsstillende dersom en er ute etter konkret prisinformasjon.⁸⁰ Det er i en NOU fra 2011⁸¹ uttalt at det er behov for en bedre statistikk. En mer detaljert statistikk eller en såkalt husleieindeks skal kunne være til nytte både ved regulering til gjengs leie og også for å finne markedsleie ved nyutleie.

Oslo kommune ved Boligbygg Oslo KF har engasjert Opinion for å lage sin egen statistikk. Bakgrunnen for dette er i følge Boligbygg KF «for å oppfylle lovgivers forutsetning for hvordan man finner gjengs leie.»⁸² Innsamlingen gjøres via informasjon fra finn.no samt spørreundersøkelse blant dem som har annonsert leiligheter til leie i Oslo. Leiemarkedet i Oslo er i denne statistikken både delt inn i 5 prissoner og etter ulike typer leilighet.

78 St.melding nr. 23 (2003-2004)

79 ssb.no

80 lbf.no

81 NOU 2011:15

82 Gjengs leie, dokumentasjonsrapport fra Boligbygg Oslo KF

7.6.2 Om praksis ved bruk av statistikk

Oppfatningen i praksis synes å være at statistikk kan være et nyttig hjelpemiddel for å finne fram til hvilket nivå som skal være grunnlaget for den konkrete vurderingen.

Husleietvistutvalget i Oslo benytter i utgangspunktet Opinions statistikk som er utarbeidet på vegne av Boligbygg KF som hjelpemiddel for å finne antatt leienivå ved fastsettelse av gjengs leie for boliger i Oslo.

Sitat fra avgjørelse i Husleietvistutvalget⁸³: «Begge statistikker⁸⁴ har sine styrker og svakheter slik at de hver for seg ikke gir et fullgodt bilde av det etablerte leienivået på stedet. Husleietvistutvalget legger til grunn at Boligbyggs med oversikt over 5 års tilbakevirkende leiekraft i stor grad vil gjenspeile det som må anses som et etablert leienivå på stedet. SSBs statistikk kan være et nyttig korrektiv først og fremst i de tilfelle der en bolig ligger i en geografisk sone som må antas å representere et gjennomsnitt og når det gjelder utviklingen i leienivået på stedet.»

Andre undersøkelser enn statistikk vil etter omstendigheten måtte anvendes for å finne fram til antatt leienivå. Når boligen er atypisk både av hensyn til geografisk plassering og standard vil statistikk være mindre relevant. Jeg viser til Husleietvistutvalgets avgjørelse⁸⁵ som eksempel:

«Husleietvistutvalget legger til grunn at aktuelle leieobjekt er lokalisert i et grigrendt område, utenfor tettsteder og boligfelt, og at det så vel ut i fra eiendommens beliggenhet, type leieforhold samt bygningsmessig standard er vanskelig å finne sammenliknbare objekter. Husleietvistutvalgets vurdering av gjengs leie i aktuelle sak er derfor nødvendigvis mer helhets- og skjønnspreget enn hva som ellers er vanlig.»

Det er som tidligere nevnt få avgjørelser fra Husleietvistutvalget som er brakt videre til tingretten. Det er derfor vanskelig å få et bilde av om rettspraksis derfra samsvarer med den praksis som utøves i Husleietvistutvalget. Avgjørelse i sak 2010/501 fra utvalget er

83 HTU sak 2010/063

84 Fra SSB og Boligbygg

85 HTU sak 2010/136

en av de få avgjørelsene som har fått ny vurdering i tingretten. Dom i Oslo tingrett ble nylig avsagt, den 28.09.11. Retten vurderer bruken av statistikk på tilsvarende måte som i Husleietvistutvalget:

«Retten tar derfor utgangspunkt i Boligbyggs statistikker, men slik at det i helhetsvurderingen tas hensyn til de svakheter som det er redegjort for når det gjelder denne statistikken».

For å finne gjengs leie etter husll. § 4-3 må det utøves skjønn, og det vil uansett ikke være tilstrekkelig med statistikk. Selvom en utifra undersøkelsene kommer fram til et gjennomsnitt for den type husrom hvor gjengs leie skal fastsettes, vil en direkte bruk at dette nivået ikke nødvendigvis føre til et rimelig resultat. Om den mer differensierte statistikken som er varslet skulle komme (se punkt 7.6.1.), endrer ikke det utgangspunktet om at den endelige fastsettingen av gjengs leie etter § 4-3 må foretas etter en konkret vurdering.

8 Den konkrete vurderingen av det enkelte husrom

8.1 Generelt

Med den forutsetning at nivået for gjengs leie for leiligheten er kjent, blir neste steg i vurderingen å se på konkrete forhold ved husrommet. Eksempler fra tingrettspraksis viser at retten har tatt utgangspunkt i et leienivå før den har foretatt en konkret helhetsvurdering av boligen. Det samme gjelder ved avgjørelser i Husleietvistutvalget. Å finne fram til gjengs leie på en slik måte anses også å ha støtte i forarbeidene der det sies at det må kunne korrigeres for individuelle forskjeller da to husrom sjelden er helt like.⁸⁶

De ulike momentene må vurderes hver for seg i forhold til det konkrete husrommet. Spørsmålet er så om husrommets særegenheter anses å være over eller under gjennomsnittet. Leieprisnivået en er kommet fram til ved hjelp av statistikk eller annet

⁸⁶ NOU 1993:4 s. 132

relevant materiale vil således kunne korrigeres opp eller ned.

Utgangspunktet er ordlyden i bestemmelsen i § 4-3 som sier at leien skal settes til «gjengs leie på iverksettingstidspunktet ve utleie av liknende husrom på liknende vilkår». Ordlyden gir ikke så mye veiledning. I forarbeidene⁸⁷ er det som tidligere nevnt en rekke elementer som bør være med i vurderingen av hva som er «liknende husrom». Relevante forhold kan være beliggenhet, standard, kontraktsvilkår, størrelse (areal), planløsning, utsikt, vedlikehold og lignende. Alle momenter som vanligvis tillegges vekt når det forhandles om leiepris vil kunne være relevante. Det vil således kunne være momenter i enkelte leieforhold som er med på å trekke leieprisen opp eller ned som ikke er av samme betydning andre steder. Balkong vil for eksempel være et moment som vil trekke opp leieprisen for en leilighet i byen. Annerledes vil det være for en bolig på landet hvor det er hage. Da har ikke en balkong samme verdi.

8.2 Beliggenhet og utsikt

Det forutsettes at det allerede er tatt hensyn til stedet hvor boligen ligger. (se punkt 7.4) En nærmere vurdering av beliggenhet vil allikevel måtte foretas. Beliggenhet vil være et av momentene med størst betydning for leieprisen. En bolig med en attraktiv beliggenhet vil ha en vesentlig høyere leiepris enn en som anses å ha dårligere beliggenhet. Også innenfor et begrenset område vil leieprisnivået variere. Det er en rekke faktorer som påvirker momentet beliggenhet. Hvor nær er boligen transport og butikker? Er det kort vei til rekreasjonsområder som parker eller marka? Er det gode lysforhold i boligen? En bolig som er vestvendt med kveldssol vil ha en høyere verdi enn en østvendt selvom beliggenheten ellers anses som lik. Er det lett adkomst eller mangler boligen heis? Har boligen utsikt? Er det et etablert boligstrøk eller et mindre attraktivt område? Enkelte adresser vil kunne oppnå høyere leiepris enn andre. For eksempel vil et ambassadestrøk kunne trekke opp leieprisen sammenliknet med et typisk studentområde. Hvordan er boligen lokalisert i forhold til støy fra trafikk eller annen støy? I en dom fra Oslo tingrett⁸⁸ sies det:

⁸⁷ Ot. prp. nr. 82 (1997-98) s. 176

⁸⁸ TOSLO-2002-6319

«Retten legger i sin vurdering til grunn at huset ikke kan anses å ligge spesielt gunstig til. Særlig er det da vektlagt at huset ligger tett opp til en svært trafikkert trafikkbåre med de støyproblemer dette medføre. Videre ligger den utenfor sentrum og disse forhold må medføre at gjengs leie må settes lavere enn ellers i Oslos sentrale områder.»

Det vil også utgjøre en forskjell i leieprisen hvilken intern beliggenhet boligen har i en blokk eller et område. Husrom i første etasje har normalt lavere leieverdi enn et høyere opp i etasjene fordi sjansen for innbrudd er større, det er mer innsyn og gjerne også dårligere lysforhold. Samtidig vil en leilighet i femte etasje uten heis normalt også innebære en leie lavere enn gjennomsnittet. En bolig i enden av en blindvei vil normalt ha høyere verdi enn den som ligger ytterst mot en trafikkert vei. I dom fra Oslo tingrett⁸⁹ mente retten at leilighetens interne beliggenhet var under gjennomsnittet. Det påpekes at leiligheter i første etasje er mer utsatt enn leiligheter i høyereliggende etasjer når det gjelder innbrudd og støy.

8.3 Standard og utstyr

Utgangspunktet er at gjennomsnittet fra undersøkelsene som er foretatt må være normal boligstandard. Det vil være en vanskelig øvelse i praksis å foreta undersøkelser med sikte på å bare sammenlikne boliger med dårlig standard eller god standard. Ved den konkrete vurderingen vil det tas hensyn til avvik fra normal standard. Dersom boligen har standard som avviker fra normal boligstandard, tilsier det justering i leieprisen. En ny bolig medfører normalt en høyere standard og dermed en høyere leie enn gjennomsnittet. Samtidig vil en klassisk, ærverdig bolig trolig oppnå en høyere leiepris enn en ny bolig uten ekstra finesser. Dersom boligen har fasiliteter som balkong eller det er heis i bygningen vil det gi høyere leie. Attraktive fellesområder i form av bakgård eller takterrasse vil være med på å trekke standarden i boligen opp. Andre vurderinger kan være om det er fellesvaskeri og/eller mulighet for vaskemaskin? Hvordan er oppvarmingsmulighetene i boligen? Er det gode lagringsmuligheter i form av bodplass? Dersom boligen har medfølgende biloppstillingsplass vil det også normalt tilsi en

89 Oslo tingretts dom av 12.12.2008

høyere leie. Det vil også medføre høyere leie dersom det medfølger hvitevarer eller leiligheten er møblert. Tilbud som vaktmestertjeneste i gården vil også kunne medføre høyere leie. Standard som anses som dårligere enn gjennomsnittet vil på samme måte normalt føre til en lavere leie. Dette viser seg også i praksis. I dom fra Oslo tingrett⁹⁰ sier retten:

«I det hele framstår leiligheten som svært beskjeden og med lite eller intet av det som vanligvis oppfattes som nødvendig for å kunne bo komfortabelt. Retten finner således i likhet med Gundersen (takstmann) sin vurdering at boligens mangelfulle standard må hensyntas i betydelig grad ved fastsettelsen av hva som er gjengs leie for leiligheten.»

8.4 Bomiljø

Bomiljø må sies å være et moment utifra ordlyden i § 4-3 om «liknende husrom». Begrepet bomiljø er ikke drøftet i forarbeidene. Det er allikevel et viktig punkt som bør vurderes i forhold til den konkrete boligen. Gårder med mange utleieboliger er gjennomgående preget av større gjennomtrekk enn gårder hvor beboerne eier sine egne boliger. Når en også vet at de som leier bolig er dårligere stilt både økonomisk og sosialt, vil det i mange tilfeller føre til et dårligere bomiljø med støy, rot og utrygghet. At dette er med på å forringe boligens utleieverdi er på det rene. Samtidig er det antatt at bomiljøet må være dårligere over lengre tid for at det skal innebære fratrekk i leien. At det oppstår episoder med støy og utrygghet fra tid til annen kan skje alle steder hvor det bor mange mennesker sammen. Det er ikke nødvendigvis med på å skape et utrygt bomiljø. I en avgjørelse fra Husleietvistutvalget⁹¹ uttales det at støyen i boligen ikke går utover det som må kunne tåles. Så sant det ikke er indikasjoner på annet vil det i praksis legges til grunn at det er et normalt bomiljø.⁹²

8.5 Areal og planløsning

Utifra gjennomsnittet en er kommet fram til vil det i mange tilfeller måtte foretas

90 TOSLO-2009-181717

91 HTU sak 2009/574

92 Eksempel hvor dette gjøres er HTU sak 2010/248

justeringer på grunnlag av arealfordeling og planløsning. Dersom en kun ser på størrelse vil det kunne få resultater som ikke framstår som rimelige. Ofte vil det være mer attraktivt med et ekstra rom enn større plass. Av den grunn vil en 2-roms leilighet på 35 kvadratmeter normalt ha en høyere leieverdi enn en 1-roms leilighet på samme størrelse. I en avgjørelse fra Husleietvistutvalget⁹³ var boligen en 2-roms leilighet med en størrelse på 29 kvadratmeter. Utvalget uttalte at det måtte anses som en fordel med et ekstra rom til tross for at arealet var lite. I dom fra Oslo tingrett⁹⁴ ble også planløsningen vurdert konkret. Retten mente at arealutnyttelsen var dårligere enn gjennomsnittet og at dette tilsa en lavere leie.

8.6 Avtalevilkår og vedlikeholdsansvar

Hvilke vilkår som er avtalt må vurderes konkret, jf ordlyden i § 4-3 om liknende leievilkår. Dersom vilkårene avviker fra det som normalt avtales i boligleieforhold vil det påvirke leieprisen. Ovenfor er det nevnt eksempel om hva som er avtalt i forhold til strøm. Dersom utgifter til strøm er inkludert i leien vil det tilsi en høyere leie. Det samme gjelder dersom det er avtalt at fri biloppstillingsplass eller garasje inngår i avtalen. I forarbeidene sies det at dersom det er avtalt at utleier har vidtgående plikter i forhold til det som er normalt vil det tilsi en høyere leiepris. På tilsvarende måte vil det tilsi en lavere leiepris dersom det er avtalt at leier har mer omfattende plikter enn det som anses som normalt.⁹⁵

Hovedregelen er at utleier har vedlikeholdsplikt både for leiligheten og eiendommen jf husll. § 5-3. Bestemmelsen kan imidlertid fravikes i avtalen og det praktiseres også i stor grad. I leieforhold av lang varighet er det ikke uvanlig å avtale at leier skal stå for det innvendige vedlikeholdet.⁹⁶ Det vil kunne medføre urimelige resultat dersom en leier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt etter avtalen skal få en lavere leie på grunn av lav standard som følger av eget dårlig vedlikehold. Spørsmålet er behandlet i praksis. Dom fra Oslo tingrett⁹⁷ støtter Husleietvistutvalgets vurdering:

93 HTU sak 2010/4

94 Oslo tingretts dom av 28.09.2011

95 NOU 1993:4 s. 132

96 Wyller (2009) s. 281

97 Oslo tingretts dom av 28.09.2011

«Leiligheten bærer også preg av å være utidsmessig og dårlig vedlikeholdt. Når det gjelder det manglende innvendige vedlikehold i leiligheten tiltrer retten HTUs bemerkninger om at dette er leietakers ansvar, og har bør således ikke få en økonomisk fordel av at han selv har valgt å la leiligheten over tid bli så sterkt preget av slitasje.»

9 Fradrag etter § 4-3 2. pkt

Siste trinn i vurderingen vil være hvorvidt det skal gjøres direkte fradrag i leieprisen på grunn av forbedringer leieren måtte ha foretatt i boligen. Ordlyden er:

«Ved leiefastsetting etter første punktum skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leierens forbedringer og innsats.»

Fradraget innebærer en begrensning i forhold til fastsettelse av gjengs leie og skal som nevnt gjøres direkte i leieverdien. Begrunnelsen for regelen er av hensyn til leier som ikke skal komme i en situasjon hvor han må betale høyere husleie fordi han selv har lagt ned arbeid og penger i å forbedre boligen.⁹⁸ Vurderingstemaet er om leieren har foretatt forbedringer og innsats som påvirker leieverdien positivt i forhold til hva som ellers ville ha vært tilfelle. Forbedringene må være utført av leier selv eller noen han har engasjert. Hva som inngår som forbedringer og innsats er i følge forarbeidene alt som leieren har gjort som er med på å øke leieverdien til husrommet.⁹⁹ Mindre forbedringer vil dermed også kunne være av betydning. Dersom tiltaket ikke anses som en forbedring, vil det heller ikke være tale om et fradrag i leieprisen. Eksempelvis kan det å male boligens interiør i svært spesielle farger ha medført utgifter for leieren men det fører ikke nødvendigvis til økt leieverdi, kanskje heller det motsatte. Vurderingen må være konkret i det enkelte tilfellet. Ved vurderingen tas det hensyn til hvordan boligen så ut før forbedringene og dette blir sammenlikningsgrunnlaget i forhold til beregning av gjengs leie. Tidspunktet for når forbedringene ble foretatt er av betydning.

Det er ikke mange eksempler fra praksis på området. Kun et fåtall av dommene som

⁹⁸ NOU 1993:4 s. 134

⁹⁹ l.c.

omhandler gjengs leie etter § 4-3 har i det hele tatt behandlet dette punktet. I dom fra Oslo tingrett¹⁰⁰ følger retten flertallet i Huseleietvistutvalgets avgjørelse som sier at mange av tiltakene som leieren har gjort har begrenset betydning for leieverdien. Av de avgjørelsene som er gjennomgått fra Huseleietvistutvalget, er det i de fleste avgjørelsene vurdert om det kan gjøres fradrag etter § 4-3 2.pkt. Det er likevel et gjennomgående trekk at forbedringer og innsats som er utført for lang tid tilbake, får begrenset betydning. Eksempel fra avgjørelse i Huseleietvistutvalget¹⁰¹ viser at utvalget er enige om at leieren har utført forbedringer i leiligheten. Konklusjonen til utvalgets flertall var likevel at tiltakene hadde begrenset betydning for leieverdien, blant annet fordi det har gått så lang tid siden forbedringene ble utført.

10 Tvisteløsning

10.1 Innledning

Husleielovutvalget fremhever at det ideelle er når lovreguleringen medfører få tvister og at partene selv kan finne løsninger dersom det allikevel skulle oppstå uenigheter. Ideelt sett bør lovbestemmelsene gi klare løsninger på praktiske spørsmål.

Utgangspunktet er at partene selv skal forhandle seg fram til hva gjengs leie for et leieforhold som oppfyller vilkårene i § 4-3 skal være. Dette kan leses ut ifra ordlyden i § 4-3 (3): «blir partene ikke enige om hva som er gjengs leie». Dette er også presisert i rundskriv som kom rett etter husleielovens ikrafttredelse.¹⁰²

I praksis oppstår det allikevel tvister om hva som er gjengs leie. Den vanligste problemstillingen er at utleier vil ha høyere leie enn det leier er villig til å betale. Når partene ikke blir enige, er det en rekke instanser hvor partene kan henvende seg. Lovgiver var opptatt av at partene skulle få løst tvistene sine på en rask og rimelig måte og dette er bakgrunnen for at det er åpnet for alternative tvisteløsningsorganer etter husleieloven.¹⁰³

100Oslo tingretts dom av 28.09.2011

101HTU sak 2010/24

102Rundskriv H-24/01

103Ot.prp.nr. 82 (1997-98) s. 133

10.1.1 Ingen frister for innbringelse til tvisteløsningsorgan

Husleieloven har ingen fristregler for når en tvist om gjengs leie må bringes inn for domstolene eller et annet tvisteløsningsorgan. Ordlyden i husll. § 4-3 (3) sier bare at partene kan bringe saken inn for et tvisteløsningsorgan dersom de ikke blir enige. Et spørsmål er hva som skjer når leieren er uenig i utleierens nye leiekraft og ingen av partene bringer saken inn for et tvisteløsningsorgan før det har gått lang tid. Fra hvilket tidspunkt skal leien fastsettes? Iverksettningstidspunktet vil være 6 måneder etter at krav om tilpassing til gjengs leie ble satt fram og tidligst 3 år etter at leieforholdet trådte i kraft. Det er dette tidspunktet retten skal ta stilling til når den skal avgjøre hvilken leie som skal fastsettes. De alminnelige foreldelsesreglene etter lov om foreldelse av fordringer av 18. mai 1979 nr. 18 (foreldelsesloven) gjelder. Utgangspunktet er at et pengekrav er foreldet etter 3 år.

Et annet spørsmål oppstår i samme situasjon som ovenfor når utleieren setter fram krav om tilpassing til gjengs leie etter § 4-3 og leieren ikke er enig i kravet og derfor ikke betaler den nye leien som er krevd. Vil det medføre misligholdsvirkninger før leien er fastsatt av et tvisteløsningsorgan? Hvis det er tilfelle, medfører det at utleieren på den måten ensidig kan fastsette ny leie. Leieren på sin side kan komme i en situasjon hvor han i verste fall risikerer tvangsfravikelse som følge av misligholdet. Leieren kan riktignok sikre seg mot misligholdsvirkninger ved å deponere leien som er omtvistet jf. Husll. § 3-8. Spørsmålet er ikke løst i praksis og heller ikke tatt opp i teorien. Jeg velger å ikke gå nærmere inn på spørsmålet her.

10.2 Takstnemnd

Etter § 4-3 (3) kan partene kreve at leie blir fastsatt etter bestemmelsene i § 12-2 om takstnemnd. En slik nemnd er en ny ordning etter husleieloven. En takstnemnd består av tre personer som blir oppnevnt av tingretten, jf § 12-2 (2). Bruk av takstnemnd er frivillig for partene.

Husleielovutvalget foreslo at tvister om gjengs leie skulle kunne løses av en oppmann. Departementet avviste imidlertid forslaget om en oppmannsordning, og ville heller ha

en takstnemnd bestående av tre personer. Dette blant annet for å sikre at avgjørelsen blir balansert.¹⁰⁴ Det er ingen formelle krav til medlemmene av en takstnemnd, men departementet forutsetter at det vil bli oppnevnt erfarne takstfolk.¹⁰⁵

En takstnemnd kan avgjøre tvister om leiepris for både boligleie og lokalleie. I tillegg til å avgjøre tvister om gjengs leie etter § 4-3 har takstnemnda kompetanse til å avgjøre tvister om markedsleie når leiesum ikke er avtalt etter § 3-1 (2) og avgjøre hvilket vederlag leier skal ha for forbedringer av husrommet etter § 10-5. Dersom det er andre tvister i tillegg må disse avgjøres av andre instanser. Avgjørelsen er bindende som en rettskraftig dom dersom den ikke bringes inn for tingretten for overprøving innen fristen, jf § 12-2 (3) 4. pkt.

Det største ankepunktet ved bruk av takstnemnd er at det har vært kostbart for partene. Etter § 12-2 (4) skal vederlaget til takstnemnda fastsettes av tingretten. Egne omkostninger, for eksempel utgifter til juridisk bistand, må parten dekke selv. I praksis viser det seg at takstnemnd ikke er mye brukt.¹⁰⁶

10.3 Voldgift

Når det oppstår en tvist har partene anledning til å benytte seg av voldgift i stedet for å gå igjennom de ordinære instansene, jf husleieloven § 12-1. Voldgift er regulert i lov om voldgift av 14. mai 2004 nr. 25 (voldgiftsloven). Fordelene med voldgift er at partene kan bli ferdig med saken etter behandling i en instans og er således tidsbesparende. Normalt kan avgjørelser ved voldgift ikke ankes jf voldgiftsloven § 42. I tillegg unngår partene publisitet. Voldgiftsinstituttet er mest praktisk i næringsleieforhold. I boligleieforhold kan en slik løsning bli kostbar og dette er også bakgrunnen for bestemmelsen i husll. § 12-1 om at avtale om voldgiftsavgjørelse må inngås etter at tvisten er oppstått.

¹⁰⁴Ot.prp. nr. 82 (1997-98) s. 134

¹⁰⁵Ot.prp. nr. 82 (1997-98) s. 134

¹⁰⁶Undersøkelse foretatt i forbindelse med masteroppgave av Nina Eriksson ved juridisk fakultet ved Universitetet i Tromsø våren 2010 viste at takstnemnd hadde vært påberopt i begrenset grad.

10.4 Forliksråd

De aller fleste tvister skal først bringes inn for forliksrådet, jf tvisteloven § 6-2. Tvister om fastsetting av gjengs leie i boligleieforhold vil normalt falle innenfor det saksområdet forliksrådene skal behandle etter tvistelovens § 6-2 (2). Ved næringsleieforhold er det ofte tale om høyere summer og saken kan derfor bringes direkte inn for tingretten dersom begge parter er bistått med advokat, jf §6-2 (2) bokstav a. Forliksrådets dom kan overprøves ved søksmål tingretten, tvl § 6-14 (2).

10.5 Husleietvistutvalg

I Oslo/Akershus, Bergen og Trondheim kan tvister i boligleieforhold bringes inn for Husleietvistutvalg, jf husll. § 12-5. Husleietvistutvalget er et tvisteløsningsorgan for husleietvister. Utvalget har kompetanse til å megle og avgjøre alle type tvister i boligleieforhold og avgjørelsene har virkning som dom. Etter §12-5 (2) er husleietvistutvalg obligatorisk førsteinstans der det finnes og saker som kan bringes inn for Husleietvistutvalget, kan ikke behandles i forliksrådet. Sammenliknet med takstnemnd er kostnadene for partene beskjedne. Saksbehandlingsgebyret er ett rettsgebyr, for tiden kr 860,-.

Verken husleielovutvalget eller departementet gikk inn for et eget Husleietvistutvalg og mente at ordningen med takstnemnd og de ordinære domstoler var tilstrekkelig. Stortinget ville det imidlertid annerledes og kommunalkomiteen foreslo at det som en prøveordning skulle opprettes et eget Husleietvistutvalg for Oslo.¹⁰⁷ Siden har ordningen blitt permanent og utvidet til andre områder.

10.6 Ordinære domstoler

Partene kan også velge å gå direkte til domstolene dersom forutsetningene i tvisteloven § 6-2 (2) er oppfylt.

¹⁰⁷Innst. O. nr. 43 (1998-99)

11 Avslutning

11.1 Kort om bruk av gjengs leie i kommunale boliger i Oslo kommune

Oslo kommune er en stor utleier med over 10 000 boliger. Det bor flere enn 25 000 mennesker i kommunale boliger i Oslo.¹⁰⁸ Boligbygg Oslo KF driver forretningsmessig eiendomsforvaltning men skal samtidig skaffe vanskeligstilte et sted å bo. Oslo kommune praktiserer at leien fastsettes etter prinsippet om gjengs leie ved ny utleie av boliger. Forbeholdet er at dersom markedsleie ligger under gjengs leie, skal leien settes til markedsleie. Kommunen er ikke bundet av reglene i husll. § 4-3 når leieprisen settes til gjengs leie ved avtaleinngåelse. Boligbygg Oslo KF bruker egen statistikk, utarbeidet av Opinion, som utgangspunkt ved fastsettelse av leien i tillegg til at taks menn foretar en konkret vurdering av det enkelte husrommet. Begrunnelsen for at kommunen har valgt dette nivået når det inngås nye husleiekontrakter sies det ikke noe om. Det kan allikevel tenkes at noe av årsaken er at ikke alle får leie av kommunen fordi det er fastsatt bestemte tildelingskriterier. Gjennom historien har det også vært rimeligere å leie bolig gjennom Oslo kommune da boligene tidligere var subsidiert. Da kommunen valgte å endre dette systemet fikk det stor negativ oppmerksomhet. Leiekontraktene i Oslo kommune har en varighet på 5 år. Det er to år lenger enn normalordningen etter husleielovens § 9-3 som angir en minstetid for tidsbestemte leiekontrakter på 3 år.

Jeg er ikke kjent med om andre kommuner praktiserer å fastsette leieprisen til gjengs leie ved avtaleinngåelse.

11.2 Kort oppsummering av leiemarkedet og av husll. § 4-3

Det vanlige i Norge er at man eier sin egen bolig. Det er rundt 20 % som leier bolig. Antall leiere er noe høyere i de større byene og i Oslo er det anslått at ca 30 % leier bolig.¹⁰⁹ Undersøkelser viser seg at det å leie bolig er noe en gjør i en overgangsperiode og et flertall av leierne tror de vil eie i fremtiden. De fleste leiere er unge, i overgangsfaser i livet, for eksempel etter samlivsbrudd, eller er uten økonomisk evne til å kjøpe sin egen bolig. En stor gruppe leiere er ikke-etnisk norske. I tillegg finnes det en

¹⁰⁸Dokumentasjonsrapport om gjengs leie fra Boligbygg Oslo KF

¹⁰⁹ St.melding nr. 23 (2003-2004)

liten gruppe som ikke faller inn i de nevnte kategoriene.

Sammenliknet med andre nordiske og europeiske land er det også interessant å se på hvem som er utleier. Det offentlige står for kun 10 % av utleiemarkedet mens private står for 45 %. Så mange som 30 % leier av slekt eller venner.¹¹⁰ Utleiemarkedet er med andre ord lite preget av profesjonalitet. Av den grunn er det av betydning at regelverket om regulering av leien er enkelt å praktisere.

Da det ble vedtatt at husleiereguleringsloven skulle oppheves etter en overgangsperiode på 10 år samtidig med ikrafttredelse av husleieloven, forsvant grunnlaget for at enkelte leiere skulle ha en lovbestemt lav leie. Da overgangsperioden var slutt opplevde endel leiere en vesentlig økning av leien som følge av fastsetting til gjengs leie etter husll. § 4-3. Økningen av leien for denne gruppen ville dog vært høyere dersom tilpasningen hadde vært til markedsleie.

Lovgiver ønsket en ordning som kunne rette opp misforhold som kunne oppstå mellom partenes ytelser. Slik vil ordningen også fungere. Vilkårene for å framsette krav om gjengs leie er enkle å praktisere. På den annen side er det å fastsette hva som skal være gjengs leie i det konkrete tilfellet en langt mer omstendelig prosess. For private parter uten kjennskap til juridisk tolkning eller særlige kunnskaper om leiemarkedet kan bestemmelsen i § 4-3 framstå som vanskelig tilgjengelig.

¹¹⁰Levekårsundersøkelsen 2007, ssb.no

12 Register

12.1 Litteratur

Bøker:

- Kobbe, Løken, Berle (2000) Harald S. Kobbe, Henriette Løken Berle, Anders Pind.
Kobbes kommentarer til husleieloven. Oslo, 2000
- Wyller (2009) Wyller, Christian Fr
Boligrett. 5. utgave. Stavanger, 2009
- Magistad (2008) Magistad, Vigdis Knutsen
Leie av lokaler. Oslo, 2008
- Parelius og Bragdø-Ellenes (2010) Parelius, Line A. og Bragdø-Ellenes, Sverre
Husleieavtaler. 2. utgave. Oslo 2010
- Andenæs (2009) Andenæs, Mads Henry
Rettskildelære. 2. utgave. Oslo, 2009
- Tanums store rettskrivningsordbok. Revidert av Boye Wangensteen,
8. utgave, Oslo 2004

Uttalelser og rapporter:

- Lilleholt (2003) Lilleholt, Kåre
Vurdering av system for å fastsetje gjengs leige.
Brev av 14.05.2003 til Boligbedriften i Oslo
- Moen og Riis (2004) Moen, Espen R. og Riis, Christian
Kommunen som utleier - implementering av gjengs leie.
Rapport skrevet på oppdrag fra Oslo kommune.
- Boligbygg Oslo KF Gjengs leie. Dokumentasjonsrapport.

NOVA
(norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring)

Rapport 2/2003 Leiemarkedet og leietakernes rettsvern

NOVA

Rapport 12/2007 Den kommunale utleiesektor

Stortingsdokumenter og forvaltningsdokumenter:

Stortingsmelding nr. 23 (2003-2004) Om boligpolitikken

Rundskriv H-24/01

Tvisteløsning i takstnemd, husleigenemd eller husleigeutvalg.

12.2 Lover og lovforarbeider

2002 Lov om forbrukerkjøp (forbrukerkjøpsloven) av 21. juni 2002 nr. 34

1999 Lov om husleieavtaler (husleieloven) av 26. mars 1999 nr. 17

1989 Lov om håndverkertjenester (håndverkertjenestenloven) av 16. juni 1989 nr. 63

1988 Lov om kjøp (kjøpsloven) av 13. mai 1988 nr. 27

1967 Lov om husleieregulering mv. for bolig (husleiereguleringsloven) av 7. juli 1967 nr. 13

NOU 1993:4
Ot.prp. nr. 82 (1997-98)
Innst. O nr. 43 (1998-99)

Lov om husleieavtaler
Om lov om husleieavtaler
Lov om husleieavtaler

NOU 2002:2
NOU 2011:15
NOU 1993:27
Ot.prp. nr. 80 (1986-87)

Boligmarkedene og boligpolitikken
Rom for alle
Forbrukerkjøpslov
Om kjøpslov

12.3 Dommer

Høyesterett:
Rt. 1987 s. 1386

Lagmannsretten:
RG 1989 380 (Eidsivating)
LB-2002-03810
LG-2005-175906

LB-2010-2763

Tingretten:

TOSLO - 2002 - 6319

TOSLO - 2009 - 95050

TOSLO - 2009 - 181717

Oslo tingretts dom av 12.12.2008

Oslo tingretts dom av 28.09.2011

12.4 Avgjørelser fra Husleietvistutvalget

2009/094

2009/574

2010/004

2010/024

2010/063

2010/136

2010/248

2010/501

2010/574

